



Giugno 2013  
PROVINCIA DI SONDRIO · **COMUNE DI TRAONA**



*IL SINDACO:*

*Marco Belli*

*IL SEGRETARIO COMUNALE:*

*Franco Gusmeroli*

**PGT** Piano di Governo del Territorio  
(1<sup>a</sup> variante)

**PdR** Piano delle Regole

## **C08. PIANO DELLE REGOLE** Regolamento Edilizio

Progettista:

Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**

Collaboratori:

Dott. Urb. **Andrea Patroni**

Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

**Studio Stefanelli**

Galleria Campello, 12

23100 Sondrio

T. 0342 513131

F. 0342 512450

[www.studiostefanelli.it](http://www.studiostefanelli.it)

[studstef@tin.it](mailto:studstef@tin.it)

Adottato con Delibera del **C.C. n° ... del ././....**

Approvato con Delibera del **C.C. n° ... del ././....**

Pubblicato sul **B.U.R.L. n° ... del ././....**

# Indice

<b>TITOLO I - NORME GENERALI</b> .....	p.8
<b>Art. 1</b> Oggetto e contenuto del regolamento edilizio .....	p.8
<b>Art. 2</b> Procedura di approvazione del regolamento edilizio .....	p.9
<b>Art. 3</b> Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali .....	p.9
<b>TITOLO II - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA</b> .....	p.10
<b>CAPO I – DEFINIZIONI EDILIZIE</b> .....	p.10
<b>Art. 4</b> Classificazione degli interventi .....	p.10
<b>Art. 5</b> Interventi edilizi diversi .....	p.15
<b>Art. 6</b> Interventi per opere minori .....	p.15
<b>Art. 7</b> Interventi sulle aree di pertinenza .....	p.16
<b>Art. 8</b> Interventi di emergenza .....	p.16
<b>Art. 9</b> Interventi di variazione della destinazione d'uso .....	p.17
<b>Art. 10</b> Obbligo di permesso di costruire o denuncia di inizio attività .....	p.17
<b>Art. 11</b> Onerosità dei titoli abilitativi .....	p.18
<b>CAPO II – PERMESSO DI COSTRUIRE O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</b> .....	p.18
<b>Art. 12</b> Interventi soggetti a permesso di costruire .....	p.18
<b>Art. 12 Bis</b> Interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato .....	p.19
<b>Art. 13</b> Soggetti aventi diritto al permesso di costruire o al permesso di costruire convenzionato .....	p.19
<b>Art. 14</b> Presupposti per il rilascio del permesso di costruire .....	p.20
<b>Art. 14 Bis</b> Presupposti per il rilascio del permesso di costruire convenzionato .....	p.21

<b>Art. 15</b> Competenza al rilascio del permesso di costruire o del permesso di costruire convenzionato .....	p.21
<b>Art. 16</b> Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici .....	p.22
<b>Art. 17</b> Domanda di permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato .....	p.23
<b>Art. 18</b> Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato .....	p.24
<b>Art. 19</b> Procedure per l'esame delle richieste di permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato .....	p.26
<b>Art. 20</b> Determinazioni sulla richiesta di permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato - Esposti e ricorsi .....	p.28
<b>Art. 21</b> Caratteristiche del permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato Controlli .....	p.29
<b>Art. 22</b> Decadenza del permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato Proroga del termine per l'ultimazione dei lavori ..	p.31
<b>Art. 23</b> Trasferimento del permesso di costruire o del permesso di costruire convenzionato ad altro titolare. Varianti .....	p.33
<b>CAPO III – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'</b> .....	p.34
<b>Art. 24</b> Opere soggette a denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività .....	p.34
<b>Art. 25</b> Disciplina della denuncia di inizio attività .....	p.36
<b>Art. 26</b> Annullamento del titolo abilitativo .....	p.38
<b>CAPO IV – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b> .....	p.39
<b>Art. 27</b> Contributo di costruzione .....	p.39
<b>Art. 28</b> Oneri di urbanizzazione .....	p.39
<b>Art. 29</b> Scomputo degli oneri di urbanizzazione .....	p.42
<b>Art. 30</b> Costo di costruzione .....	p.42
<b>Art. 30 Bis</b> Standard di qualità .....	p.43
<b>CAPO V – ALTRI INTERVENTI</b> .....	p.44
<b>Art. 31</b> Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive: cave – torbiere – alveo di fiume .....	p.44
<b>Art. 32</b> Manufatti temporanei e stagionali .....	p.46

<b>Art. 33</b> Chioschi .....	p.47
<b>Art. 34</b> Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni ..	p.48
<b>Art. 35</b> Attività edilizia libera .....	p.49
<b>Art. 36</b> Parere preventivo .....	p.49

### **TITOLO III – STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI DI ATTUAZIONE .....**

p.52

<b>Art. 37</b> Definizioni .....	p.52
----------------------------------	------

#### **CAPO I – PIANI ATTUATIVI .....**

p.52

<b>Art. 38</b> Soggetti legittimati .....	p.52
<b>Art. 39</b> Documentazione da allegare .....	p.53
<b>Art. 40</b> Contenuti .....	p.53
<b>Art. 41</b> Approvazione .....	p.53
<b>Art. 42</b> Convenzione .....	p.55

#### **CAPO II – PROGRAMMI INTEGRATI .....**

p.56

<b>Art. 43</b> Programmi integrati di intervento .....	p.56
<b>Art. 44</b> Ambiti e obiettivi .....	p.57
<b>Art. 45</b> Interventi su aree destinate all'agricoltura .....	p.57
<b>Art. 46</b> Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale .....	p.58
<b>Art. 47</b> Attivazione dei programmi integrati di intervento .....	p.58
<b>Art. 48</b> Approvazione dei programmi integrati di intervento .....	p.59
<b>Art. 49</b> Attuazione dei programmi integrati di intervento .....	p.60
<b>Art. 50</b> Programmi di recupero urbano e programmi integrati di recupero .....	p.61

