



COMUNE DI BASSANO ROMANO

Provincia di Viterbo

REGOLAMENTO EDILIZIO

Istruttore Tecnico
Geom. Francesco De Simone

Il Responsabile Area 4°
Geom. Claudio Quaglia

Assessore Urbanistica
Andrea Bussi

Il Sindaco
Angela Bettucci

Approvato con delibera di consiglio comunale n.8 del 16.04.2015.

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I	Norme Preliminari
Art.1	<i>Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio</i>
Art.2	<i>Richiamo a disposizioni generali di legge</i>
Art.3	<i>Validità ed efficacia del Regolamento Edilizio</i>
Art.4	<i>Diritto di accesso agli atti</i>
CAPO II	Commissione Edilizia e Sportello per l'Edilizia
Art.4/bis	<i>Condizioni funzionamento della Commissione Edilizia</i>
Art.5	<i>Attribuzioni della Commissione Edilizia</i>
Art.6	<i>Composizione della Commissione Edilizia</i>
Art.7	<i>Funzionamento della Commissione Edilizia</i>
Art.8	<i>Sportello Unico per l'Edilizia</i>
Art.9	<i>Vigilanza sull'attività urbanistica edilizia</i>
CAPO III	Tipologia degli Interventi
Art.10	<i>Definizione degli Interventi Edilizi</i>
CAPO IV	Atti Abilitativi e Procedimenti alla Esecuzione delle Opere Edilizie
Art.11	<i>Attività Edilizia libera</i>
Art.12	<i>Interventi Edilizi delle Pubbliche Amministrazioni</i>
Art.13	<i>Interventi soggetti a permesso di costruire</i>
Art.14	<i>Permesso di Costruire</i>
Art.15	<i>Procedimento per il rilascio del permesso di costruire</i>
Art.16	<i>Decadenza del permesso di costruire</i>
Art.17	<i>Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici</i>
Art.18	<i>Permesso di Costruire in sanatoria</i>
Art.19	<i>Caratteristiche del permesso di costruire</i>
Art.20	<i>Onerosità del permesso di costruire</i>
Art.21	<i>Disciplina della Segnalazione Certificata Inizio Attività</i>
Art.22	<i>Onerosità della S.C.I.A.</i>
Art.23	<i>Varianti al progetto</i>
Art.24	<i>Presentazione dei progetti</i>
CAPO V	Esecuzione e Controllo delle Opere
Art.25	<i>Cartello di cantiere</i>
Art.26	<i>Comunicazione di inizio lavori</i>
Art.27	<i>Condizione del cantiere</i>
Art.28	<i>Cautela per ritrovamenti di beni archeologici e storico-artistici</i>
Art.29	<i>Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico</i>
Art.30	<i>Provvedimenti per opere eseguite in assenza o difformità dal titolo abilitativo o con variazioni essenziali</i>
Art.31	<i>Sospensione dei lavori</i>
Art.32	<i>Comunicazione di fine lavori</i>
Art.33	<i>Collaudo Statico</i>
CAPO VI	Agibilità degli Edifici
Art.34	<i>Certificazione di agibilità</i>
Art.35	<i>Procedimento di rilascio del certificato di agibilità</i>
Art.36	<i>Inagibilità</i>

TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I	Criteri per la Determinazione degli Indici e dei Parametri
Art.37	<i>Indici e Parametri</i>
Art.38	<i>Definizione degli Indici e dei Parametri</i>
CAPO II	Programmi Urbanistici
Art.39	<i>Piano Attuativi</i>

Art.40	<i>Documenti ed elaborati da allegare a corredo dei Piani Attuativi</i>
Art.41	<i>Proposta di Piano di Recupero</i>
Art.42	<i>Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata</i>
Art.43	<i>Convenzione</i>
Art.44	<i>Cessione di Volumetria</i>

TITOLO III DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I	Aspetto dei Fabbricati ed Arredo Urbano
Art.45	<i>Campionature</i>
Art.46	<i>Aspetto e Manutenzione degli Edifici</i>
Art.47	<i>Balconi e Corpi sporgenti sulla pubblica via</i>
Art.48	<i>Antenne</i>
Art.49	<i>Tende</i>
Art.50	<i>Arredi da Giardino</i>
Art.51	<i>Chioschi, Edicole e strutture affini</i>
Art.52	<i>Condizionatori d'Aria</i>
Art.53	<i>Recinzioni</i>
Art.54	<i>Servitù Pubbliche Speciali</i>
Art.55	<i>Canali di Gronda e Pluviali</i>
Art.56	<i>Apposizione e Mantenimento dei numeri civici e delle tabelle toponomastiche</i>
Art.57	<i>Apposizione e Conservazione di lapidi commemorative, stemmi ed altro</i>
Art.58	<i>Obbligo di adottare in casi speciali linee architettoniche analoghe a quelle degli edifici vicini</i>
Art.59	<i>Esecuzione opere in fabbricati aventi carattere artistico e storico</i>
Art.60	<i>Salvaguardia e Formazione del Verde</i>
CAPO II	Norme Igieniche
Art.61	<i>Indicazioni progettuali</i>
Art.62	<i>Obbligo di evitare ristagni di acqua</i>
Art.63	<i>Bonifica aree fabbricabili</i>
Art.64	<i>Immissione degli scarichi privati nelle fogne pubbliche</i>
Art.65	<i>Manomissione del suolo pubblico</i>
Art.66	<i>Spazi interni agli edifici</i>
Art.67	<i>Uso dei distacchi fra i fabbricati</i>
Art.68	<i>Acque Reflue</i>
Art.69	<i>Acque Reflue Industriali</i>
Art.70	<i>Fosse Biologiche e Settiche</i>
Art.71	<i>Fitodepurazione</i>
Art.72	<i>Scale</i>
Art.73	<i>Prevenzione di pericoli d'incendio</i>
Art.74	<i>Classificazione dei locali agibili</i>
Art.75	<i>Dimensione dei locali</i>
Art.76	<i>Altezza dei locali</i>
Art.77	<i>Illuminazione dei locali agibili</i>
Art.78	<i>Aerazione dei locali agibili</i>
Art.79	<i>Requisiti degli edifici esistenti</i>
Art.80	<i>Locali di ricovero</i>
Art.81	<i>Requisiti di igiene edilizia per strutture sanitarie</i>
Art.82	<i>Altre caratteristiche dei luoghi di lavoro</i>
Art.83	<i>Piani Interrati</i>
Art.84	<i>Piani Seminterrati</i>
Art.85	<i>Piani Terreni</i>
Art.86	<i>Piani Sottotetto</i>
Art.87	<i>Norme comuni a tutti i piani abitabili</i>
Art.88	<i>Fabbricati in zona rurale</i>
Art.89	<i>Volumi tecnici e accessori</i>
CAPO III	Prestazioni dell'Involucro
Art.90	<i>Isolamento Termico</i>
Art.91	<i>Isolamento Acustico</i>
Art.92	<i>Materiali ecosostenibili-ecocompatibili</i>

CAPO IV	Efficienza Energetica degli Impianti
Art.93	<i>Impianti per Climatizzazione invernale ed estiva</i>
Art.94	<i>Impianto Elettrico</i>
Art.95	<i>Impianto Idrico</i>
CAPO V	Fonti Energetiche Rinnovabili
Art.96	<i>Fonti energetiche rinnovabili</i>
CAPO VI	Certificazioni degli Interventi Edilizi
Art.97	<i>Certificazione energetica obbligatoria</i>
Art.98	<i>Certificazione volontaria di sostenibilità degli interventi di bioedilizia</i>
CAPO VII	Incentivazione e Promozione
Art.99	<i>Calcolo degli indici di fabbricabilità</i>
Art.100	<i>Incentivi comunali per gli interventi di bioedilizia</i>
Art.101	<i>Applicabilità al recupero degli edifici esistenti</i>
CAPO VIII	Eliminazione delle Barriere Architettoniche
Art.102	<i>Progettazione</i>
Art.103	<i>Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche</i>
Art.104	<i>Opere di eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi</i>
Art.105	<i>Rispetto delle norme antisismiche, antincendio e di prevenzione degli infortuni</i>
Art.106	<i>Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico</i>

TITOLO IV VIOLAZIONI E ILLECITI

CAPO I	Sanzioni e Obblighi
Art.107	<i>Sanzioni</i>

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I	Disposizioni Transitorie e Finali
Art.108	<i>Entrata in vigore del Regolamento Edilizio</i>
Art.109	<i>Norme abrogate</i>
Art.110	<i>Disposizioni transitorie</i>
Art.111	<i>Norma di rinvio</i>

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
Norme Preliminari

Art.1

Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

1. Il presente regolamento disciplina l'attività edilizia e di trasformazione, modificazione e sistemazione del territorio e dell'ambiente, anche urbano, nel Comune di Bassano Romano. Esso trova applicazione, ai sensi della Legge Urbanistica n.1150/1942 ed in armonia con le disposizioni del T.U. delle leggi sanitarie, nell'intero territorio comunale.
2. Le disposizioni contenute nel presente regolamento sono applicate a condizione che non siano in contrasto con norme legislative e regolamentari dello Stato e della Regione Lazio, nel qual caso si applicano direttamente le suddette norme gerarchicamente sovraordinate (con particolare riferimento al DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.), esse, infatti, sono complementari alle norme di legge vigenti in materia e integrano le norme tecniche di attuazione del P.R.G. e le previsioni degli altri strumenti urbanistici.

Art.2

Richiamo a disposizioni generali di legge

1. Disponendo l'art.871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali" per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge nazionali, regionali e comunali in materia.

Art.3

Validità ed efficacia del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento contiene le norme di igiene di rilevanza edilizia, di cui all'art.4 del D.P.R. n.380 del 2001.
Il Regolamento:
 - classifica gli interventi edilizi;
 - definisce l'applicazione delle procedure previste dalle leggi regionali e nazionali, nonché lo svolgimento dei processi di intervento inerenti le realizzazioni e le trasformazioni dell'ambiente costruito;
 - disciplina i metodi di controllo e di verifica dei processi costruttivi;
 - disciplina il funzionamento delle Commissioni edilizie ed urbanistiche;
 - classifica i tipi di intervento;
 - disciplina il procedimento dei titoli abilitativi;
 - definisce i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
 - detta indirizzi per la salvaguardia dell'ambiente fisico.

Art.4

Diritto di accesso agli atti

1. Chiunque può prendere visione ed estrarre copia degli atti abilitanti all'esecuzione di opere edilizie; parimenti chiunque può prendere visione degli elaborati grafici ma possono estrarre copia dei medesimi solo coloro che siano titolari di interessi giuridicamente rilevanti.
Il Sindaco, con proprio provvedimento, provvede ad individuare, nei limiti di legge, le categorie di atti sottratte all'accesso nel rispetto dei principi dettati dalla legislazione nazionale in materia.

CAPO II
Commissione Edilizia e Sportello per l'Edilizia

Art.4/bis
Condizioni funzionamento della Commissione Edilizia

1. Le norme di cui ai seguenti articoli 5, 6 e 7 si applicano a condizione che l'Amministrazione Comunale consideri la Commissione Edilizia fra le commissioni comunali essenziali.
-

Art.5
Attribuzioni della Commissione Edilizia

1. La Commissione edilizia esprime parere consultivo:
 - a) Su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
 - b) Sui progetti delle opere soggette a permesso di costruire di cui all'art.23
 - c) Sui rinnovi del permesso di costruire
 - d) In via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza, sempre che non siano in contrasto con lo strumento urbanistico vigente.
 - e) Su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.
 - f) Su annullamento, revoca e decadenza del permesso di costruire.
-

Art.6
Composizione della Commissione Edilizia

1. La Commissione edilizia è composta da :
 - a) Il Dirigente dell'area competente o suo delegato, che la presiede;
 - b) Il Tecnico Comunale, che potrà svolgere le funzioni di segretario;
 - c) Un Ingegnere o Architetto, designato dal Consiglio Comunale fra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
 - d) Due Tecnici abilitati in materia edilizia, ingegnere, architetto o geometra, residenti nel Comune, designati dal Consiglio Comunale;
 - e) Un Geologo designato dal Consiglio Comunale;
 - f) La commissione edilizia viene integrata per l'esercizio delle funzioni previste in subdelega dalla Legge Regionale n.59/95 con due esperti nelle varie materie inerenti l'ambiente, designati dal Consiglio Comunale tra gli iscritti all'albo dei dottori agronomi e degli architetti paesaggisti.
 - g) Un Architetto urbanista designato dal Consiglio Comunale;
 - h) Un Ingegnere o Perito Industriale designato dal Consiglio Comunale esperto in materia di impiantistica.
 2. I commissari di cui alle lettere c) - d) - e) - f) - g) - h) durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.
Le sedute della commissione edilizia sono valide con le modalità dell'art.7 del R.E. stesso e quando intervengono i commissari di cui alle lettere c) - d), oltre il Presidente.
La Commissione Edilizia è costituita all'inizio di ogni consiliatura.
-

Art.7
Funzionamento della Commissione Edilizia

1. La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del dirigente.
Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, oltre il Presidente.
I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti.