### **TITOLO IV – ORGANI – UFFICI – PROCEDURE .....**

p.62

#### **CAPO I – ORGANI .....**

p.62

<b>Art. 51</b> Formazione della Commissione Edilizia .....	p.62
<b>Art. 52</b> Formazione della Commissione per il Paesaggio .....	p.63
<b>Art. 53</b> Competenze della Commissione Edilizia e per il Paesaggio .....	p.64

<b>Art. 54</b> Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni .....	p.64
--	------

**CAPO II – UFFICI – PROCEDURE** ..... p.65

<b>Art. 55</b> Sportello Unico per l'Edilizia .....	p.65
<b>Art. 56</b> Competenze .....	p.66
<b>Art. 57</b> Parere sanitario dell'A.S.L. ....	p.67
<b>Art. 58</b> Sportello Unico per le Attività Produttive .....	p.68

**TITOLO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE** ..... p.70

**CAPO I – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI** ..... p.70

<b>Art. 59</b> Comunicazione di inizio lavori .....	p.70
<b>Art. 60</b> Vigilanza durante la esecuzione delle opere .....	p.71
<b>Art. 61</b> Conduzione del cantiere .....	p.73
<b>Art. 62</b> Cautele per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici .....	p.74
<b>Art. 63</b> Varianti ai progetti .....	p.74
<b>Art. 64</b> Comunicazione di fine lavori .....	p.75

**CAPO II – VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICA EDILIZIA** ..... p.76

<b>Art. 65</b> Competenza ed attribuzioni in capo agli uffici comunali .....	p.76
--	------

**TITOLO VI - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI** ..... p.78

<b>Art. 66</b> Opere soggette a certificato di agibilità .....	p.78
<b>Art. 67</b> Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio del certificato di agibilità .....	p.79
<b>Art. 68</b> Scheda tecnica descrittiva .....	p.81
<b>Art. 69</b> Utilizzazione abusiva di costruzioni .....	p.82
<b>Art. 70</b> Dichiarazione di inagibilità .....	p.84

**TITOLO VII - PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE ED ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE** ..... p.86

**CAPO I – IGIENE** ..... p.86

<b>Art. 71</b>	Igiene dell'ambiente .....	p.86
<b>Art. 72</b>	Isolamento dall'umidità .....	p.86
<b>Art. 73</b>	Isolamento acustico .....	p.87
<b>Art. 74</b>	Contenimento del consumo di energia negli edifici .....	p.88
<b>Art. 75</b>	Rifornimento idrico .....	p.90
<b>Art. 76</b>	Allacciamento alla rete del gas .....	p.91
<b>Art. 77</b>	Impianti elettrici .....	p.92
 <b>CAPO II – TUTELA DELL'AMBIENTE</b> .....		
<b>Art. 78</b>	Eliminazione delle emissioni atmosferiche .....	p.92
<b>Art. 79</b>	Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani .....	p.93
 <b>CAPO III – PRESCRIZIONI ANTINCENDIO</b> .....		
<b>Art. 80</b>	Norme di sicurezza antincendio per gli edifici – Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco .....	p.93
<b>Art. 81</b>	Centrali termiche .....	p.94
<b>Art. 82</b>	Autorimesse .....	p.94
 <b>CAPO IV – PRESCRIZIONI ANTISISMICHE E DI BUONA COSTRUZIONE</b> .....		
<b>Art. 83</b>	Normativa antisismica .....	p.94
<b>Art. 84</b>	Norme tecniche di buona costruzione .....	p.95
 <b>CAPO V – REQUISITI DEI LOCALI</b> .....		
<b>Art. 85</b>	Classificazione dei locali - Definizioni .....	p.95
<b>Art. 86</b>	Requisiti minimi dei locali e degli alloggi .....	p.96
<b>Art. 87</b>	Soleggiamento .....	p.100
<b>Art. 88</b>	Illuminazione .....	p.100
<b>Art. 89</b>	Aerazione e ventilazione degli ambienti .....	p.103
<b>Art. 90</b>	Piani interrati, seminterrati e sottotetti Cavedi e chiostrine .....	p.109
<b>Art. 91</b>	Superficie scoperta e drenante .....	p.110
<b>Art. 92</b>	Cortili .....	p.111
<b>Art. 93</b>	Cavedi .....	p.112
<b>Art. 94</b>	Patii .....	p.113
<b>Art. 95</b>	Costruzioni accessorie .....	p.113
<b>Art. 96</b>	Sbancamenti e rilevati; muri di sostegno e contenimento .....	p.114
<b>Art. 97</b>	Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche .....	p.115
<b>Art. 98</b>	Accessibilità - visitabilità - adattabilità degli	

edifici .....	p.116
<b>CAPO VI – EDILIZIA RURALE .....</b>	<b>p.116</b>
<b>Art. 99</b> Norme e caratteristiche generali delle costruzioni destinate ad abitazione .....	p.116
<b>Art.100</b> Norme e caratteristiche generali dei ricoveri per animali e per le strutture di servizio connesse all'attività agricola .....	p.117
<b>Art.101</b> Allevamenti di animali: distanze .....	p.119
<b>Art.102</b> Allevamenti esistenti di animali ubicati in aree non agricole .....	p.119
<b>Art.103</b> Ricoveri di animali per esigenze familiari in zone abitate: distanze .....	p.119
<b>CAPO VII – ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ELEMENTI DI DECORO URBANO .....</b>	<b>p.120</b>
<b>Art.104</b> Particolari prescrizioni costruttive da osservare negli interventi di recupero di edifici o manufatti di rilevanza architettonica o ambientale .....	p.120
<b>Art.105</b> Edifici o manufatti di carattere monumentale (vincolati o non dalla legge n.490/1999) .....	p.121
<b>Art.106</b> Edifici o manufatti di rilevanza architettonica compiuta .....	p.121
<b>Art.107</b> Edifici o manufatti di interesse architettonico ambientale .....	p.122
<b>Art.108</b> Edifici o manufatti di interesse ambientale .....	p.123
<b>Art.109</b> Decoro degli edifici .....	p.126
<b>Art.110</b> Decoro degli spazi .....	p.126
<b>Art.111</b> Strade .....	p.127
<b>Art.112</b> Tinteggiature .....	p.128
<b>Art.113</b> Elementi aggettanti .....	p.128
<b>Art.114</b> Tende mobili .....	p.128
<b>Art.115</b> Tabelle stradali e numeri civici .....	p.129
<b>Art.116</b> Chioschi cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle Aziende erogatrici di servizi pubblici .....	p.130
<b>Art.117</b> Antenne radiotelevisive e collettori solari .....	p.130
<b>Art.118</b> Parapetti balaustre, ringhiere .....	p.131
<b>Art.119</b> Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate .....	p.131
<b>Art. 119 Bis</b> Realizzazione di abbaini e lucernari .....	p.132



# TITOLO I

## NORME GENERALI

### Art. 1

#### Oggetto e contenuto del regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.

2. Il R.E. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale.

3. In particolare il R.E. definisce:

- le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività; qualora il comune non provveda si applicano le disposizioni della presente legge;
- le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
- le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
- le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
- la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
- l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
- le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
- il procedimento relativo al rilascio del parere preventivo;
- le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia e del Paesaggio;
- i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni

- comunque previste dal medesimo;
  - i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
  - la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande e comunicazioni, tra le quali la Denuncia di Inizio Attività;
  - i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
  - le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.
4. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di approvazione antecedente.

## **Art. 2**

### **Procedura di approvazione del regolamento edilizio**

1. Il regolamento edilizio è approvato dal Consiglio comunale con la procedura prevista dai commi 1, 2, 3, 4 art. 14 della L.R. 12/2005 e previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'autorità competente; il parere deve essere reso entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il parere si intende reso favorevolmente.

## **Art. 3**

### **Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali**

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

## TITOLO II

# INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

### CAPO I

#### DEFINIZIONI EDILIZIE

#### Art. 4

##### Classificazione degli interventi

Fatto salvo quanto riportato all'art. 27 della L.R. 12/2005 (definizione degli interventi edilizi) ai fini del presente Regolamento Edilizio, si adottano le seguenti definizioni:

**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 e più precisamente:

- a.1** tinteggiatura all'interno degli edifici;
- a.2** riparazione, demolizione, rifacimento e sostituzione di pavimentazioni interne;
- a.3** riparazione, demolizione, rifacimento ed applicazione di intonaci e rivestimenti interni;
- a.4** riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni;
- a.5** riparazione, sostituzione ed integrazione di impianti elettrici, di illuminazione, riscaldamento, ventilazione, condizionamento d'aria, idrosanitari, antincendio, radiotelevisivi e telefonici, di ascensori, di fornitura e distribuzione del gas, di canne fumarie, inclusa l'esecuzione delle relative opere murarie, sempre che non comportino trasformazioni di locali, modifiche delle destinazioni o formazioni di nuovi volumi anche tecnici e, comunque, nel rispetto delle specifiche disposizioni vigenti;
- a.6** riparazione e rifacimento, con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, dei manti di copertura e della piccola orditura dei tetti, nonché della pavimentazione delle coperture piane, dei cortili, cavedi e simili;
- a.7** riparazione degli intonaci e dei rivestimenti esterni; stacchi, rappezzi ed ancoraggi di parti pericolanti delle facciate;
- a.8** riparazione di terrazzi e balconi;
- a.9** riparazione, rifacimento e sostituzione di serramenti esterni,

grondaie, pluviali e simili con altri dello stesso materiale ed aventi le stesse caratteristiche e colore;

**a.10** riparazione di recinzioni.

Il proprietario dell'immobile é responsabile della qualificazione delle opere e della loro esecuzione nel rispetto dei regolamenti comunali vigenti.

Il Comune ha facoltà di disporre in qualsiasi tempo accertamenti sulla consistenza delle opere in corso di esecuzione od eseguite, di ordinare la sospensione dei lavori e di adottare i provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere stesse non risultino di manutenzione ordinaria o siano in contrasto con le leggi ed i regolamenti vigenti.

**b) “interventi di manutenzione straordinaria”**, le opere e le modifiche necessarie per consolidare, rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare, sempre che non comportino modifiche della destinazione d'uso, quali:

- b.1** consolidamento, risanamento e sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali (travi e solai), purché ciò non comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- b.2** consolidamento, risanamento e parziale sostituzione delle strutture verticali interne;
- b.3** rinnovo dell'orditura del tetto e del manto di copertura con materiali, strutture o colori diversi da quelli preesistenti;
- b.4** esecuzione, riparazione e rifacimento di intonaci, rivestimenti, tinteggiature e decorazioni esterne, anche con materiali e/o colori diversi da quelli preesistenti;
- b.5** sostituzione di serramenti od infissi esterni, grondaie e pluviali e simili con materiali, forma e colori diversi da quelli preesistenti;
- b.6** sostituzione totale o parziale di elementi architettonici esterni quali inferriate, cornici, cornicioni ecc. con materiali della stessa natura e forma;
- b.7** modifiche della distribuzione interna, anche con demolizione e costruzione di tramezzi divisorii; apertura, chiusura e modificazione di vani di porte interne;
- b.8** installazione degli impianti di cui al precedente comma a.5 negli edifici che ne sono privi;
- b.9** interventi sulle murature, pavimentazioni, solai e coperture per l'isolamento termico, fonico, acustico e dell'umidità, mediante formazione di intercapedini, impermeabilizzazioni, vespai, rivestimenti ed altre opere di coibentazione;
- b.10** realizzazione di scale di sicurezza esterne, nei casi in cui siano

- richieste da norme, regolamenti o prescrizioni particolari;
- b.11** apertura, chiusura o modificazione di aperture esterne relativamente a singole unità immobiliari; sempre che non siano contestuali ad interventi modificativi interni che si configurino come un insieme sistematico di opere che diano luogo ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dall'originario.