2. I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati a fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.
 3. Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno svolte dal segretario comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal dirigente, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente. Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia", completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal presidente.
 4. I progetti sottoposti all'esame della Commissione Edilizia verranno illustrati dal Responsabile del procedimento.
-

Art.8

Sportello Unico per l'Edilizia

1. 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 n.241/1990 e ss.mm. 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. n.160/2010.
2. Lo S.U.E. ha la competenza esclusiva di trasmettere le comunicazioni al richiedente; 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 e 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.
3. Tale ufficio provvede in particolare:
 - a) alla ricezione delle SCIA, CILA, CIL 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 36, 38 e 46 del D.Lgs. n.490/1999;
 - 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'art.22 e seguenti della Legge n.241/1990, 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 a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della Parte II del D.F.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.
4. Ai fini del rilascio del permesso di costruire lo S.U.E. acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi, ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della Legge n.241/1990 e ss.mm.ii., 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 dell'azienda sanitaria locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'art.20, co.1 del DPR n.380/2001;
 - 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 della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 62 e 94;
 - d) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. n.42/2004 fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo codice;
 - e) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
 - f) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie;
 - g) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'art.13 della Legge n.394/1991, in materia di aree naturali protette.
5. L'ufficio cura altresì gli incombeni necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della Legge n.241/1990, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62;
 - b) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del D.Lgs. n.490/1999 fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'art.25 del D. Lgs. n.490/1999;
 - c) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
 - d) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie;
 - e) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'art.13 della Legge n.394/1991, in tema di aree naturali protette.
6. Lo S.U.E. 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'art.34-quinquies del D.L. n.4/2006 convertito, con modificazioni, dalla Legge n.80/2006. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'art.38, co.3, del D.L. n.112/2008 convertito, con modificazioni, dalla Legge n.133/2008 e ss.mm. 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.

Art.9

Vigilanza sull'attività urbanistica edilizia

1. Il personale dell'Ufficio Urbanistica e del Comando di Polizia Locale esercita, ai sensi della L.R. n.15/2008, la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate in titoli abilitativi.

CAPO III

Tipologia degli interventi

Art.10

Definizione degli Interventi Edilizi

1. Ai fini del presente regolamento si intendono per:
 - a) "**interventi di manutenzione ordinaria**", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- b) **"interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino 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 di uso;
- c) **"interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- e) **"interventi di nuova costruzione"**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - 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 di 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, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) **"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.

CAPO IV

Atti Abilitativi e Procedimenti alla Esecuzione delle Opere Edilizie

Art.11

Attività Edilizia libera

1. Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo gli interventi di seguito riportati, 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 D.Lgs. n.42/2004:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

2. Possono, in particolare, essere eseguiti senza titolo abilitativo i seguenti interventi:
 - a) elementi provvisori, non collegati stabilmente al suolo, in struttura leggera, di dimensioni lorde non superiori a 10,00 mq. ed altezza massima 2,20 metri alla gronda. L'installazione di tali elementi potrà essere di numero uno per ogni lotto di proprietà, debitamente integrato con il contesto architettonico ed ambientale, previa comunicazione all'Ufficio Tecnico;
 - b) pergolati e tende da giardino;
 - c) barbecue, forni e similari nel rispetto della normativa relativa alla eliminazione delle emissioni atmosferiche;
 - d) tende, cappottine, pensiline con struttura in legno o ferro battuto e similari, a protezione di vani, porte e finestre, aggettanti non oltre 1,20 mt. che siano uniformate al decoro, ai colori, ai materiali esistenti in loco;
 - e) impianti per la produzione di energia alternativa.

3. Oltre agli interventi suddetti, ferma restando la disciplina di cui D.Lgs n.42/2004, non necessitano di titoli abilitativi (art.19, co.4, lettera a) della L.R. n.26/2007) i seguenti interventi:
 - a) pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 30 mq. e di pompe di calore destinate esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi;
 - b) impianti solari fotovoltaici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al D.M. LL.PP. n.1444/1968, parzialmente o totalmente integrati agli edifici pubblici e privati ovvero anche non integrati, qualora posti sulle coperture di edifici commerciali ed industriali, di potenza nominale uguale o inferiore a 20 kWp e, relativamente agli stabili condominiali, di potenza nominale uguale o inferiore a 5 kWp per unità abitativa, fino ad un massimo di 20 kWp per l'intero stabile;
 - c) impianti eolici di potenza uguale o inferiore a 5 kWp negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi.

Per le installazioni degli impianti di cui alle lettere b) e c) di potenza superiore si applica la procedura autorizzativa prevista dall'art.12, co.3 del D.Lgs. n.387/2003.

Gli interventi dovranno comunque essere effettuati nel rispetto delle norme di sicurezza, e in conformità ad altre eventuali normative applicabili.

E' fatta sempre salva la possibilità di controllo da parte degli organi competenti sulla consistenza delle opere e sulla congruità della classificazione dichiarata.

4. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al co.1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art.10, co.1 lett. b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
 - f) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.
5. Anche i seguenti interventi rientrano tra quelli soggetti a comunicazione di inizio lavori:
- a) gazebo,
 - b) box in legno;
 - c) car box;
 - d) piccole serre;
 - e) barbecue o piccoli forni;
 - f) struttura pertinenziale (pergolato).
6. L'interessato agli interventi di cui al co.4 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) del medesimo co.2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
7. Limitatamente agli interventi di cui al co.4, lettere a) ed f), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale 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 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.
8. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, co.2, lett. b), della Legge n.80/2006.
9. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, di cui ai commi 4 e 6 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
-

Art.12

Interventi Edilizi delle Pubbliche Amministrazioni

1. Non si applicano le disposizioni procedurali di cui al presente TITOLO del regolamento, per i seguenti interventi:
- a) opere ed 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'art.34, co.4 del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i. Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalle norme vigenti;
 - b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque inesistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. n.383/1991 e s.m.i. Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalle norme vigenti;
 - c) opere pubbliche dell'Amministrazione Comunale, deliberate dal Consiglio/Giunta Comunale assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n.554/1999 e s.m.i.
-

Art.13

Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono soggette a permesso di costruire le opere elencate all'art.3, co.1, lettera e) del D.P.R. n.380/2001.
2. Fermo restando l'elenco sopra citato, si riassumono le opere principali soggette 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 D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.;
 - d) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica realizzati da soggetti diversi dal Comune, strade private;
 - e) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
 - f) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti.
-

Art.14

Permesso di Costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
 2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380/2001.
 3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
 4. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
 5. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
 6. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
 7. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.
 8. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
 9. La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'art.21, co.2 del D.P.R. n.380/2001, per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.
-

Art.15

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'art.11, va presentata all'ufficio protocollo del Comune, ovvero allo sportello unico per l'edilizia, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti nel regolamento. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza,

antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge n.241/1990 e ss.mm.ii. 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'art.5, co.5, 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 co.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 co.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 n.241/1990 e ss.mm.ii. 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, co.6-bis della Legge n.241/1990 e ss.mm.ii.
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 co.3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al co.6 la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della Legge n.241/1990 e ss.mm.ii., 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 Legge n.241/1990 e ss.mm.ii. 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.
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 al co.9.
9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al co.7 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'art.2 della Legge n.241/1990 e ss.mm.ii. 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'art.3, co.4, della Legge n.241/1990 e ss.mm.ii. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'art.146, co.9, del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.
10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui al co.6. In caso di esito non favorevole, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'art.22, co.7 del D.P.R. n.380/2001, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.
 12. 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.
 13. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al co.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.16

Decadenza del permesso di costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
 2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
 3. 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.
 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 S.C.I.A. 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.17

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 qualificati di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, 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.
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 e esecutivi, nonché, nei casi di cui al co.2, le destinazioni d'uso fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444.
4. L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici ed inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc. di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventivi e consistenti opere di adattamento da assoggettare a nuovo permesso di costruire.

5. La richiesta di Permesso di Costruire per il quale si rende indispensabile derogare a prescrizioni del presente regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico generale, dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente terzo comma.
 6. All'istruttoria della richiesta si provvede ai sensi degli articoli 12 e seguenti del presente regolamento. Il Consiglio Comunale si pronunzierà, una volta che siano stati acquisiti, oltre al parere di cui alla precedente istruttoria, i prescritti nulla-osta relativi a vincoli e tutele gravanti sull'area e sull'edificio.
-

Art.18

Permesso di Costruire in sanatoria

1. Il Responsabile del procedimento, ai fini dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001, ricevuta la richiesta del permesso di costruire in sanatoria, si pronuncia entro 60 giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.
 2. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di quanto disposto dalla L.R. n.15/2008.
-

Art.19

Caratteristiche del permesso di costruire

1. L'atto con il quale il Responsabile del Servizio rilascia il permesso di costruire per opere edilizie deve contenere:
 - 1) Il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il corrispondente numero di protocollo.
 - 2) Le generalità ed il codice fiscale del titolare o dei titolari e del progettista.
 - 3) La descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso. Una copia di questi elaborati, con il numero progressivo del permesso, sottoscritti dal Responsabile del Servizio, viene restituita al momento della notifica dell'atto e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente sottoscritta, deve essere conservata come originale presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
 - 4) L'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento.
 - 5) Gli estremi di legge per la determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, i relativi importi, l'eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie.
 - 6) Gli strumenti urbanistici vigenti.
 - 7) Gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie e preventive in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale. Il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi.
 - 8) La data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio del permesso) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa comunque entro tre anni dalla data di inizio). Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza del permesso, sono possibili soltanto le deroghe di cui al quarto paragrafo del precedente art.13 del presente regolamento.
 - 9) L'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie.
 - 10) L'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie.
 - 11) Il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo).
 - 12) Il richiamo a eventuali successivi obblighi del titolare del permesso di costruire, e precisamente:
 - a) di comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori;
 - b) di domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico.
2. L'atto con il quale viene rilasciato il permesso può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il Responsabile del Servizio decide di imporre per l'adeguamento del progetto alle disposizioni di legge, di P.R.G. o di Regolamento Edilizio o di Igiene. Le modifiche non debbono tuttavia essere di identità tale da comportare la rielaborazione del progetto.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione del diritto dei terzi.

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

Art.20

Onerosità del permesso di costruire

1. Il rilascio del permesso di costruire la corresponsione contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità degli articoli 16, 17, 18 e 19 del D.P.R. n.380/2001.
-

Art.21

Disciplina della Segnalazione Certificata Inizio Attività

1. La segnalazione certificata inizio attività è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del D.P.R n.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 normativa vigente 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.
2. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.
3. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al co.1, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni.
4. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui sopra è consentito all'amministrazione di 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.
5. Resta salva l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 4 e al comma 6, restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal D.P.R. n.380/2001 e dalle leggi regionali.
6. Il silenzio dell'amministrazione competente equivale a provvedimento di accoglimento della domanda, senza necessità di ulteriori istanze o diffide, se la medesima amministrazione non comunica all'interessato, nel termine di cui ai co. 3 e 4 il provvedimento di diniego.
7. Il tecnico progettista abilitato allega una dettagliata relazione ed 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.
8. 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 co.7, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

9. La segnalazione certificata inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
10. Nel caso di vincoli, 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 per l'inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la segnalazione è priva di effetti.
11. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata 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'art.37, co.5 del D.P.R. n.380/2001.

Art.22

Onerosità della S.C.I.A.

1. La presentazione della SCIA comporta la corresponsione del contributo per l'istruttoria comunale e, nel caso di cui all'art.22, co.3 del D.P.R. n.380/2001, del contributo di costruzione.

Art.23

Varianti al progetto

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.
2. Per le varianti in corso d'opera, presentate ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 gli uffici devono verificare entro 30 giorni, la rispondenza delle varianti stesse alle leggi, norme e regolamenti ed attivare per le varianti in contrasto le procedure previste per gli abusi edilizi.
3. Sono consentite varianti al permesso di costruire eseguite con S.C.I.A. secondo quanto previsto dall'art.22, co.2, del D.P.R. n.380/2001.

Art.24

Presentazione dei progetti

1. Documentazione da allegare alle richieste dei titoli abilitativi:
 - a) copia autentica del titolo di proprietà o del titolo che legittima l'intervento oppure, in alternativa, dichiarazione sostitutiva nelle forme prescritte dal D.P.R. n.445/2000;
 - b) estratto di mappa 1:2000 e certificato o visura catastale necessario ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento e la relativa superficie;
 - c) documentazione fotografica di eventuali particolari architettonici di fabbricati su cui si intende intervenire o dell'area di intervento nel caso di nuove costruzioni;
 - d) preventivo parere dell'organo competente per gli interventi su immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 (salvo il caso di esercizio di subdelega);

- e) parere ASL o, nel caso possa essere sostituito, autocertificazione ai sensi dell'art.20 del D.P.R. n.380/2001 o documentazione necessaria affinché tale parere possa essere acquisito direttamente dallo sportello unico;
- f) parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, o documentazione necessaria affinché tale parere possa essere acquisito direttamente dallo sportello unico;
- g) documentazione inerente la rilevanza ambientale degli interventi (domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue e relazione geologica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati dall'intervento);
- h) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- i) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali e comunali prescritti dalla normativa vigente;
- j) copia ricevute di versamento per eventuali tasse, contributi e diritti.