Non sono comprese fra gli interventi di manutenzione straordinaria le opere che comportino modificazione dei muri e delle strutture esterne. Gli interventi di manutenzione straordinaria, valutati in connessione con altre domande presentate per la stessa unità edilizia, non devono costituire, un insieme sistematico di opere che diano luogo ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, o determinino una modifica tipologica dell'edificio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria in edifici destinati ad attività industriali ed artigianali comprendono ogni intervento di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessario per salvaguardare e migliorare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e per garantire la salubrità e la sicurezza delle costruzioni che li ospitano, purché detti interventi non comportino aumenti della superficie lorda di pavimento.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria in edifici soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi, o edifici soggetti a vincolo ambientale e storico architettonico come definiti dalle N.T.A. del P.G.T. l'autorizzazione ad eseguire le opere deve essere sempre rilasciata con provvedimento formale esplicito.

E' fatta salva la facoltà di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata per l'intervento e sulla rispondenza delle opere alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa in atto o difformità rispetto alle opere autorizzate, il Dirigente competente emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi di legge.

**c) “interventi di restauro e risanamento conservativo”**, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurare 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, 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 od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione,

la modifica e l'inserimento di nuovi elementi od impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione fedele di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, ed anche:

- d.1** le modifiche necessarie per aumentare il numero degli alloggi ed in genere delle unità immobiliari, nonché per variare le destinazioni d'uso del fabbricato o di parti di esso;
- d.2** l'adeguamento delle altezze interne dei locali di abitazione aventi altezze inferiori a quelle minime regolamentari (escluse le cantine, le autorimesse, i seminterrati) fino al raggiungimento del minimo prescritto, compatibilmente con l'obbligo di mantenimento dei caratteri delle facciate esterne e del volume geometrico esistente.
- d.3** apertura, chiusura e modificazione di aperture esterne, estesa a più unità immobiliari strettamente connesse a modifiche distributive interne.
- d.4** demolizione e costruzione di balconi, terrazze e porticati;
- d.5** modifiche all'assetto distributivo interno degli spazi abitativi con aumento delle unità immobiliari;
- d.6** recupero abitativo dei sottotetti con caratteristiche e modalità esecutive definite dalla L.R. n° 12 del 11 marzo 2005 e successive modificazioni;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare l'aspetto estetico-architettonico dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento nell'ambito di interventi di ristrutturazione, se consentiti ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti, sono da qualificarsi come interventi di nuova costruzione.

**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, camper, 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.6** gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed 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 di suolo inedificato;
- f) “interventi di ristrutturazione urbanistica”**, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- g) “interventi di restauro scientifico”**, quelli riguardanti le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
- Il tipo di intervento prevede:
- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitario essenziali nel rispetto delle norme di cui al punto precedente.

## **Art. 5**

### **Interventi edilizi diversi**

Sono da definirsi diversi i seguenti interventi edilizi:

1. Gli impianti tecnologici di nuova realizzazione in edifici già esistenti che comportino modifiche ai prospetti ed alla sagoma dei medesimi o da realizzarsi nelle aree di pertinenza.
2. Le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero.
3. Le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
4. Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
5. Recinzioni, muri di cinta e cancellate.
6. Le aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria.
7. Le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.
8. Impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici esistenti.
9. Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

## **Art. 6**

### **Interventi per opere minori**

Sono da definirsi per opere minori gli interventi volti alla:

1. Realizzazione di distintivi urbani quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
2. Collocazione di cartelloni murali o a struttura autoportante;
3. Installazione di impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, manufatti insistenti su aree pubbliche;
4. Collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, tabelle o cartelli, insegne luminose o lampade, oggetti a scopo di pubblicità o

altro all'esterno di fabbricati o comunque visibili da spazi pubblici; apposizione di tende aggettanti su spazi pubblici o su spazi privati aperti al pubblico;

**5.** Costruzione di edicole funerarie o di monumenti nei cimiteri, come disciplinati dal regolamento di polizia mortuaria.

Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano e le caratteristiche delle costruzioni entro le quali si collocano, né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

La installazione degli impianti di cui ai commi 2-3-4 potrà essere definita da apposito regolamento disciplinante il rilascio delle autorizzazioni anche ai sensi del Nuovo Codice della Strada.

## **Art. 7**

### **Interventi sulle aree di pertinenza**

**1.** Sono definiti come relativi ad aree di pertinenza gli interventi volti alla formazione ed all'arredo di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione dei terreni adiacenti ad edifici esistenti non utilizzati per l'edificazione. La pertinenzialità é documentata con la titolarità dell'edificio principale.

**2.** Gli interventi di cui al precedente comma devono:

- essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature e le relative essenze, le eventuali opere murarie ed ogni altro elemento significativo del progetto;
- essere accompagnati da una relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale é prevista la sua collocazione.

**3.** Gli interventi sulle aree di pertinenza sono assentibili con le stesse procedure degli interventi ai quali vengono associati; gli interventi autonomi sono soggetti a D.I.A..

## **Art. 8**

### **Interventi di emergenza**

**1.** Gli interventi che, benché soggetti a permesso di costruire o D.I.A., siano da dichiararsi urgenti al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone e/o delle cose possono essere eseguiti senza preventivo permesso di costruire o D.I.A., ma sotto la responsabilità personale del proprietario, anche per quanto riguarda la

reale esistenza del pericolo.

**2.** E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione al Comune dell'adozione dei provvedimenti di emergenza e di presentare, entro 15 giorni dall'inizio dei lavori, la richiesta di permesso di costruire o D.I.A., in relazione al tipo di intervento.

## **Art. 9**

### **Interventi di variazione della destinazione d'uso**

Fatto salvo quanto riportato dagli art. 51 e 52 della L.R. 12/2005 si definisce quanto segue:

**1.** Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento dell'utilizzazione di un edificio o delle singole unità immobiliari.

**2.** Le variazioni di destinazioni d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche specifiche per le singole zone omogenee e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggette esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelle riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 50 mq., per le quali la comunicazione non è richiesta.

**3.** La domanda di permesso di costruire per la variazione delle destinazioni d'uso comportante l'esecuzione di opere edilizie e/o l'aumento degli standard urbanistici, è soggetta alle disposizioni ed alle procedure previste dal presente Regolamento per i diversi tipi di intervento.

## **Art. 10**

### **Obbligo di permesso di costruire o denuncia di inizio attività**

**1.** Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, deve chiedere apposito Permesso di Costruire o, nei casi previsti dal presente Regolamento, darne preventiva Denuncia di Inizio Attività. Sono esclusi dall'obbligo l'attività edilizia libera di cui al successivo articolo 35 e la attività edilizia delle pubbliche amministrazioni di cui al successivo articolo 34.

## **Art. 11**

### **Onerosità dei titoli abilitativi**

1. Il rilascio del permesso di costruire comporta di norma la corresponsione all'Amministrazione Comunale di un contributo di costruzione, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed in relazione al costo della costruzione, come previsto dalle norme vigenti. La presentazione della Denuncia di Inizio Attività comporta la corresponsione del contributo nei casi previsti dal presente Regolamento e dal Regolamento per la determinazione del contributo di costruzione.

## **CAPO II**

### **PERMESSO DI COSTRUIRE O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

## **Art. 12**

### **Interventi soggetti a permesso di costruire**

1. Sono soggetti a permesso di costruire a titolo oneroso, convenzionato o gratuito, secondo quanto disposto dal presente Regolamento e dalle norme nazionali e regionali in materia, i seguenti interventi:

- Gli interventi di nuova costruzione, come definiti al precedente art. 4;
- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti al precedente art. 4;
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee del Tessuto storico consolidato, comportino mutamenti nella destinazione d'uso.

## **Art. 12 Bis**

### **Interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato**

Sono soggetti a permesso di costruire convenzionato secondo quanto disposto dal presente Regolamento e dalle norme nazionali e regionali in materia, i seguenti interventi:

- Gli interventi di nuova costruzione, come definiti al precedente art. 4, che verranno realizzati negli Ambiti di Completamento Residenziale;

## **Art. 13**

### **Soggetti aventi diritto al permesso di costruire o al permesso di costruire convenzionato**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o il permesso di costruire convenzionato:

- 1) il proprietario dell'area edificabile o del fabbricato;
- 2) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del codice civile), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
- 3) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del codice civile);
- 4) l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e art. 960 del c.c.) il quale però ha diritto di richiedere l'atto abilitativo solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
- 5) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, acquedotti, teleferiche ecc.) i quali ai sensi dell'art. 1065 del c.c. hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.

2. Tutti i soggetti elencati dal punto 1 al punto 5, per attestare il loro titolo ad ottenere il permesso di costruire, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda un certificato rilasciato dall'Ufficio immobiliare competente o dichiarazione sottoscritta ai sensi dell'art. 38, comma 3, del DPR n. 445/2000 (allegando fotocopia documento di identità).

3. Può ancora richiedere il permesso di costruire:

- 6) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione).

4. Per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

- 5.** Sono infine abilitati a richiedere il permesso di costruire:
- 7) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
- il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del codice di procedura civile;
- 8) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali:
- il tutore, che può richiedere ogni tipo di intervento;
  - il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.
- 6.** Per tutti i soggetti elencati ai punti 7 e 8, il documento attestante il titolo è la copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

## **Art. 14**

### **Presupposti per il rilascio del permesso di costruire**

- 1.** Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti.
- 2.** Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
- 3.** Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione degli strumenti di pianificazione comunale, a richiesta del dirigente del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, il dirigente della competente struttura 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 dei predetti strumenti.
- 4.** 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 nella ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente per l'approvazione entro un anno dalla conclusione della pubblicazione.

5. 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 degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa la attuazione degli strumenti urbanistici.

## **Art. 14 Bis**

### **Presupposti per il rilascio del permesso di costruire convenzionato**

Oltre a quanto specificato all'articolo 14, per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, deve essere stipulata una convenzione tra ente comunale e richiedente. Tale convenzione deve contenere:

- L'impegno da parte del richiedente di realizzare uno o più standard di qualità, oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed ai costi di costruzione normalmente dovuti per gli interventi edilizi oggetto di richiesta;
- L'impegno da parte dell'ente comunale di garantire al richiedente la possibilità di fruire dell'incentivo volumetrico dato dalla realizzazione degli standard di qualità di cui al punto precedente;
- L'incentivo di cui al comma precedente è definito dalle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole per gli Ambiti di Completamento Residenziale (unico comparto soggetto a permesso di costruire convenzionato)

## **Art. 15**

### **Competenza al rilascio del permesso di costruire o del permesso di costruire convenzionato**

1. Il permesso di costruire o il permesso di costruire convenzionato è rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale ovvero, laddove costituito, dallo sportello unico per l'edilizia nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati.

## **Art. 16**

### **Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina della attività edilizia. La possibilità di deroga deve essere espressamente prevista nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale e potrà avvenire entro i limiti ivi previsti.

2. 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, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale 02.04.1968 n° 1444.

3. 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. In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni di allineamenti stradali e di destinazione di zona.

4. 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 e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga.

5. All'istruttoria della richiesta si provvede ai sensi degli articoli 19 e seguenti del presente regolamento. Il Consiglio Comunale si pronunzierà, autorizzando la deroga, una volta che sia stato acquisito il parere della Commissione Edilizia se istituita e se il tipo di intervento ricade nelle competenze della stessa, ed il parere dell'ufficio comunale competente o lo sportello unico per l'edilizia, laddove costituito. Nei casi previsti, andranno acquisiti i prescritti nulla-osta relativi a vincoli e tutele gravanti sull'area e sull'edificio.

## **Art. 17**

### **Domanda di permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire o del permesso di costruire convenzionato, nel rispetto della vigente normativa sul bollo, deve contenere:

- oggetto della domanda;
- generalità, indirizzo e codice fiscale del richiedente;
- generalità, indirizzo, codice fiscale ed albo professionale di appartenenza del progettista;
- attestazione concernente il titolo di legittimazione;

2. I pareri e gli atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, saranno allegati dal richiedente alla richiesta di permesso di costruire; in assenza di tali atti di assenso, vi provvederà l'ufficio comunale competente, o laddove costituito, lo sportello unico per l'edilizia, nelle forme descritte al successivo articolo 55.