2. Dovranno inoltre essere allegati i seguenti **elaborati grafici**:

- 1) Rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure, per interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
- 2) Elaborati grafici di progetto comprendenti:
 - planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature ed il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali, e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato. Per i parcheggi dovranno essere distinte le superfici per le piazzole di sosta da quelle per gli spazi di manovra;
 - prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
 - piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso e con le categorie catastali;
 - Per interventi sull'esistente, piante, almeno una sezione se sufficiente, prospetti se necessari, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, le parti di nuova costruzione e le parti da sostituire o da consolidare. Nel caso di interventi edilizi da eseguirsi su una singola unità immobiliare di un fabbricato comprendente più unità immobiliari, qualora siano previsti la sostituzione o il rinnovo di parti strutturali, la documentazione relativa agli interventi sull'esistente va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica) che gli interventi di rinnovo o di sostituzioni di parti strutturali non modificano in maniera sostanziale il comportamento globale dell'edificio. Da tale dimostrazione dipende l'obbligo o meno di adeguare simicamente l'edificio. Indicativamente, quindi, la documentazione grafica dovrà comprendere almeno un rilievo semplificato dell'intero fabbricato tale da consentire l'identificazione dello schema strutturale e la valutazione delle eventuali modifiche che gli interventi progettati producono al comportamento strutturale globale del fabbricato. Nel caso di intervento contiguo ad altri (complessi edilizi) la documentazione va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica) che gli interventi previsti non aggravano la situazione statica degli edifici adiacenti;
 - planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
 - rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
 - rete elettrica esterna;
 - rete idrica esterna;
 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
 - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
 - tracciato esterno per forniture varie;
 - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le

apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;

- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
- posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas.

3. Dovranno essere allegati anche le seguenti **relazioni tecniche** prescritte in base alla tipologia degli interventi:
 - 1) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel presente regolamento e alle norme di attuazione del P.R.G.;
 - 2) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dagli strumenti urbanistici;
 - 3) progetti redatti da professionisti abilitati per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui al D.M. n.37/2008, e relativi decreti di attuazione, ed al D.P.R. n.380/2001 o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria;
 - 4) dichiarazione firmata dal progettista, ai sensi dell'art.77, co.4, del D.P.R. n.380/2001 e dell'art.1 della Legge n.13/1989.
 4. Per le opere di urbanizzazione è altresì richiesta la seguente documentazione:
 - 1) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, con evidenziati:
 - rilievo del verde;
 - costruzioni e manufatti esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
 - 2) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
 - 3) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
 - 4) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica.
 5. Gli elaborati sopraccitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 290) 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 ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.
 6. La richiesta del permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative a requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente regolamento. In caso di mancata designazione tutti si intendono responsabili solidalmente.
-

CAPO V

Esecuzione e Controllo delle Opere

Art.25

Cartello di cantiere

1. Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile all'esterno, riportante le seguenti indicazioni:
 - 1) estremi dell'atto abilitante;
 - 2) tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
 - 3) nominativo del titolare dell'atto abilitante;
 - 4) nome del progettista, del direttore dei lavori e del committente;
 - 5) nome del calculatore, eventuale, delle opere in cemento armato; nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere;
 - 6) nominativo del responsabile della sicurezza;

- 7) nominativi delle ditte installatrici degli impianti;
 - 8) e quant'altro eventualmente indicato da specifiche leggi o normative di riferimento (D.P.R. n.380/2001, D.Lgs. n.494/1996, etc.).
2. La tabella, della dimensione minima di ml 0.70 x 1.00, deve essere esposta sulla porzione di cantiere prospettante area o strada pubblica o aperta al pubblico o, in mancanza, sulla intersezione di questa con l'accesso privato al cantiere.
 3. Nel caso venga accertato l'inizio dei lavori con cantiere sprovvisto della tabella di cui sopra, il titolare del permesso di costruire o della S.C.I.A. è soggetto al pagamento della relativa sanzione.
-

Art.26

Comunicazione di inizio lavori

1. Prima dell'inizio effettivo dei lavori il titolare del permesso deve depositare in Comune:
 - a) la relazione relativa all'isolamento termico di cui alla Legge n.373/1976 con le modificazioni di cui alla Legge n.10/1991 ed integrata con quanto previsto dal D.Lgs. n.192/2005 come modificato dal D.Lgs. n.311/2006;
 - b) documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi della Legge n.447/1995, con riferimento all'attività di cantiere nei casi previsti dal D.P.C.M. 01/03/1991 e D.P.C.M. 14/11/1997;
 - c) il nominativo, con la qualifica, la residenza e con accettazione firmata sia dal direttore lavori che dal costruttore ai sensi e per gli effetti di cui all'art.6 della Legge n.47/1985;
 - d) il DURC dell'impresa che esegue i lavori;
 - e) la denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica secondo quanto previsto dall'art.65 del D.P.R. n.380/2001;
 - f) quant'altro eventualmente richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori.
 2. E' inoltre necessario:
 - procedere agli adempimenti di cui al D.Lgs. n.81/2008 in materia di tutela della salute e di sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - acquisire l'autorizzazione di cui all'art.94 del D.P.R. n.380/2001 per gli interventi in zona sismica.
 3. Le responsabilità di cui alle leggi vigenti del titolare del permesso, del direttore dei lavori e dell'assuntore degli stessi, si estendono anche all'osservanza delle disposizioni del presente regolamento. Gli eventuali cambiamenti della persona del direttore dei lavori e dell'assuntore degli stessi devono essere immediatamente comunicati al Sindaco a mezzo lettera raccomandata A/R.
-

Art.27

Conduzione del cantiere

1. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami etc. Inoltre, deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturno (luci rosse), e di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
2. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, elettriche, ferroviarie, idrauliche, idroelettriche, di scavo, di sterro, ecc... vanno rispettate le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro e incendi dettate dal D.Lgs. n.81/2008, e quant'altro introdotto da leggi e/o normative specifiche di riferimento, oltre a l'obbligo - a termine di legge - della denuncia di eventuali ritrovamenti, e ad ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone o cose pubbliche e private.
Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori in conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza e prevenzione infortuni (D.Lgs. n.81/2008).
3. In cantiere devono essere conservate, a disposizione delle autorità competenti, copie che fanno pubblica fede dei seguenti documenti:

- 1) atto autorizzativo rilasciato dal Comune o, se del caso, la denuncia di inizio attività debitamente firmata, con riportati gli estremi comunali (timbro comunale con protocollo e data di presentazione), corredato dei relativi elaborati del progetto;
 - 2) nel caso di opere strutturali, quelle che ricadono e/o necessitano del deposito ai sensi di legge e/o normative vigenti, l'attestato di deposito degli elaborati presso il Genio Civile e relativo progetto strutturale;
 - 3) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori, ai sensi delle normative vigenti;
 - 4) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico (D.P.R. n.380/2001 - Parte II - Capo VI);
 - 5) il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensore) con tutta la documentazione relativa all'applicazione delle legislazioni vigenti (D.P.R. n.380/2001 - Parte II - Capo V);
 - 6) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo ove si interviene;
 - 7) documentazione prevista ai sensi del D.Lgs. n.494/1996 e s.m.i.;
 - 8) oltre che ogni altro documento previsto ai sensi del D.Lgs. n.81/2008.
-

Art.28

Cautele per ritrovamenti di beni archeologici e storico-artistici

1. I ritrovamenti di beni di presumibile interesse archeologico o storico-artistico devono essere immediatamente, e comunque entro 24 ore, denunciati alla competente Soprintendenza o all'Amministrazione Comunale, ovvero all'Autorità di Pubblica Sicurezza.
 2. Chiunque ritrovi fortuitamente tali beni deve provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo dove sono stati rinvenuti. Qualora si tratti di beni mobili lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.
 3. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
-

Art.29

Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico

1. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere presentata domanda al Responsabile del Servizio dell'Area Tecnica, con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere il permesso temporaneo per la durata presunta dei lavori.
 2. Il permesso è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinato al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere del permesso di costruire oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.
 3. Trascorsi 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.
-

Art.30

Provvedimenti per opere eseguite in assenza o difformità dal titolo abilitativo o con variazioni essenziali

1. Tali interventi sono sanzionati ai sensi degli articoli 31 e seguenti del D.P.R. n.380/2001 e dalla L.R. n.15/2008, ferme restando le ulteriori eventuali sanzioni previste per violazioni di specifiche norme di settore (Beni Ambientali, Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro, etc.)
-

Art.31

Sospensione dei lavori

1. Nell'eventualità di interruzione dei lavori, per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione stessa la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro dandone comunicazione scritta all'interessato.
Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario del titolo abilitativo edilizio.
-

Art.32

Comunicazione di fine lavori

1. La comunicazione di fine dei lavori deve essere accompagnata da relazione tecnica asseverata del direttore dei lavori relativa alla conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui all'art.28 della Legge n.10/1991 (lavori relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della stessa legge), nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato.
La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.
 2. Il direttore dei lavori deve altresì, ai sensi del D.P.R. n.380/2001, presentare in duplice copia la dichiarazione dell'iscrizione al catasto dell'immobile ai sensi dell'art.52 della Legge n.47/1985 per l'iscrizione al catasto dell'immobile.
-

Art.33

Collaudo Statico

1. Tutte le costruzioni di cui all'art.53, co.1 del D.P.R. n.380/2001, la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere sottoposte a collaudo statico.
 2. Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera.
 3. Contestualmente alla denuncia prevista dall'art.65 del D.P.R. n.380/2001 il direttore dei lavori è tenuto a presentare presso lo sportello unico l'atto di nomina del collaudatore scelto dal committente e la contestuale dichiarazione di accettazione dell'incarico, corredati da certificazione attestante le condizioni di cui al co.2.
 4. Quando non esiste il committente ed il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di chiedere, anteriormente alla presentazione della denuncia di inizio dei lavori, all'ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore.
 5. Completata la struttura con la copertura dell'edificio e delle eventuali opere pertinenziali, il direttore dei lavori ne dà comunicazione allo sportello unico ed al collaudatore che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo.
 6. In corso d'opera possono essere eseguiti collaudi parziali motivati da difficoltà tecniche e da complessità esecutive dell'opera, fatto salvo quanto previsto da specifiche disposizioni.
 7. Il collaudatore redige, sotto la propria responsabilità, il certificato di collaudo in tre copie che invia al competente ufficio tecnico regionale e al committente, dandone contestuale comunicazione allo sportello unico.
 8. Per il rilascio di licenza d'uso o di agibilità, se prescritte, occorre presentare all'Amministrazione Comunale una copia del certificato di collaudo.
-

CAPO VI

Agibilità degli Edifici

Art.34

Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità 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 co.1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al co.2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata d'inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegato copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art.6 del Regio Decreto-Legge n.652/1939 e ss.mm.ii.
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.
6. Gli edifici residenziali per essere agibili, devono avere le seguenti caratteristiche, in conformità del D.M. Sanità del 5 luglio 1975:
 - a) le stanze da letto, il soggiorno, la cucina devono essere provvisti di finestre apribili per ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni;
 - b) i locali abitabili non possono avere altezza netta inferiore a 2,70 ml, ad eccezione dei locali facenti parte di edifici esistenti compresi nella zona omogenea "A" dove rimane l'altezza esistente; sono fatte salve le disposizioni di cui all'art.43 della Legge n.457/1978;
 - c) per ciascun locale di abitazione la superficie illuminata ed apribile complessiva delle finestre non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, ad eccezione dei locali facenti parte di edifici esistenti compresi nella zona omogenea "A" dove, in relazione ad eventuali interventi di modifica di tramezzature e/o destinazione d'uso, è comunque necessario garantire un rapporto aeroilluminante pari ad almeno 1/16 della superficie del pavimento;
 - d) le stanze da letto debbono avere una superficie minima di 9 mq. se per una persona e di 14 mq. per 2 persone;
 - e) per i locali interrati sono consentite le destinazioni non abitabili o accessorie.
7. Tutti i locali devono avere, inoltre, i seguenti requisiti in relazione all'epoca di realizzazione dell'immobile:
 - di impermeabilità e secchezza, nel senso che qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali devono essere intrinsecamente asciutti;
 - di carattere acustico, nel senso che devono essere adottati sistemi di isolamento acustico. I materiali utilizzati, pertanto, devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori provenienti da apparecchi elettrodomestici o di altro uso domestico e quelli aerei provenienti da alloggi o locali agibili (ad esempio negozi o laboratori) contigui;
 - di isolamento termico, di accessibilità e prevenzione infortuni e di sicurezza degli impianti secondo quanto disciplinato nei successivi articoli.

Art.35

Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'art.33, co.3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, 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 D.P.R. n.380/2001, nonché all'art.1 della Legge n.10/1991, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. n.380/2001.
2. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al co.1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:
- a) certificato di collaudo statico di cui all'art.67 del D.P.R. n.380/2001;
 - b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'art.62 del D.P.R. n.380/2001, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al Capo IV della Parte II;
 - c) la documentazione indicata al co.1;
 - d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.77, nonché all'art.82 del D.P.R. n.380/2001.
3. Trascorso inutilmente il termine di cui al co.3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'art.5, co.5, lett. a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.
4. Il termine di cui al co.2 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.
5. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del co.1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al co.2, lettere a), b) e d), del presente articolo e all'art.5, co.5, lett. a), 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.36

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'art.222 del R.D. n.1265/1934.

TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I Criteri per la Determinazione degli Indici e dei Parametri

Art.37

Indici e Parametri

1. L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art.38, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art.38

Definizione degli Indici e dei Parametri

1. **Indice di edificabilità territoriale.**
E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 12, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.
2. **Attrezzature per l'istruzione.**
Sono le aree pubbliche che debbono essere riservati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.
3. **Attrezzature di interesse comune.**
Sono le aree pubbliche che debbono essere riservati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.
4. **Spazi pubblici attrezzati.**
Sono le aree pubbliche che debbono essere riservati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.
5. **Parcheggi pubblici.**
Sono le aree pubbliche che debbono essere riservati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.
6. **Destinazioni d'uso.**
Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche di cui all'art.23 delle N.T.A.. Non possono essere consentite altre destinazioni.
7. **Indice di edificabilità fondiaria.**
E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.
8. **Superficie minima del lotto.**
Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.
9. **Indice di copertura.**
E' il rapporto fra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e pensiline.
10. **Superfici lorde utili.**
La somma delle superfici utili o abitabili nel caso di destinazione residenziale, dei pavimenti di tutti i piani di un edificio, comprensiva dei tramezzi interni. Sono comprese nella somma delle superfici utili anche le superfici degli eventuali locali seminterrati o interrati classificati abitabili o utilizzati direttamente per altre attività. Sono escluse le superfici destinate ad impianti tecnologici, quali riscaldamento, condizionamento dell'aria, distribuzione acqua, distribuzione energia elettrica nonché quelle destinate a cantine interrate o seminterrate a depositi e magazzini non aperti al pubblico.
Non devono essere computati nella SLU gli ingombri murari esterni eccedenti i 30 cm e nei limiti di 50 cm., salvo impiego di sistemi bioclimatici (es. pareti ventilate) comportanti spessori maggiori, quando sia dimostrato che il maggiore spessore è finalizzato al miglioramento della capacità termica dell'edificio.
Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, al lordo degli ingombri murari non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:
 - a) le superfici porticate a piano terreno, quando abbiano destinazione ad uso pubblico o condominiale. Sono assimilabili alle superfici porticate anche i passaggi coperti e/o le gallerie che consentono l'attraversamento pedonale del corpo di fabbrica o delle eventuali corti ad esso interne, qualora abbiano destinazione ad uso pubblico;
 - b) le superfici dei porticati a piano terreno di uso privato allorché interessino una superficie inferiore al 25% per unità immobiliare; la chiusura di porticati costituisce sempre aumento di SLP;
 - c) le superfici relative a servizi pubblici cedute alle relative società di gestione (gas, luce, telefono ecc.);
 - d) le superfici relative ai parcheggi in sottosuolo, al piano terreno degli edifici o in elevazione con altezza libera interna inferiore od uguale a 2,50 mt. (in alternativa con altezza media non superiore a 2,40 mt.) ed altezza esterna al colmo non superiore a 3,00 mt.;

- e) le superfici relative ai sottotetti, purchè la pendenza del tetto sia inferiore o uguale al 33%, l'altezza media interna sia inferiore a 2,20 mt. e non costituiscano unità immobiliari autonome, ne devono superare la superficie del piano sottostante. Inoltre devono avere accesso diretto dall'unità sottostante;
- f) le superfici relative ai servizi pubblici costituenti standard urbanistici ai sensi del D.M. n.1444 del 1968;
- g) le superfici occupate dal sistema distributivo orizzontale e verticale di uso condominiale quali atrio, vani scala e ascensori ecc...;
- h) le strutture pressostatiche e tensostrutture costituite da teli in tessuto o altro materiale simile, poste a protezione di impianti sportivi; dette strutture devono essere completamente apribili, avere esclusiva funzione di protezione dagli agenti atmosferici ed essere di dimensioni strettamente necessarie a coprire l'impianto sportivo;
- i) i giunti tecnici di dilatazione tra le strutture in osservanza della normativa antisismica.

11. Altezze.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici e gli impianti tecnologici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto). Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

12. Volume.

E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati destinati ad uso collettivo. E' compreso però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto.

13. Volumi lordi utili.

La somma dei volumi utili, o abitabili nel caso di destinazione residenziale, ottenuta moltiplicando la somma delle superfici lorde utili per le rispettive altezze nette interpiano.

14. Volumi interrati e superfici interrate.

Non entrano nel computo della cubatura i locali interrati a condizione che siano adibiti a stretto servizio dell'abitazione, a cantina, deposito, ripostiglio, garage, o quale locale per soluzione tecnica d'isolamento, purchè la quota parte dell'interrato fuoriesca dal terreno, per un'altezza massima di 0,70 mt. calcolato al piano di calpestio del piano terra. Non viene considerato volume quanto alle disposizioni dell'art.83. E' ammessa la realizzazione di locali interrati con destinazione d'uso non residenziale. Nei casi di locali interrati sottostanti edifici residenziali e non, la superficie degli stessi non potrà eccedere al perimetro della superficie coperta, maggiorato sui diversi lati con una dimensione massima di 1,50 mt. se trattasi di locali di servizio alla residenza, di 2,00 mt. se trattasi di depositi per attività artigianali.

La destinazione d'uso ammissibile sarà comunque sempre quella non residenziale anche se parzialmente fuori terra; qualora siano destinati ad uso diverso (produttivo per uffici) essi sono computati nella cubatura o superficie. La realizzazione di locali interrati dovrà in ogni caso lasciare libero da ogni costruzione almeno 5mt di terreno dai confini di proprietà private, salvo quanto prescritto nelle N.T.A. per le zone B.

In considerazione della attività del territorio, qualora si verifichi la necessità di uso residenziale di locali parzialmente interrati, di cui sia dimostrata l'assoluta impossibilità tecnica di altra soluzione tipologica distributiva, questi dovranno essere obbligatoriamente aperti completamente su di un lato, aperti per oltre il 50% su due lati, dovranno inoltre rispondere alle caratteristiche di abitabilità stabilita dalla ASL e verranno a far parte della cubatura massima ammissibile sul lotto di terreno interessato.

15. Numero dei piani.

Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del presente regolamento.

16. Distacco fra gli edifici.

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. Per sporgenze è da intendersi ogni oggetto superiore a 1,00 ml. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed

è fissato altresì il minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

17. Distacco dai confini.

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

18. Accessori.

Dove consentiti saranno ad un solo piano, e adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale, in rapporto al predetto volume, stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

19. Lunghezza massima dei prospetti.

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

20. Spazi interni agli edifici.

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Ampio cortile: si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di 25,00 ml.
- b) Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a 6,00 ml. e pareti circostanti di altezza superiore a 4,00 ml.;
- c) Cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 8,00 ml. e la superficie del pavimento superiore a $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano.
- d) Chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a 20 ml. e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 ml.

21. Area libera.

Per area libera si intende l'area sulla quale non esistono costruzioni in soprasuolo, nonché l'area di pertinenza dei fabbricati, comunque libera da manufatti in soprasuolo. Si intende libera l'area nel cui sottosuolo sussistono manufatti o costruzioni non superiori a 1,20 ml. in altezza.

22. Aree a verde privato.

Area libera di cui al comma precedente di pertinenza delle costruzioni, sistemata a verde anche attrezzato.

23. Indice di piantumazione.

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

24. Filo stradale.

Limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine nonché lo spazio non cintato aperto alla circolazione pedonale (DM 88/1996).

Per le strade extraurbane, detto filo è costituito dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

25. Filo edilizio o allineamento.

Limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto. In assenza di specifica prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285 (Nuovo codice della strada) e s.m.i. e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495).

26. Centro abitato.

Si intende il territorio delimitato per ciascun nucleo abitato, dal perimetro ininterrotto che comprende tutte le aree edificate con continuità e lotti interclusi. Nel centro abitato non sono compresi insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate da processi di urbanizzazione.

CAPO II
Programmi Urbanistici

Art.39

Piani Attuativi

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Regolatore Generale e delle relative norme tecniche di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.
 2. I Piani Attuativi possono essere di iniziativa pubblica, privata o mista ed in particolare riguardano:
 - a) Piani Particolareggiati, di cui all'art.13 della Legge n.1150/1942;
 - b) Piani di Lottizzazione, di cui all'art.28 della Legge n.1150/1942 come modificato dalla Legge n.765/1967;
 - c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla Legge n.167/1962 e ss.mm.ii.;
 - d) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art.27 della Legge n.865/1971;
 - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art.27 co.3 ed all'art.28 co.1, della Legge n.457/1978;
 - f) Programmi di Recupero Urbano, di cui all'art.11 della Legge n.493/1993;
 - g) Programmi Integrati d'Intervento di cui all'art.16 della Legge n.149/1992;
 - h) ogni ulteriore piano e programma attuativo del piano urbanistico comunale previsto dalla normativa statale o regionale.
-

Art.40

Documenti ed elaborati da allegare a corredo dei Piani Attuativi

1. A tutti i piani attuativi deve essere allegata una relazione geologica comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.
2. Elaborati descrittivi
 - 1) relazione illustrativa circa dei criteri d'impostazione del Piano, i caratteri e l'entità dell'intervento nonché il contesto di riferimento rispetto alle previsioni del PRG;
 - 2) in essa vanno esplicitati i calcoli planovolumetrici, standard urbanistici, cessioni di aree, monetizzazioni, oneri di urbanizzazione ed il riassunto delle opere di urbanizzazione;
 - 3) planimetria delle previsioni del PRG vigente e delle relative norme di attuazione, relative alla zona di Piano Attuativo e zone adiacenti per il necessario collegamento con le parti del Piano stesso;
 - 4) planimetrie recanti le previsioni degli strumenti sovraordinati quali Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, Piani di Bacino, Piano territoriale Provinciale, nonché gli eventuali Piani di Settore di livello nazionale, regionale, provinciale;
 - 5) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'indicazione delle proprietà da espropriare o vincolare;
 - 6) nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato lo Schema di Convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione di degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità ed i tempi di attuazione.
3. Elaborati grafici
 - 1) corografia;
 - 2) planimetrie dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con adeguata estensione al territorio circostante per consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento, distinte in:
 - a) rilievo altimetrico, sezioni del terreno;
 - b) rilievo delle urbanizzazioni esistenti;
 - c) rilievo planimetrico, calcolo della superficie territoriali;
 - 3) progetto planovolumetrico, su mappa catastale, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazioni d'uso:
 - a) strade e altri spazi riservati alla viabilità, con la precisazione degli allineamenti e delle quote principali di progetto;
 - b) aree di uso pubblico;
 - c) aree da cedere in proprietà al Comune;
 - d) opere di sistemazione delle aree libere;
 - e) aree riservate ad edifici e impianti d'interesse collettivo, esistenti e di progetto;
 - f) edifici ed aree da assoggettare a particolari servitù;
 - g) aree destinate all'edificazione, alla conservazione dell'edilizia esistente, ai miglioramenti con riferimento ai tipi edilizi ammessi in ciascuna;
 - 4) dimensionamento delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- 5) Progetto delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati;
 - 6) progettazione degli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi: reti tecnologiche di progetto (gas, acqua, energia elettrica privata e pubblica, telefonia fissa, rete fognaria);
 - 7) computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;
 - 8) planimetria quotata in scala non inferiore a quella precedente, riportante:
 - a) la suddivisione in lotti delle aree edificabili, la distanza dai confini, dalle strade e quella reciproca fra i vari edifici;
 - b) le caratteristiche edilizie, precisate da appositi tipi, definite riguardo al rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto, alle altezze massime consentite;
 - 9) tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;
 - 10) profili regolatori altimetrici dei fabbricati previsti lungo le vie e piazze e sezioni tipo delle sedi stradali;
 - 11) tipi architettonici degli edifici di maggiore particolare interesse;
 - 12) rilievo della vegetazione esistente e tipi di alberature da usare in particolari zone;
 - 13) relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione, delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni plani volumetriche;
 - 14) norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del piano;
 - 15) documentazione fotografica della zona, oltre ad eventuali vedute prospettiche e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
 - 16) programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione con i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti;
 - 17) schema di convenzione.
-

Art.41

Proposta di Piano di Recupero

1. Ai sensi dell'art.30 della Legge n.457/1978, i proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate in base all'art.27 della citata legge, possono presentare piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.
 2. La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale.
-

Art.42

Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata

1. La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, corredata da tutti gli elaborati e da tutti i documenti specificati nel precedente art.82 va presentata al protocollo generale del Comune. Trattandosi di piano di dettaglio e nel rispetto del P.R.G., non necessita di ulteriore approvazione, rimanendo in ambito comunale.
2. L'Ufficio Urbanistica, ovvero lo Sportello Unico per l'Edilizia, istruisce la domanda di approvazione, verificando:
 - a) la conformità del progetto alle prescrizioni generali e particolareggiate del P.R.G.;
 - b) l'inserimento dell'area all'interno della perimetrazione della Zona "A" del P.R.G. per quanto riguarda la delimitazione delle zone di recupero ai sensi dell'art.27 della Legge n.457/1978;
 - c) la conformità del progetto alle disposizioni del presente regolamento edilizio;
 - d) la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali concernenti la materia urbanistica in generale, nonché alle disposizioni specifiche attinenti la zona di intervento o la destinazione d'uso alla quale il Piano di Recupero è finalizzato.
3. Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta dal precedente art.82 o nel caso in cui si renda comunque necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato. L'iter della pratica inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione mancante.

4. Completata l'istruttoria da parte del responsabile del procedimento, lo stesso trasmette e/o dispone l'invio del Piano di Recupero alle autorità esterne all'Amministrazione Comunale alle quali compete di rilasciare autorizzazioni, nulla-osta o pareri in rapporto ai vincoli eventualmente gravanti sull'area di intervento.
 5. Ottenuti i pareri, il responsabile del procedimento trasmette il piano di recupero e la relativa bozza di convenzione, corredati dai suddetti pareri, al Consiglio Comunale per l'adozione di competenza.
-

Art.43

Convenzione

1. Ai fini dell'approvazione dei Piani Attuativi è fondamentale la stipula di una convenzione che disciplini i rapporti tra il Comune ed i proprietari interessati. E' necessario, pertanto, che questo atto, pur essendo legato all'esercizio di poteri pubblici, abbia natura contrattuale e rappresenti il "frutto dell'incontro di volontà delle parti contraenti nell'esercizio dell'autonomia negoziale retta dal codice civile".
Di conseguenza, si ritiene che il privato aderisca liberamente alla convenzione, anche nelle parti predeterminate unilateralmente dalla Pubblica Amministrazione, la quale ha comunque la facoltà eccezionale di modificare unilateralmente la convenzione qualora sopraggiungano motivi di interesse pubblico.
-

Art.44

Cessione di Volumetria

1. Fino all'emanazione di normativa specifica in merito alla perequazione urbanistica è comunque consentita la cessione di volumetria fra fondi confinanti, salvo prescrizioni dello strumento urbanistico generale o attuativo. Tale cessione dovrà risultare da atto pubblico o scrittura privata autenticata, che dovrà essere registrata e trascritta. Nell'atto dovrà essere chiaramente indicata l'entità della cubatura ceduta, che potrà essere anche parziale.
 2. La volumetria che un fondo produce deve tener conto dei volumi già esistenti, che vengono detratti dalla volumetria complessiva.
 3. La cessione può avvenire solo tra fondi aventi la stessa destinazione urbanistica e compresi nelle zone definite B e C nello strumento urbanistico, mentre nelle zone agricole la cessione può avvenire se viene dimostrata l'utilizzazione agricola del fondo cedente rispetto al fondo principale.
 4. Per fondi confinanti si intendono non solo quelli a contatto su uno o più lati, ma anche quelli contigui, ovvero che siano separati da strade di modeste dimensioni, fossi o aree condominiali.
-

TITOLO III DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I Aspetto dei Fabbricati ed Arredo Urbano

Art.45

Campionature

1. E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti. In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel permesso di costruire.
-

Art.46

Aspetto e Manutenzione degli Edifici

1. Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.
 2. Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
 3. Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.
 4. Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.
 5. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.
 6. Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e tinteggiatura delle facciate e delle recinzioni.
-

Art.47

Balconi e Corpi sporgenti sulla pubblica via

1. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:
 - a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 10 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
 - b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede e a m. 2,50 se la strada ne è priva.
 2. I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m.8,00, o a m.6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,50 dal piano di marciapiede, o a m. 4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.
Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso dei profili dell'aggetto.
I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato oltre un decimo della larghezza della strada o del distacco e, comunque non oltre la larghezza del marciapiede stesso.
 3. I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m.12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno 3 metri. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.
Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.
-

Art.48

Antenne

1. Le antenne ricettive, parabole e simili ad uso privato, singolo o condominiale, devono essere poste sulle coperture degli edifici. Ogni impianto deve garantire la totale mancanza di interferenza in materia di microonde e emissioni elettromagnetiche.
2. Per edifici plurifamiliari è ammesso, sia per le antenne che per le parabole, un solo impianto centralizzato. Le parabole devono essere installate con una dimensione massima di cm. 80 di diametro e, sia per la parte concava che per la parte convessa, devono essere dipinte in colori simili a quelli delle coperture sulle quali

sono inserite; gli impianti installati nelle zone classificate A ai sensi del D.M. 1444/1968 non devono essere visibili dalle strade pubbliche.

Art.49

Tende

1. Si definiscono tende le strutture interamente costituite da teli in tessuto o materiale similare, sostenuti da montanti orizzontali, e/o verticali, in legno, alluminio, ferro o altro metallo.
 2. Le tende aggettanti su suolo pubblico dovranno essere arretrate di almeno 50 cm. dalla verticale innalzata dal ciglio esterno del marciapiede e non ostacolare comunque la vista di cartelli di segnalazione stradale. Tra le loro appendici e meccanismi ed il piano del marciapiede dovrà intercorrere una distanza non inferiore a m. 2,20.
 3. L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici di particolare valore ambientale è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti degli esercizi commerciali.
 4. Nei casi previsti dal comma precedente, le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti e le cornici delle aperture, gli eventuali sopra luce ecc. Le tende potranno, pertanto, essere collocate esclusivamente all'interno del vano delimitato dal cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.
-

Art.50

Arredi da Giardino

1. Sono definiti tali (intendendosi come giardini anche terrazzi, lastrici, etc.), e come tali non computabili ai fini della volumetria, superficie coperta e delle distanze dai confini e dai fabbricati, i seguenti manufatti:
 - a) **gazebo**: manufatto di natura pertinenziale costituito da struttura verticale astiforme in metallo o in legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, completamente aperto su tutti i lati ed avente altezza al colmo non superiore a mt. 3,00 e superficie coperta non superiore a mq. 10,00.
 - b) **box in legno**: appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli, con ingombro esterno non superiore a mq. 10,00 ed altezza massima non superiore a mt. 2,20 alla gronda destinati a ripostiglio, ricovero attrezzi da giardino, biciclette, ecc. E' consentita l'installazione di un solo box per unità immobiliare.
 - c) **car box**: manufatto di pertinenza per ricovero automobili di superficie non superiore a 15,00 mq. ed aperto per almeno su tre lati;
 - d) **piccole serre**: nel numero massimo di una per unità immobiliare o condominio, con struttura metallica o in legno, chiuse con legno, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di 10,00 mq. ed altezza massima non superiore a 2,00 ml. alla gronda destinate al ricovero di piante da giardino;
 - e) **barbecue o piccoli forni**: anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a 5,00 mq. ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a 2,50 ml. nel numero massimo di uno per abitazione di pertinenza.
 - f) **struttura pertinenziale (pergolato)**: composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo, atta a consentire il sostegno di verde rampicante.
 2. Per i manufatti di cui sopra è prevista la distanza minima di 3,00 ml. dal confine di proprietà, salvo minori distanze dai confini già previste dai fabbricati esistenti o eventuale accordo sottoscritto con il vicino. La loro realizzazione è ammessa come opera di manutenzione ordinaria. Al di fuori dei parametri prescritti costituiscono nuove costruzioni a tutti gli effetti.
-

Art.51

Chioschi, Edicole e strutture affini

1. L'installazione di chioschi, edicole, verande, guardiole, o vani comunque interamente circoscritti da pareti laterali e copertura, pur se formati da strutture leggere e facilmente smontabili, potrà esser consentita anche nelle aree pubbliche o ad uso pubblico adibite anche a giardini, attrezzature sportive, parcheggi e aree di sosta, piazze e spazi chiusi al traffico veicolare. Tali strutture devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, pertanto devono essere caratterizzati da forma regolare e colore sobrio, adeguato al contesto in cui si inseriscono, e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione stradale, ai percorsi pedonali e alla sicurezza.
 2. La installazione di tali strutture anche se permanenti avviene in deroga alla disciplina sulle distanze. Peraltro ai fini della ubicazione si dovrà tenere conto della posizione più idonea ad evitare lesione o disturbo agli edifici circostanti.
Le caratteristiche estetiche e tecniche alle quali uniformarsi saranno definite caso per caso in ragione delle specifiche circostanze, con l'approvazione del progetto da parte del Comune che dovrà avvenire contestualmente alla concessione del suolo pubblico.
 3. Per quanto concerne le edicole, si fa riferimento alla L.R. 30/07/2002 n.28. Si definiscono edicole, in virtù della predetta legge, quei manufatti adibiti prevalentemente alla vendita di quotidiani e periodici posti sul territorio comunale e privi di ancoraggi a terra, con esclusione di quelli relativi a cavi telefonici, elettrici ed eventuali collegamenti con le tubature fognarie.
Per la installazione di edicole non è fatto obbligo di servizi igienici, anche chimici, considerato il fatto che tali edicole sono praticabili soltanto dagli operatori addetti alla vendita.
La superficie massima concedibile ai fini della installazione delle edicole non dovrà superare i 24 mq. per tutta la zona "A" del PRG, ed i 30 mq. per le altre zone. Qualunque sia la forma della copertura l'altezza interna non può superare m 3.
 4. In ogni caso i manufatti di cui sopra dovranno essere realizzati con forme, materiali e colori compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti e dovranno osservare opportuni distacchi da siepi, aiuole, alberature e edifici circostanti.
 5. Ai fini della forma architettonica che tali manufatti potranno assumere, il Comune può elaborare alcune tipologie a cui i richiedenti dovranno attenersi, in tal caso il titolo abilitativo da richiedere può essere la S.C.I.A.
Fino alla elaborazione delle tipologie di cui sopra, i progetti verranno vagliati tenendo conto dei criteri suddetti.
 6. Resta fermo l'obbligo di richiedere ed ottenere la concessione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche. Il soggetto autorizzato ad installare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso ed a rimettere in pristino l'area interessata entro il termine di scadenza fissato nella autorizzazione.
-

Art.52

Condizionatori d'Aria

1. Gli impianti di condizionamento fissi da porre all'aperto devono rispettare le seguenti condizioni:
 - a) dovranno essere posti sulla copertura degli edifici o lungo facciate interne o secondarie;
 - b) laddove sia inevitabile l'installazione su facciate lungo strada o principali, l'impianto dovrà essere mitigato visivamente; inoltre nelle zone classificate "A" secondo il D.M. n.1444/1968 si applica quanto previsto dal piano particolareggiato del centro storico;
 - c) le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di accettabilità, presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa; le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.
-

Art.53

Recinzioni

1. Qualora la recinzione sia composta da rete a maglie installata su un muro di base, il muro non potrà avere l'altezza superiore a 100 cm.

Art.54
Servitù Pubbliche Speciali

1. Nei modi e nei casi previsti dalle leggi e dai regolamenti vigenti, il Comune potrà far applicare, sui muri privati prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico:
 - a) tabelle per pubbliche affissioni;
 - b) apparecchi e tabelle di segnalazione, cassette postali, cesti per raccolta rifiuti ecc.;
 - c) avvisatori per gli incendi, targhette per indicare gli idranti e capisaldi;
 - d) orologi pubblici, semafori e loro accessori;
 - e) mensole e ganci di sostegno delle linee di pubblica illuminazione o comunque di qualsiasi altra linea relativa a pubblico servizio;
 - f) quant'altro in genere risulti utile al pubblico interesse.
2. Il Comune potrà disporre che appositi sostegni per le applicazioni di cui sopra vengano sistemati negli spazi privati fronteggianti la strada, ove manchino muri adatti allo scopo.

Art.55
Canali di Gronda e Pluviali

1. Lo scarico delle acque meteoriche degli edifici dovrà avvenire mediante la raccolta nelle gronde ed il deflusso attraverso tubi verticali di adeguate dimensioni, raccordate alle fognature stradali, in conformità ai vigenti regolamenti.
2. I tubi di scarico collocati lungo le fronti prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico, potranno sporgere dal muro solo a partire dall'altezza di almeno m. 2,50 dal marciapiede. In ogni caso i canali per docce ed i discendenti dovranno essere applicati in modo da non deturpare l'estetica del fabbricato.
3. Nel caso in cui si verificano guasti nelle condutture fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, il proprietario è tenuto a farne eseguire immediatamente la riparazione.

Art.56
Apposizione e Mantenimento dei numeri civici e delle tabelle toponomastiche

1. Agli ingressi di strade o piazze, sia pubbliche che private, dovrà essere affissa una targa sulla quale ne sia indicato il nome.
2. Ad ogni porta di ingresso sulla pubblica via, sia di locali abitativi che di vani destinati ad altro uso, dovrà essere infissa una targhetta con il numero civico del tipo scelto dall'Amministrazione Comunale.
3. La spesa relativa alla fornitura ed apposizione dei numeri civici potrà essere posta a carico dei proprietari dei fabbricati, secondo le procedure previste dalla legge.
Solo eccezionalmente potrà essere concessa l'autorizzazione, a spese del richiedente, ad apporre indicatori di numero civico di tipo diverso da quello comune.
4. In caso di demolizione di immobili o di chiusura di porte, il proprietario è tenuto a darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, indicando i numeri soppressi.
5. Per le nuove costruzioni, il numero civico va assegnato previa apposita istanza degli interessati.
Tali numerazioni dovranno essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private.

Art.57
Apposizione e Conservazione di lapidi commemorative, stemmi ed altro

1. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, quando ciò sia consentito dalla legge, apporre lapidi o targhe commemorative sui prospetti stradali degli edifici.
 2. Qualora, demolendosi l'immobile, vi si trovino affisse lapidi, stemmi e simili cose di pubblico interesse, incombe al proprietario l'obbligo della loro conservazione per la successiva consegna al Comune, salvo che non sia disposta la ricollocazione sul fabbricato che sia ricostruito in sito e salvo gli eventuali diritti di proprietà.
-

Art.58

Obbligo di adottare in casi speciali linee architettoniche analoghe a quelle degli edifici vicini

1. Quanto particolari motivi estetici lo richiedano il Comune potrà disporre che nella costruzione dei nuovi fabbricati o nella ricostruzione o trasformazione di quelli esistenti siano adottate linee architettoniche intonate a quelle degli edifici vicini ed anche imporre l'adozione di speciali materiali da costruzione.
-

Art.59

Esecuzione opere in fabbricati aventi carattere artistico e storico

1. Nell'esecuzione di qualsiasi lavoro negli edifici aventi carattere storico ed artistico dovrà aversi particolare cura di conservare in loco quanto ancora di pregevole esiste; inoltre, per modificare o asportare opere fisse di pitture, sculture o simili dovrà richiedersi il nulla osta della Soprintendenza ai BB.AA.
 2. Gli eventuali ritrovamenti di carattere artistico e storico dovranno essere prontamente segnalati agli Uffici Comunali competenti.
-

Art.60

Salvaguardia e Formazione del Verde

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica che su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
2. L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.
3. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 mt. rispetto al medesimo.
4. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione, adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
5. L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.
6. Per tutti gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione (compresi gli ampliamenti) sulla superficie fondiaria di pertinenza, con esclusione delle superfici destinate a fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali, dovranno essere riservate:
 - aree destinate alla formazione di spazi verdi con piantumazioni nella misura minima di 3 ogni 90 mc. di volume edificato fuori terra, nel caso di insediamenti residenziali, turistico-ricettivi e terziari;
 - aree destinate alla formazione di spazi verdi con piantumazioni di alto fusto nella misura minima di 10 mq. ogni 50 mq. di superficie coperta, con un minimo fisso pari al 15% della superficie fondiaria e dimensione trasversale minima di 10 mt. nel caso di insediamenti produttivi.