3. Nel novero dei pareri e degli atti di assenso rientrano i seguenti, la cui necessità dipende dalle caratteristiche e dalla localizzazione dell'intervento:

- Parere A.S.L. o autocertificazione nei casi previsti al successivo art. 57;
- Parere Vigili del Fuoco, ove necessario in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- Autorizzazioni e certificazioni per le costruzioni in zona sismica, ai sensi degli articoli 61, 62 e 94 del DPR 380/2001, rilasciate dal competente ufficio tecnico della Regione;
- Atti di assenso, comunque denominati, previsti per interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli artt. 10, 11 e 134 del D.Lgs 42/2004;
- Parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
- Atti di assenso in materia di servitù viarie e ferroviarie;
- Nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 394/1991, in tema di aree naturali protette;
- certificato di regolarità contributiva (DURC), o la dichiarazione a firma del committente o del responsabile dei lavori che detto certificato sarà trasmesso all'ufficio comunale competente o allo sportello unico, se costituito, prima dell'inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 3, comma 8, lett. b-ter, del D.Lgs n. 494/96;

4. La domanda deve inoltre avere in allegato gli elaborati tecnici di cui al successivo articolo 18.

## Art. 18

### Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire o del permesso di costruire convenzionato è sottoscritta dai soggetti di cui al precedente articolo 13, nei limiti della disponibilità dell'area o fabbricato oggetto di intervento.

2. Nella domanda dovrà essere inserita la eventuale volontà di obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione; in questo caso si applicano le modalità di cui al successivo art. 29.

3. Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e comunque per interventi edilizi soggetti a permesso di costruire, deve essere allegato il relativo progetto composto da:

- 1) mappa catastale con proprietà confinanti;
  - estratto foglio catastale con l'individuazione delle particelle interessate
  - estratto tavole corrispondenti del PRG
- 2) una planimetria scala 1:1000, dalla quale risultino:
  - orientamento
  - sagome degli edifici o manufatti da realizzare
  - edifici esistenti;
  - strade e piazze con toponomastica
  - quote altimetriche o curve di livello
  - allineamenti e quote dello strumento urbanistico comunale
  - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà
  - numeri catastali del lotto di fabbrica e di proprietà e dei lotti confinanti
  - accessi dalla pubblica via, pedonale o veicolare
  - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- 3) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:
  - orientamento
  - edificio o manufatto progettato
  - edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini con la loro altezza massima e destinazione d'uso
  - quote altimetriche del terreno esistente
  - dimensioni dei cortili
  - schema del sistema di fognatura prevista con l'indicazione della destinazione finale
  - superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura
  - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre

- a dimora;
- 4) sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 3) da cui risultino:
    - profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti;
  - 5) piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100, dalle quali risultino:
    - destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi
    - aperture di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni;
  - 6) sezione o sezioni quotate in scala 1:100, dalle quali risultino:
    - altezza netta dei piani da pavimento a soffitto
    - spessore reale dei solai compreso pavimento ed intonaci
    - eventuale intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;
  - 7) prospetti in scala 1:100:
    - devono essere disegnati a semplice contorno con ombre e/o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici, e contenenti le indicazioni dei materiali nonché - nelle zone chiuse - i prospetti degli edifici confinanti;
  - 8) relazione tecnica illustrativa del progetto;
  - 9) documentazione fotografica a colori in adeguato formato;
- 4.** Per gli impianti industriali dovrà essere allegata, inoltre, copia della domanda di autorizzazione all'esercizio presentato alla Regione (art. 6 D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203 e s.m.i.).
- 5.** Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterna (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.
- 6.** Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, ecc. Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta. Per i progetti di restauro e per gli interventi sui fabbricati soggetti ai vincoli di cui alla Parte II del D.Lgs 42/2004, le piante, le sezioni ed i progetti dovranno essere redatti in scala 1:50.
- 7.** Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla Parte II, Titolo II "Beni culturali" del D.Lgs. 42/2004, il titolare dovrà richiedere l'autorizzazione alla competente Soprintendenza.
- 8.** Sono inoltre subordinati al rilascio dell'autorizzazione ambientale, ai sensi dell'art. 146 (o art. 159 per il periodo transitorio) del D.Lgs n. 42/2004 i progetti per lavori su immobili e aree definiti "beni paesaggistici" o beni "di notevole interesse pubblico", rispettivamente, ai sensi dell'art. 134 e art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 citato.
- 9.** Le domande relative a demolizioni devono essere corredate da

una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ambientali delle opere da demolire.

**10.** I progetti per la collocazione di impianti tecnologici fissi, devono comprendere:

- 1) planimetria e profili in scala adeguata;
- 2) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti;
- 3) relazione tecnica - illustrativa del progetto.
- 4) documentazione fotografica a colori in formato 10x15 minimo;

**11.** Oltre a quanto indicato in precedenza, nel caso di permesso di costruire convenzionato, andrà presentato uno schema di convenzione che individui i termini di cui all'art. 14 Bis del presente Regolamento Edilizio.

## **Art. 19**

### **Procedure per l'esame delle richieste di permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato**

**1.** La domanda per il rilascio del permesso di costruire o del permesso di costruire convenzionato, sottoscritta dai soggetti di cui al precedente articolo 13 e corredata degli elaborati di cui al precedente articolo 18 e dei pareri di cui al precedente articolo 17, va presentata al competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, allo sportello unico per l'edilizia.

**2.** L'ufficio o lo sportello ne verifica la completezza e comunica al richiedente al momento della presentazione o comunque entro dieci giorni dalla stessa, il nominativo del responsabile del procedimento e le modalità di contatto con l'Amministrazione Comunale ai sensi degli art. 4 e 5 della L. 241/1990.

**3.** Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di altri documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità della Amministrazione Comunale o che questa non possa acquisire autonomamente, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda, segnalando che se i documenti integrativi non vengono presentati entro novanta giorni dalla data di ricevimento delle richieste, la domanda di permesso presentata perde ogni validità. L'iter della pratica inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione integrativa richiesta. L'interruzione dei termini per la richiesta di documentazione può essere attivata una sola volta.