7. Le superfici dovranno avere forma regolare e fruire di adeguato soleggiamento. Esse verranno di norma ricavate su terrapieno, ma potranno essere ammesse soluzioni diverse nel rispetto dei requisiti funzionali a cui dette superfici debbono assolvere; in particolare lo spessore del terreno di riporto sopra eventuali locali interrati dovrà essere non inferiore a 60 cm. e le alberature dovranno essere comunque piantate in piena terra.
 8. La sistemazione delle aree verdi dovrà essere precisata mediante progetto allegato alla richiesta del titolo edilizio, per quanto riguarda la posizione e l'essenza degli alberi ed il trattamento delle superfici (a prato, con bassa vegetazione, parzialmente pavimentate, attrezzate con arredi per il gioco e la permanenza all'aperto, ecc.).
-

CAPO II **Norme Igieniche**

Art.61 *Indicazioni progettuali*

1. All'interno di tutte le zone urbanistiche si indicano le seguenti raccomandazioni progettuali quale singolo contributo di rispetto per la costruzione della qualità collettività dell'abitare:
 1. Illuminazione degli spazi esterni: flusso luminoso orientato verso il basso per evitare l'inquinamento luminoso.
 2. Nelle nuove costruzioni si deve tenere conto di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle superfici esposte.
 3. Porticati aperti al pubblico transito: illuminazione con lampade a ridotto consumo energetico.
 4. Riduzione degli effetti del Radon: garantire una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.
 5. Impianti elettrici per illuminazione: impiego di dispositivi di controllo/regolazione dei consumi (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc).
 6. Controllo temperatura ambienti: nella stagione fredda compresa fra 18°C e 22°C; installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, ecc) agenti sui singoli elementi riscaldanti. Le valvole termostatiche sono sistemi di regolazione locale che, agendo sui singoli elementi radianti, mantengono la corretta temperatura degli ambienti riscaldati, specie in presenza di apporti gratuiti, esterni e interni.
 7. Caldaie a condensazione: nei nuovi edifici o in quelli per i quali è prevista la ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento, è resa obbligatoria l'installazione di caldaie a condensazione, generatori di calore a gas che consentono di produrre calore con un consumo di combustibile ridotto.
 8. Collettori solari per la produzione di acqua calda: installazione negli edifici adibiti a residenza con tetto piano o sulle falde esposte a sud, sud-est o sud-ovest. L'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato (copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%).
 9. Consumo di acqua potabile: contabilizzazione individuale; adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti; utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali.
 10. Realizzazione strutture di tamponamento: (pareti verticali, coperture, ecc.) con un livello di isolamento termico superiore a quello minimo previsto dal regolamento nazionale allo scopo di ridurre il consumo di energia nella stagione invernale (la norma riguarda sia gli edifici nuovi, sia gli edifici che devono essere ristrutturati).
-

Art.62 *Obbligo di evitare ristagni d'acqua*

1. La costruzione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in maniera da evitare la formazione di ristagni di acqua anche temporanei e da consentire il regolare deflusso delle acque dei terreni, a qualunque uso o destinazione essi siano adibiti.
-

Art.63

Bonifica aree fabbricabili

1. E' vietata la costruzione di edifici su terreni eccessivamente umidi e che abbiano servito nel passato come deposito di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, se non si sia prima provveduto a ridurre il terreno medesimo in perfette condizioni igieniche, in osservazione della normativa vigente in materia.
 2. Per la bonifica delle aree già destinate a cimiteri, dovranno essere osservate le norme del regolamento di polizia mortuaria.
-

Art.64

Immissione degli scarichi privati nelle fogne pubbliche

1. E' fatto obbligo a i proprietari di immobili urbani di convogliare le acque usate provenienti dai fabbricati nelle pubbliche fogne.
Le relative condutture, fino al pozzetto di intercettazione posto in opera dal Comune su suolo pubblico, verranno eseguite e mantenute direttamente dal privato.
Il successivo allacciamento alla condotta stradale verrà eseguito a cura e a spese del proprietario con la sorveglianza del Comune.
Il ripristino del manto stradale, in conseguenza dei lavori eseguiti, è anch'esso effettuato a cura e a spese dell'interessato, in conformità a quanto disposto dall'articolo seguente.
In materia dovranno altresì essere osservate le disposizioni sancite dai vigenti regolamenti e a quanto al D.L.gs n.152/1999.
-

Art.65

Manomissione del suolo pubblico

1. Chiunque intenda eseguire qualsiasi manomissione del suolo pubblico o di uso pubblico, dovrà ottenere apposita autorizzazione dall'Amministrazione Comunale e prestare un congruo deposito cauzionale, richiesto dalla stessa.
 2. I lavori di restauro della pavimentazione stradale dei marciapiedi e dei manufatti alterati dal concessionario di tale autorizzazione dovranno essere eseguiti a cura e spese del concessionario.
-

Art.66

Spazi interni agli edifici

1. Negli spazi interni definiti dall'art.38/20 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione, nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.
2. Negli spazi interni definiti all'art.38/20 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.
Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso del parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno.
3. Negli spazi interni definiti dall'art. 38/20 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali e orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.
Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino, tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque meteoriche mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art.67

Uso dei distacchi fra i fabbricati

1. I distacchi esistenti fra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.
-

Art.68

Acque Reflue

1. Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.
 2. In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in:
 - a) acque nere: sono le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione;
 - b) acque saponose: sono quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari o elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.
 3. Per tutte le acque luride devono essere previsti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione qualora non esista la fognatura o non possa raccogliere i liquami non depurati.
-

Art.69

Acque Reflue Industriali

1. L'art.2, lettera h), del D.Lgs. n.152/1999 come modificato dal D.Lgs. n.258/2000, (ora trasfuso nell'art.74, co.1 lettera h), del D.Lgs. n.152/2006) definisce "acque reflue industriali" qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici od installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzioni di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche o di dilavamento.
Il refluo deve essere considerato nell'inscindibile composizione dei suoi elementi, a nulla rilevando che parte di esso sia composto di liquidi non direttamente derivanti dal ciclo produttivo, come quelli delle acque meteoriche o dei servizi igienici, immessi in un unico corpo recettore.
-

Art.70

Fosse Biologiche e Settiche

1. Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.
2. Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili. Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.
3. Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati. Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) dovranno essere accuratamente stuccate in tutti i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica.
4. Le fosse settiche sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere.
L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante subirrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura.
Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica o da altro idoneo dispositivo di trattamento, deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

Art.71
Fitodepurazione

1. L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura.
2. L'impianto a fitodepurazione sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante. I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta. Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaia dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra della ghiaia viene riportato uno strato di terreno vegetale, adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.
3. Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaia posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.
Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione.

Art.72
Scale

1. Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile di 100 cm. minima, salvo norme specifiche che richiedano dimensioni maggiori.
2. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno, le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.

Art.73
Prevenzione di pericoli di incendio

1. Ogni focolare, stufa, cucina, forno o simili, deve avere una apposita canna per la eliminazione dei prodotti della combustione.
Le canne da fumo devono essere incassate, avere le pareti lisce e possibilmente verticali ed essere costruite con materiali impermeabili per evitare macchie all'esterno dei muri.
Qualora vengano costruite esternamente ai muri dovranno essere particolarmente curate le finiture strutturali ed estetiche.
2. Le bocche, canne e tubi di camino, di stufa, di forno e simili siano murarie, di terra cotta o di altro materiale, non possono essere addossate a pareti di legno ma ne devono distare almeno trenta centimetri; esse devono essere convenientemente isolate se attraversano pareti di fabbrica nelle quali vi sia possibilità di incendio.
3. La fuoriuscita dei fumi dalle canne fumarie deve verificarsi a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.
4. I camini industriali devono avere dai confini della proprietà su cui sorgono verso le proprietà vicine una distanza uguale ad almeno metà della loro altezza; una distanza di almeno m. 6,50 dalla pubblica via ed essere muniti di parafulmini.
5. I locali nei quali sono collocati forni per pane, pasticcerie e simili, devono essere costruiti anche nei particolari, con materiale incombustibile.
6. Gli impianti dei sottotetti praticabili devono essere protetti con uno strato di materiali incombustibili e difficilmente disgregabili, come tavole di cotto, piastrelle di cemento o simili.

7. Ogni fabbricato deve essere munito di comodi accessi al tetto in numero proporzionato alla sua superficie.
 8. Le rampe delle scale, i pianerottoli e le gabbie di scale, dovranno essere costruiti con materiale resistente al fuoco.
Scale di legno, interne o esterne, sono ammesse in edifici di modeste dimensioni (case singole, ville ecc.) composti di pianoterra e primo piano.
Le scale di accesso ai locali seminterrati dovranno comunque essere costruite con materiali resistenti al fuoco.
Ogni vano di scale dovrà essere in diretta comunicazione con strade o cortili.
 9. Al fine dello smaltimento di eventuali fumi ogni vano scale che serve tre o più piani dovrà essere previsto alla sommità di aperture, se munite di infissi, facilmente manovrabili.
Se il vano scale prende luce dalla sommità di lucernario di copertura dovrà essere costruito con vetri retinati e con altri materiali resistenti al fuoco, quali cemento armato dello spessore di 15 cm. o muratura di mattoni pieni di spessore di 2 teste.
I vani di comunicazione delle gabbie di scale con locali adibiti a cantine e con i sottotetti dovranno essere muniti di serramenti incombustibili e resistenti al fuoco, apribili verso il vano scale.
 10. I fabbricati contigui, le cui coperture siano costruite con materiali non resistenti al fuoco, dovranno essere divisi da muri taglia fuoco dello spessore minimo di 0,25 sopraelevati di almeno 0,60 sopra il tetto.
Se i fabbricati sono di diversa altezza, il fabbricato più alto non dovrà essere munito di gronda salvo che questa non sia costruita con materiale resistente al fuoco.
Se una campata di tetto supera i 30 metri, dovrà essere divisa da muri taglia fuoco. Se una parte dell'edificio è adibita a magazzino, autorimessa, deposito ecc. e l'altra parte ad abitazione, le due parti dovranno essere divise da strutture taglia fuoco.
 11. Le autorimesse, i fabbricati destinati ad usi industriali e commerciali, o adibiti ad usi speciali, dovranno uniformarsi alle norme di sicurezza ed ai regolamenti emanati dalle competenti autorità. Altrettanto dicasi per i locali e le installazioni adibiti ad usi speciali quali centrali termiche, depositi di materiali infiammabili o combustibili.
-

Art.74

Classificazione dei locali agibili

1. I locali si classificano in:
 - a) locali agibili nei quali si svolge la vita o l'attività principale delle persone:
 - a1) soggiorni, sale da pranzo, cucine, anche di dimensioni inferiori a 9 mq., camere da letto;
 - a2) uffici, studi, sale di lettura, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, per la ristorazione, gabinetti medici, banche, istituti di credito;
 - a3) laboratori tecnico-scientifici, negozi di vendita, officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio e relative attività di lavoro, cucine collettive, lavanderie, parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli e vendite, magazzini, depositi o archivi in cui la presenza delle personale è prolungata oltre le operazioni di carico e scarico o pulizia, locali nei quali viene permanentemente svolta una attività lavorativa non compresi tra quelli elencati alla categoria a2);
 - b) locali accessori o di servizio nei quali l'attività delle persone è limitata a ben definite operazioni:
 - b1) bagni e relativi disimpegni, corridoi, zone cottura ricavate nel vano soggiorno;
 - b2) magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia, autorimesse non rientranti nella categoria a3), garage, locali per macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza, stalle, porcilaie, annessi agricoli;
 - b3) ripostigli, locali macchine con funzionamento automatico, vani scala.
-

Art.75

Dimensione dei locali

1. **Locali Residenziali**

- 1.1 I locali di cui al punto a1) non possono avere superficie utile minima inferiore a:
- 9 mq. nel caso di camere da letto per una persona;
 - 14 mq. nel caso di camere da letto per due persone.
- Ogni alloggio ad uso residenziale deve essere dotato di un soggiorno di almeno 14 mq.
Tutte le abitazioni devono avere una superficie utile minima di 28 mq. comprensivi dei bagni ed antibagni, con esclusione di eventuali accessori, se per una persona, e di 38 mq. se per due persone.

2. Locali non Residenziali

- 2.1 I locali di cui ai punti a2) e a3) non possono avere in ogni caso dimensione inferiore a 9 mq.
In particolare:
- gli uffici, studi professionali dovranno avere una superficie utile minima di 5 mq. per addetto;
 - sale mensa, refettori, locali di riposo (quando previsti) dovranno avere una superficie minima di 1,5 mq. per utilizzatore di turno.
- 2.2 I locali di cui al punto b1), b2) e b3) destinati ad attività lavorativa devono avere le seguenti dimensioni minime:
- spogliatoi, quando previsti, deve essere di superficie minima di 1,2 mq. per addetto per turno, con lato minimo di 1,20 ml. e superficie utile minima di 4 mq.;
 - servizio igienico deve essere di almeno 2 mq. (locale WC con lavabo); nel caso in cui il lavabo sia posto nell'antibagno la superficie del locale WC può essere ridotta fino a 1 mq. con lato minimo non inferiore a 90 cm.;
 - disimpegno con lavabo (antibagno) deve avere una superficie minima di 1,5 mq.
- 2.3 Nel caso di accessori ed ambienti la cui destinazione d'uso prevede la produzione e manipolazione di alimenti e bevande è fatto salvo quanto previsto dal Regolamento (CE) n.852/2004 del Parlamento Europeo e del Consiglio sull'Igiene dei Prodotti Alimentari.
I servizi igienici e/o docce non devono avere accesso dai locali di categoria a2) e a3) se non attraverso disimpegno, corridoio o antibagno.

Art.76

Altezza dei locali

1. I locali di categoria a1) e a2) devono avere altezza minima da pavimento a soffitto uguale o superiore a 2,70 mt. Fanno eccezione i locali sottoportico (mezzanini destinati ad ufficio) che possono avere altezza uguale o superiore a 2,50 mt.
Nel caso di soffitti a gradoni l'altezza minima di 2,40, per la parte di altezza uguale o inferiore a 2,70 mt., non possono essere inferiori al 50% del vano.
Nel caso di soffitti in pendenza l'altezza minima prevista per i locali di categoria a1) dovrà intendersi come media, con una minima non inferiore a 2,00 mt.
2. I sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che, fermo restando l'obbligo di rispettare tutti gli altri requisiti previsti dal presente regolamento, l'altezza media di ogni vano abitabile sia uguale o superiore a 2,70 mt. con altezza libera in corrispondenza dell'imposta del tetto sul lato della gronda non inferiore a 2,00 mt.
Nel caso di soffitti in pendenza, l'altezza minima prevista per i locali di categoria a2) e a3) dovrà intendersi come media, con una minima non inferiore a 2,20 mt.
In caso diverso i sottotetti possono essere destinati solo all'uso di cui alla categoria b3).
3. I locali di categoria a3) non possono avere altezza inferiore a 3,00 mt. ad eccezione dei fondi adibiti a negozi di vendita in zone classificate A, ai sensi del D.M. 1444/1968, che non devono avere altezza inferiore a 2,70 mt.
4. I locali di categoria b1), b2) e b3) non possono avere altezza inferiore a 2,40 mt.
5. La misura minima dell'altezza interna dei locali destinati ad abitazione e dei vani accessori è fissata dal D.M. 5 luglio 1975 e dall'art.43 della Legge n.457/1978 e, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali.
Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:
 - 5.1 per le nuove costruzioni, nei casi di:
 - ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;

- inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
- 5.2 per le costruzioni esistenti, nei casi di:
- interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
 - interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.
6. In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del certificato di agibilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti e di cui agli articoli specifici del presente regolamento (75, 76) o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio sanitario competente.
-

Art.77

Illuminazione dei locali agibili

1. Locali Residenziali

I locali di categoria a1) devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.

Ciascun vano deve quindi essere dotato di almeno una finestra con apertura all'aria libera e con superficie illuminante pari ad almeno 1/8 della superficie utile del vano medesimo.

Non concorrono al rispetto di quanto previsto dal comma precedente i portoni o portoncini di accesso all'unità immobiliare, anche se vetrati, ad esclusione delle unità edilizie delle zone A.

2. Locali non Residenziali

I locali di categoria a2) e a3), destinati all'esercizio di una attività lavorativa, devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.

Le superfici illuminanti non devono essere inferiori a:

- 1/8 della superficie utile del locale, per i locali con superficie fino a 100 mq.;
- 1/10 della superficie utile del locale, per i locali con superficie oltre i 100 mq. e fino a 1000 mq. con un minimo di 12,50 mq.;
- 1/12 della superficie utile del locale, per i locali con superficie oltre i 1000 mq. con un minimo di 100,00 mq.

Non sono soggetti all'applicazione delle presenti norme i locali accessori o di servizio.

3. Ai fini dell'applicazione della norma di cui al comma 2° del presente articolo, si applica il seguente parametro:
- il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernari;
 - il 25% della superficie illuminante deve essere collocata a parete se la restante parte è costituita da aperture a shed.
4. Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale.
Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna.
L'intensità, la qualità e la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale negli ambienti di lavoro devono essere idonee allo svolgimento dello specifico compito visivo.
5. La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la proiezione di ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolano il compito visivo.
Negli stabilimenti e negli ambienti di lavoro in genere, devono esistere mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambienti di lavoro.
Gli accessi, le rampe esterne e gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna temporizzato.
6. Per i locali di categoria a3) possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte a partire da 80 cm. dal pavimento.
Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25% per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra dal pavimento.

7. In alternativa ai requisiti sopra descritti i locali devono essere provvisti di illuminazione artificiale, corrispondente ai parametri di Legge previsti.
8. Su parere dell'A.S.L. competente per territorio, possono essere ammessi parametri inferiori ove ricorrano particolari esigenze tecniche documentate. In tali casi l'idoneità dei locali sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.

Art.78

Aerazione dei locali agibili

1. L'aerazione dei locali agibili deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.
2. **Locali di categoria a1)**
Ciascun alloggio destinato ad abitazione deve essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (cioè mediante aperture ubicate su fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo.
Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano ai monolocali e ai mono e bilocali in ristrutturazione che possono essere areati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.
Possono usufruire di ventilazione artificiale i locali accessori e di servizio.
3. **Locali di categoria a2) e a3)**
Tutti i locali di categoria a2) e a3) devono essere dotati di superfici apribili attestata su spazi esterni e con comandi ad altezza d'uomo.
La superficie apribile deve corrispondere almeno a:
 - 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 mq.;
 - 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 mq. se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq.;
 - 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di 62,5 mq. se la superficie utile del locale è superiore a 1000 mq.
4. Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione di dispositivi (quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori).
Le porte e i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere comprese nel computo della superficie apribile fino a raggiungere il massimo del 50% della superficie apribile necessaria.
Per i piccoli fondi commerciali sino a 100 mq. di superficie utile, le porte possono costituire il totale della superficie apribile.
Qualora il processo produttivo, per le proprie caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente o in caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (ad es. istituti bancari) può essere fatto ricorso all'aerazione forzata. In tal caso il flusso di aerazione deve essere distribuito in modo da evitare sacche di ristagno.
Nel caso di aerazione forzata l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.
Nei locali aperti al pubblico e destinati ad esposizione e vendita, su parere dell'Azienda A.S.L. competente per territorio, possono essere autorizzate aree sprovviste di illuminazione e aerazione naturali, purché siano installati idonei sistemi di aerazione e illuminazione artificiali.
In alternativa ai requisiti sopra descritti i locali devono essere provvisti di aerazione artificiale corrispondente ai parametri di Legge previsti.
5. **Locali di categoria b1), b2) e b3)**
I locali di categoria b2) e b3) possono essere sprovvisti di aerazione naturale ad esclusione dei servizi igienici, wc e spogliatoi, per i quali in caso di superficie apribile attestata su spazi esterni assente o inferiore a 1/8 della superficie utile del locale deve essere fatto ricorso all'aerazione forzata.
In caso di servizi igienici privi di aerazione naturale l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi ora, se in espulsione continua, ovvero assicurare almeno 3 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione di ambiente, se in aspirazione forzata intermittente a comando

automatico temporizzato. Lo sbocco dell'impianto di aerazione forzata deve essere collocata in modo da non recare nocimento alle proprietà confinanti.

Art.79

Requisiti degli edifici esistenti

1. Al fine di consentire il pieno recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammessi requisiti minimi di illuminazione o aerazione inferiori a quelli previsti dagli articoli precedenti esclusivamente per edifici destinati a civile abitazione, laddove si tratti di interventi di ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo. Tali interventi non devono comportare la demolizione e ricostruzione del fabbricato. Non potranno essere realizzati interventi che comportino un peggioramento dei requisiti di illuminazione o aerazione già esistenti sull'intera unità immobiliare.
-

Art.80

Locali di ricovero

1. Nel caso di attività lavorative comportanti rischio di esposizione al piombo o all'amianto, devono essere predisposte aree speciali che consentano la sosta senza il rischio di contaminazione. Analoghi locali di ricovero devono essere previsti negli ambienti di lavoro dove vengono manipolati prodotti nocivi, tossici, cancerogeni o mutageni.
-

Art.81

Requisiti di igiene edilizia per strutture sanitarie

1. Le strutture sanitarie non soggette ad autorizzazione, ai sensi degli artt. 193 e 194 del T.U.LL.SS. né alla L.R. n.8 del 1999, devono essere dotate dei seguenti locali:
 - 1.1 sala d'attesa: superficie minima 9 mq. e tutti i requisiti previsti per i locali di categoria a2);
 - a. sala visite:
 - superficie minima 9 mq. e tutti i requisiti previsti per i locali di categoria a2);
 - pareti lavabili e disinfettabili per un'altezza di almeno 2 metri e tinteggiate in colori chiari;
 - dotata di lavabo a comando non manuale, eccetto i casi in cui comunichi direttamente con il servizio igienico ad uso esclusivo del personale sanitario.
 - 1.3 servizio igienico per il pubblico: nel caso la sala visite sia dotata di servizio ad uso esclusivo del personale sanitario, deve essere obbligatoriamente previsto il servizio igienico per il pubblico.
 2. I pavimenti di detti ambienti dovranno essere realizzati in materiale facilmente lavabile e disinfettabile.
-

Art.82

Altre caratteristiche dei luoghi di lavoro

1. Porte, vie e uscite di emergenza
Le porte dei locali di lavoro, le vie di uscita e di emergenza devono essere realizzate in conformità alle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro.
2. Scale e parapetti
Salva la normativa in materia di prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro, le pavimentazioni delle scale devono essere antiscivolo.
Sono ammesse scale a chiocciola esclusivamente per accedere a locali accessori, non utilizzati come depositi funzionali all'attività e che non comportano presenza di personale.
Le scale a chiocciola devono inoltre garantire una pedata non inferiore a 30 cm. nella linea di passo.
3. Dotazione dei servizi igienico ed assistenziali
Tutti i luoghi di lavoro devono essere dotati dei seguenti servizi:
 - wc, preferibilmente distinti per sesso;
 - lavandini.

4. Per i servizi sopra indicati e nei casi in cui sia prevista per legge la dotazione di ulteriori servizi igienico-assistenziali, è opportuno che siano seguite le seguente indicazioni:
- wc: almeno uno ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti;
 - lavandini: almeno uno ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) contemporaneamente presenti;
 - docce: almeno una ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti. Il numero delle docce deve essere aumentato qualora effettive esigenze, dovute alle lavorazioni svolte, lo richiedano.
-

Art.83

Piani Interrati

1. Il piano interrato è l'interspazio corrente tra il piano di calpestio ed il solaio sovrastante quando quest'ultimo si trovi in ogni suo punto ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.
 2. I piani interrati non possono essere destinati ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.
 3. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio della ASL, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio di aria.
-

Art.84

Piani Seminterrati

1. Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il soffitto al di sopra di tale quota.
 2. Nei piani seminterrati può essere consentito l'uso di abitazioni (zona giorno) ovvero di attività commerciali o terziarie, purchè siano soddisfatte tutte le condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità, con intercapedine areata che circondi i locali per tutta la parte interrata.
Per lo svolgimento di attività commerciali o terziarie nei piani seminterrati è richiesta l'ulteriore condizione che l'altezza netta dei locali non sia inferiore a 3,00 ml.
-

Art.85

Piani Terreni

1. I piani terreni se destinati ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno a mezzo di intercapedine aerata (di altezza non inferiore a 40 cm.), realizzato anche su vespaio di ciottoli aerato o in elementi in plastica riciclata con sottostante soletta armata. In ogni caso l'altezza interna utile non deve essere inferiore a 2,70 mt. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
 2. I piani terreni destinati ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m.3,00 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.
 3. I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m.2,40.
-

Art.86

Piani Sottotetto

1. Il piano sottotetto è l'ambiente posto tra l'estradosso del solaio, costituente il soffitto dell'ultimo solaio abitabile, ed il solaio di copertura di tutto o di parte dell'edificio.
2. I piani sottotetto possono essere destinati ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di 2,70 mt. e l'altezza minima non inferiore a 2,00 mt., a condizione che l'isolamento delle coperture sia realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.
I tetti, le terrazze e simili quando servano quale soffitto a locali abitabili devono essere costruiti in modo da rispondere perfettamente allo scopo, e soprattutto in modo da impedire gli stillicidi ed una influenza troppo diretta delle variazioni della temperatura esterna sull'ambiente interno.
3. Il recupero dei locali sottotetto ad uso abitativo è regolamentato dalla L.R. n.13/2009.
4. Il locale sottotetto può essere considerato condominiale o pertinenza esclusiva dell'ultima unità immobiliare sita all'ultimo piano. Ricorre questo ultimo caso allorquando il sottotetto riveste la sola funzione di isolare l'appartamento sottostante, proteggendolo dal caldo, dal freddo o dalle avverse condizioni atmosferiche, non potendo pertanto essere separato dalle abitazioni sottostanti senza che si alteri il rapporto di complementarietà dell'insieme.