**4.** Se i documenti integrativi non vengono presentati da parte dei

soggetti di cui al precedente articolo 13, entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, la domanda di permesso presentata perde ogni validità, senza che si debbano inoltrare ulteriori comunicazioni ai soggetti medesimi.

**5.** Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda o dall'eventuale integrazione, il responsabile del procedimento conclude l'istruttoria e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Nello stesso termine il responsabile del procedimento acquisisce i prescritti pareri degli uffici comunali, se non già allegati dal richiedente. Entro il medesimo termine il responsabile del procedimento deve richiedere il parere della Commissione Edilizia se istituita e se l'intervento per le sue caratteristiche ricade nelle competenze della stessa Commissione; qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento formula comunque la proposta motivata. Entro il medesimo termine il responsabile del procedimento acquisisce, avvalendosi dell'ufficio comunale competente o lo sportello unico se costituito, i pareri ASL e VVFF se non siano già stati allegati alla domanda da parte del richiedente.

**6.** 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 precedente, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni e fissando un termine non superiore a trenta giorni per l'inoltro della pronuncia. 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 precedente.

**7.** Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da A.S.L. e VV.FF., l'ufficio comunale competente o lo sportello unico per l'edilizia, se costituito, convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 07.08.1990 n° 241 e successive modificazioni.

**8.** Il procedimento previsto al presente articolo ed al successivo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito della approvazione della deliberazione consigliare.

**9.** Per l'attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni si procede ai sensi del successivo articolo 34.

**10.** Per quanto riguarda il permesso di costruire convenzionato il termine di cui al comma 5 viene attivato a seguito del parere favorevole dell'Amministrazione Comunale in merito alla bozza di convenzione di cui all'art. 18. Tale parere deve essere espresso entro

15 giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire o dell'eventuale integrazione, mediante delibera di Giunta Comunale. In caso di scadenza dei termini, in assenza di parere motivato, la bozza di convenzione si considera accolta dall'Amministrazione che dovrà sottoscriverla entro il rilascio del permesso di costruire stesso di cui al successivo art. 20.

La sottoscrizione avverrà presso uno studio notarile a spese del richiedente e la convenzione sarà affissa all'albo pretorio in concomitanza con il relativo permesso di costruire secondo le modalità di cui al successivo art. 20 comma 4.

## **Art. 20**

### **Determinazioni sulla richiesta di permesso di costruire o di permesso di costruire convenzionato- Esposti e ricorsi**

1. Compiuti gli accertamenti ed acquisita la relazione conclusiva contenente la proposta del responsabile del procedimento, il responsabile del procedimento entro i successivi 15 (quindici) giorni decide sulla domanda rilasciando oppure negando il permesso, salvo quanto previsto al successivo comma 3.
2. La decisione deve essere notificata al richiedente nei 15 giorni successivi.
3. Qualora il responsabile del procedimento decida di negare il rilascio del permesso di costruire, comunica ai sensi dell'art. 10-bis della legge n. 241/1990, come modificata e integrata dalla legge n. 15/2005, i motivi per i quali l'istanza di rilascio del permesso di costruire non è accolta e assegna al richiedente un termine di dieci (10) giorni, decorrenti dal ricevimento della comunicazione, per la presentazione delle osservazioni corredate da eventuale documentazione. La comunicazione interrompe i termini per concludere il procedimento, i quali inizieranno nuovamente a decorrere dalla data di presentazione al competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, allo sportello unico per l'edilizia, delle osservazioni di cui sopra o, in mancanza, dalla scadenza del termine dei (dieci) 10 giorni assegnato per la presentazione delle medesime.
4. Sempre entro 15 giorni dalla data in cui il responsabile del procedimento ha firmato il permesso deve essere data notizia al pubblico dell'avvenuto rilascio dello stesso mediante un avviso che deve essere affisso all'Albo Pretorio per almeno 15 giorni; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare del permesso e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.
5. Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso e dei relativi elaborati, della domanda e dei documenti allegati e, facendone richiesta scritta, ottenerne copia conforme.

6. Chi ha interesse può presentare ricorso nei termini di legge contro il rilascio del permesso qualora ritenga che contrasti con disposizioni di legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune.

7. L'affissione all'Albo Pretorio del Comune dell'avviso di rilascio del permesso non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

8. Il rilascio del permesso non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.

## **Art. 21**

### **Caratteristiche del permesso di costruire o del permesso di costruire convenzionato - Controlli**

1. L'atto con il quale il responsabile del provvedimento 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 e il codice fiscale del titolare o dei titolari e del progettista;
- 3) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante del permesso. Una copia di questi elaborati, con il numero progressivo del permesso, sottoscritti dal responsabile del provvedimento, 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 o sportello unico, se costituito;
- 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 degli oneri di urbanizzazione;
- 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 quinto comma del successivo art. 22 del presente regolamento. Il permesso deve anche specificare quali opere possono essere considerate come “inizio lavori” e che cosa deve intendersi per “lavori ultimati” in conformità a quanto previsto dagli articoli 59 e 64 del presente regolamento;

- 9) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 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. 6-6-2001, n. 380 l'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:
  - di comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori (indicando l'ufficio cui tale comunicazione va diretta);
  - 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 provvedimento, sentiti gli organismi consultivi, decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.G.T. o di Regolamento edilizio o di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

**3.** Le modifiche non debbono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.

**4.** Con il permesso, ove sia necessario, il responsabile del provvedimento approva anche il progetto degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici. Tale approvazione deve contenere le eventuali richieste fatte dalla Commissione regionale inquinamenti atmosferici e deve richiamare i limiti di emissione e la periodicità dei rilevamenti fissati dal medesimo comitato.