Art.87

Norme comuni a tutti i piani abitabili

1. In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di 0,80 mq. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.
2. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m.6,00 e superficie inferiore a m.7,20.
3. Le cucine non devono avere superficie inferiore a 5,00 mq. ed i vani abitabili non inferiore a 8,00 mq.

Art.88

Fabbricati in zona rurale

1. I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono inoltre seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per gli animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.
2. I pozzi per l'approvvigionamento idrico devono essere posti a monte delle abitazioni.
3. I sistemi di smaltimento dei liquami, come le concimaie ed i ricoveri per animali devono essere posti a valle delle abitazioni.
4. Se la posizione della falda freatiche non consente tale disposizione è comunque prescritto che i sistemi di smaltimento dei liquami, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.
5. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di 10 ml.

Art.89

Volumi tecnici e accessori

1. Si definiscono volumi tecnici gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso degli impianti tecnologici (impianto idrico, termico, elevatori, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc). Sono anche volumi tecnici le caldaie ed i volumi caldaia al di sotto della gronda fino ad una superficie di mq. 1 (uno) per singola unità immobiliare.
I volumi tecnici sono da costruirsi tenendo conto delle caratteristiche del contesto in cui si collocano in maniera da non costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio.

2. Vanno esclusi dal computo della volumetria i volumi tecnici posti al di sopra della linea di gronda ed i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva purché dotati di dispositivi di aerazione o schermatura dall'irraggiamento solare estivo.
 3. Non sono da considerare volumi tecnici i sottotetti, i vano scala per la parte sottostante la linea di gronda, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero.
 4. Sono costruzioni accessorie: le cantine, i ripostigli, le soffitte o locali sottotetto, i depositi, i magazzini non di vendita, le autorimesse private, le piscine, gli impianti sportivi privati nonché tutti i locali tecnici come sopra definiti.
 5. Non possono essere considerate accessorie e/o tecniche tutte quelle costruzioni, anche interrato, non a diretto ed esclusivo servizio delle costruzioni principali ricadenti nello stesso lotto edificabile.
-

CAPO III **Prestazioni dell'Involucro**

Art.90 *Isolamento Termico*

1. Per i nuovi edifici, gli ampliamenti e gli interventi di ristrutturazione edilizia, 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, si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge n.10/1991 e ss.mm.ii.
 2. Per i limiti massimi di trasmittanza delle singole strutture che definiscono l'involucro si applica il D.Lgs. n.192/2005 e ss.mm.ii. (allegati C e I).
-

Art.91 *Isolamento Acustico*

1. Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel D.P.C.M. 5/12/1997 che riguardano i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, è prescritta l'adozione di soluzioni in grado di garantire un adeguato isolamento delle strutture verticali e orizzontali.
In particolare le murature di divisione tra diversi alloggi devono essere realizzate con doppia parete ed intercapedine fonoassorbente.
 2. Gli impianti e le apparecchiature tecnologiche (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento o condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati al fine di impedire la trasmissione dei rumori d'esercizio.
-

Art.92 *Materiali ecosostenibili-ecocompatibili*

1. Sono i materiali da costruzione a limitato consumo energetico nelle fasi di produzione, trasporto, montaggio e dismissione da selezionare in conformità ai criteri di cui all'art.8 della L.R n.6/2008, nonché il riutilizzo delle strutture esistenti.
 2. L'eventuale impiego dei suddetti materiali deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
-

CAPO IV **Efficienza Energetica degli Impianti**

Art.93

Impianti per Climatizzazione invernale ed estiva

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 è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.
 2. Installazione di sistemi di regolazione termica locale (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (irraggiamento solare, presenza di persone o apparecchiature).
-

Art.94

Impianto Elettrico

1. Per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, è previsto l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.
-

Art.95

Impianto Idrico

1. Il Comune di Bassano Romano individua i criteri e le modalità di salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale, in particolare attraverso:
 - a) la predisposizione di misure atte a verificare la qualità e l'efficienza delle reti di distribuzione, anche attraverso il monitoraggio dei consumi;
 - b) l'individuazione di standard ottimali di riferimento per i consumi di acqua potabile e per gli scarichi immessi nella rete fognaria ed i relativi sistemi di controllo;
 - c) la promozione dell'utilizzo di tecniche di depurazione naturale;
 - d) l'utilizzo di tecniche per il recupero delle acque piovane e grigie.
 2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. è obbligatorio:
 - a) il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;
 - b) l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;
 - c) l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua;
 - d) l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.
 3. Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici. Sono altresì fatti salvi, nel caso di ristrutturazioni edilizie, eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati relativi agli interventi per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e grigie di cui al precedente secondo paragrafo lettera a).
-

CAPO V

Fonti Energetiche Rinnovabili

Art.96

Fonti energetiche rinnovabili

1. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia ed urbanistica è obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili (pannelli solari termici, impianti solari fotovoltaici, sistemi solari passivi, etc.) al fine di soddisfare:
 - a) il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per uso igienico-sanitario in misura non inferiore al 50%;

- b) il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 kw per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kw per fabbricati industriali, commerciali e di servizio superiori ai 100 mq.
-

CAPO VI
Certificazioni degli Interventi Edilizi

Art.97
Certificazione energetica obbligatoria

1. Gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione devono essere dotati, al termine della costruzione medesima ed a cura e spese del costruttore, di un attestato di certificazione energetica redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art.4, co.1 del D.Lgs. n.192 del 2005, in attuazione della direttiva CEE 2002/1991.
 2. 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.
 3. 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 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.98
Certificazione volontaria di sostenibilità degli interventi di bioedilizia

1. La certificazione della sostenibilità degli interventi di bioedilizia è un sistema di procedure univoche e normalizzate che utilizza il protocollo e le relative linee guida per valutare sia il progetto che l'edificio realizzato.
 2. La certificazione della sostenibilità degli interventi di bioedilizia ha carattere volontario e ricomprende la certificazione energetica obbligatoria di cui al D.Lgs n.192 del 2005, per la quale sono parimenti utilizzati le modalità e gli strumenti di valutazione di cui all'art.7 della L.R. n.6 del 2008, con riferimento ai requisiti ed ai parametri indicati nel citato decreto.
 3. Il certificato di sostenibilità degli edifici è rilasciato, su richiesta del proprietario dell'immobile o del soggetto attuatore dell'intervento, da un professionista estraneo alla progettazione e alla direzione lavori, accreditato ai sensi dell'art.9, co.4 lettera c), della L.R. n.6 del 2008.
Il certificato è affisso nell'edificio in luogo facilmente visibile.
-

CAPO VII
Incentivazione e Promozione

Art.99
Calcolo degli indici di fabbricabilità

1. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 (trenta) e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 (venticinque) per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 (quindici) per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

2. I suddetti criteri di computo precedente valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, fra gli edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale. Il contenimento del consumo energetico deve essere dimostrato da un'apposita relazione tecnica, corredata di calcoli e grafici dimostrativi completi, che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo.
-

Art.100

Incentivi comunali per gli interventi di bioedilizia

1. Il Comune favorisce ed incentiva la installazione di impianti di produzione energetica rinnovabile o assimilate. A tal fine, coloro che provvederanno in occasione di nuove costruzioni o interventi equiparati, o di ristrutturazioni, o di manutenzioni straordinarie, alla sostituzione del vecchio impianto con uno a produzione energetica solare, anche unitamente alla installazione di sistemi di riduzione di emissioni e di riduzione di consumi idrici, potrà beneficiare della riduzione degli oneri fino al massimo del 30% del costo di costruzione, e più precisamente:
 - a) installazione dell'impianto che soddisfi il fabbisogno energetico di produzione di acqua calda: 15% di riduzione degli oneri relativi al costo di costruzione;
 - b) installazione di impianto di produzione elettrica fotovoltaica: 10% di riduzione degli oneri relativi al costo di costruzione;
 - c) installazione di serbatoio di acqua piovana riutilizzabile mediante recupero e riutilizzo delle stesse acque grigie e piovane per gli scarichi dei water: 5% di riduzione degli oneri relativi al costo di costruzione.
 2. La installazione degli impianti di cui al precedente paragrafo dovrà consentire la soddisfazione del fabbisogno energetico, di condizionamento, di illuminazione e di produzione di acqua calda sanitaria dell'immobile, o dell'unità abitativa oggetto dell'intervento, per almeno il 60% del fabbisogno. Il contenimento del consumo energetico deve essere dimostrato da un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo.
 3. La riduzione degli oneri verrà eseguita mediante restituzione al richiedente il titolo abilitativo delle somme riconosciute dovute dall'ufficio in virtù delle disposizioni del presente articolo ed immediatamente dopo il rilascio del certificato di agibilità; a tal fine l'istanza per l'ottenimento dovrà contenere apposita certificazione del Direttore dei Lavori circa l'effettiva installazione e funzionamento degli impianti citati.
 4. Il Comune, in sede di rilascio dei necessari titoli abilitativi verifica il rispetto del progetto alle disposizioni di cui sopra.
-

Art.101

Applicabilità al recupero degli edifici esistenti

1. Le disposizioni di cui agli artt. 78 e 79 del presente regolamento sono applicabili anche agli interventi di recupero degli edifici esistenti, a condizione che siano salvaguardati gli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico nonché gli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali, e le falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.
 2. In caso di interventi su edifici esistenti, la posa dei pannelli solari termici, o fotovoltaici, disposti secondo le pendenze preesistenti delle coperture, viene classificata come intervento di manutenzione ordinaria e non necessita di titolo abilitativo. Sono, in ogni caso, fatte salve le norme in materia di beni vincolati.
-

CAPO VIII

Eliminazione delle Barriere Architettoniche

Art.102

Progettazione

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 comma 2.
 2. La progettazione deve 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 del presente capo.
 4. I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n.490 del 1999 devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli articoli 23 e 151 del medesimo decreto legislativo.
-

Art.103

Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, co.1, della Legge n.118 del 1971 ed all'art.1 del D.P.R. n.503 del 1996, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, comma 2° e 3°, 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 portatori di handicap, 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 e alle rampe delle autorimesse.
 3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.
-

Art.104

Opere di eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi

1. Le opere di cui all'art.78 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.
 2. E' 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.105

Rispetto delle norme antisismiche, antincendio e di prevenzione degli infortuni

1. Fermo restando l'obbligo del preavviso e dell'invio del progetto alle competenti autorità a norma dell'art.94, l'esecuzione delle opere edilizie di cui all'art.103 da realizzare in ogni caso nel rispetto delle norme antisismiche, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, non è soggetta alla autorizzazione di cui all'articolo 94.
2. L'esecuzione non conforme alla normativa richiamata al comma 1 preclude il collaudo delle opere realizzate.

Art.106

Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla Legge n.118 del 1971 e ss.mm.ii., al regolamento approvato con D.P.R. n.503 del 1996 recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche ed decreto del Ministro dei LL.PP. n.236 del 1989.
2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. n.490 del 1999, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, nel caso di mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'art.7 del D.P.R. n.167 del 1956, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
3. Alle comunicazioni allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.
4. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.
5. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.
6. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.
7. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della Legge n.104 del 1992, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.
8. I piani di cui all'art.32, co.21, della Legge n.41 del 1986, sono modificati con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone handicappate.

TITOLO IV VIOLAZIONI E ILLECITI

CAPO I Sanzioni e Obblighi

Art.107 Sanzioni

1. Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia e urbanistica.

2. Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o eseguiti in assenza di presentazione della SCIA o per i quali sarebbe occorso il rilascio del Permesso di Costruire, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere da atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.
 3. Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.
In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici eventualmente responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.
 4. Specificamente, salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni di tipo amministrativo si applica quanto previsto agli artt. 44 (sanzioni penali), 45 (norme relative all'azione penale), 46 (nullità degli atti giuridici relativi ad edifici costruiti abusivamente), 47 (sanzioni a carico dei notai) e 48 (aziende erogatrici di pubblici servizi), del DPR 380/2001.
 5. Per la violazione dell'osservanza delle disposizioni relative all'edificazione in zona sismica, gli Ufficiali della Polizia Giudiziaria, i tecnici comunali ed in generale tutti gli agenti giurati a servizio dello Stato sono tenuti alla sorveglianza e denuncia secondo le disposizioni di cui agli artt. 97 e 98 del DPR n.380 del 2001.
 6. Quando venga impartito ordine di demolizione e da parte del condannato non si ottemperi all'ordine espresso in forma irrevocabile o con decreto attuativo, il competente Ufficio Regionale provvederà, anche con l'assistenza dell'autorità di forza pubblica, a spese del condannato.
-

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I Disposizioni Transitorie e Finali

Art.108

Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento, esaurito il procedimento di cui all'art.71 della L.R. n.38 del 1999 e divenuta esecutiva la deliberazione consiliare di approvazione definitiva, entrerà in vigore il primo giorno del mese successivo a quello della sua pubblicazione per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio Comunale.
-

Art.109

Norme abrogate

1. Al momento di entrata in vigore del presente regolamento viene abrogato quello precedente e le norme regolamentari con esso contrastanti.
-

Art.110

Disposizioni transitorie

1. Le norme contenute nel presente regolamento trovano applicazione nei confronti degli interventi edilizi la cui istanza sia stata presentata dopo la deliberazione di adozione.
I titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore del presente regolamento mantengono validità ed efficacia anche se contrastanti con esso.
-

Art.111

Norma di rinvio

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicheranno le disposizioni contenute nel codice civile e in tutte le altre disposizioni della normativa vigente in materia.
-