**5.** Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione del diritto dei terzi.

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

**7.** Procedure per il controllo del permesso di costruire:

- a) la verifica della corrispondenza delle opere assentite con il permesso di costruire, per le quali sia già stato comunicato l'inizio dei lavori e gli stessi non risultino terminati, viene effettuata su un campione pari ad almeno il 20% delle istanze presentate nell'anno; le estrazioni sono effettuate mensilmente;

- b) in tale verifica vengono compresi i permessi di qualunque tipo, anche in variante a precedenti atti abilitativi rilasciati; in questo caso la verifica è estesa anche a tali precedenti;
- c) della estrazione di cui alla lett. a) viene redatto verbale riportante la individuazione delle istanze assoggettate ad estrazione e di quelle estratte, oltre alla data, il luogo e l'indicazione dei presenti all'estrazione; le estrazioni sono effettuate a cura del responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia;
- d) le istanze già estratte una volta non saranno reinserite fra quelle assoggettate all'estrazione successiva.

## **Art. 22**

### **Decadenza del permesso di costruire o del permesso di costruire convenzionato - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori**

1. Il permesso di costruire decade se entro un anno dalla data del rilascio (oppure entro il termine temporale fissato nell'atto stesso) non sono stati iniziati i lavori (art. 15 D.P.R. 6-6-2001, n. 380).
2. Per la definizione di "inizio dei lavori" si veda l'art. 59.
3. Il permesso di costruire decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con il permesso stesso, soltanto qualora i lavori non siano ancora stati iniziati ai sensi di quanto specificato al comma precedente; se, invece, i lavori sono iniziati, il permesso resta valido fino al termine stabilito nell'atto di rilascio.
4. Il permesso di costruire decade infine per la parte non realizzata qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, o comunque (se più breve) entro il termine temporale fissato nell'atto.
5. Prima dello scadere del termine di cui ai commi 1 e 4, il titolare del permesso di costruire può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, ed esclusivamente 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. La proroga è concessa dal responsabile del provvedimento, con atto motivato e a condizione che non siano subentrate nuove previsioni urbanistiche confliggenti con il permesso di costruire da prorogare e che il richiedente abbia prodotto una relazione tecnica che individui puntualmente le motivazioni per la richiesta della proroga

stessa.

**6.** Nel permesso di costruire possono anche essere fissati termini per l'ultimazione dei lavori superiori a tre anni dalla data del rilascio solo nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecniche oppure ancora nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

**7.** La decadenza del permesso di costruire per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle eventuali sanzioni previste nell'atto stesso o nella convenzione ad esso allegata, comporta (se il titolare è intenzionato ad effettuare il lavoro) la necessità di chiedere nuovamente il permesso.

**8.** Il responsabile del provvedimento può rilasciare il nuovo permesso di costruire previa nuova richiesta dell'avente titolo ai sensi del precedente articolo 13 solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso.

**9.** Nel caso di decadenza del permesso per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga ai sensi del quinto comma di questo articolo, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nel permesso o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve richiedere un nuovo permesso relativo alla parte di opere non eseguite. Il responsabile del provvedimento rilascia il nuovo permesso solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, richiedendo (limitatamente alla parte dell'opera non ultimata) la differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base alle delibere comunali in materia di oneri vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso.

**10.** La domanda di nuovo permesso (o per il completamento di opere eseguite come sopra indicate) comporta la stessa istruttoria già prevista al precedente articolo 19. Per quanto riguarda la documentazione da allegarsi ai sensi del precedente articolo 18, si potrà fare riferimento a quella allegata all'originario permesso ove non siano intervenute (o non si intendano apportare) modifiche.

**11.** In caso di mancata utilizzazione del permesso ed a condizione che non sia stato comunicato l'inizio dei lavori ed i lavori stessi non siano effettivamente iniziati con alcuna delle opere previste nel permesso, i contributi di costruzione già versati vengono restituiti su domanda del titolare.

## **Art. 23**

### **Trasferimento del permesso di costruire o del permesso di costruire convenzionato ad altro titolare. Varianti**

1. Il permesso di costruire non ha efficacia reale e si trasferisce con il trasferimento dell'immobile per atto tra vivi "mortis causa" o altro atto che importi il trasferimento di proprietà o la costituzione di diritti reali.
2. Nei casi di cui al precedente comma 1, l'avente causa dovrà richiedere per iscritto al competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, allo sportello unico per l'edilizia, la voltura del permesso di costruire a suo nome trasmettendo contestualmente l'atto dal quale risulti la sua titolarità. La comunicazione deve contenere la descrizione dello stato dei lavori e deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che partecipano alle realizzazione dell'intervento (costruttore, progettista, direttore dei lavori, ecc....).
3. La comunicazione di nuova intestazione non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel permesso, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi del precedente art. 22.
4. Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare del permesso deve presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.
5. Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. L'ufficio tecnico comunale deve verificare tuttavia che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.
6. Per il rilascio del permesso di costruire in variante vanno seguite le medesime procedure istruttorie descritte all'art. 19 e vanno rispettati i tempi, i modi e le forme definiti all'art. 20 del presente regolamento.
7. Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza, a meno che, a seguito della variante, il progetto venga a ricadere nella casistica descritta al sesto comma del precedente art. 22.
8. Qualora le varianti al progetto già approvato con permesso di costruire non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (altezze, distanze dai confini, indici volumetrici e/o di superficie utile e coperta), non cambino la destinazione d'uso, la categoria d'intervento (così come definita ex articolo 3 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e dal Piano Regolatore), non alterino la sagoma e non modifichino eventuali prescrizioni del permesso di costruire originario, in luogo della procedura di cui ai commi precedenti *si deve* effettuare una *denuncia di inizio di attività* secondo le procedure del successivo articolo 25.

9. Anche in questo caso restano inalterati i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui al permesso di costruire originario.

## **CAPO III DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

### **Art. 24**

#### **Opere soggette a denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività**

1. Ferma restando l'applicabilità della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nei casi e nei termini previsti dall'articolo 19 della legge 241/1990 e dall'articolo 5, comma 2, lettera c), del d.l. 70/2011, chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività, salvo quanto disposto dall'articolo 52, comma 3 bis. Gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura sono disciplinati dal titolo III della parte II.

2. Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività gli interventi seguenti:

- a) Sono obbligatoriamente sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 12, 34 e 35 del presente Regolamento e per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura.
- b) Sono obbligatoriamente sottoposte a Denuncia di Inizio Attività le varianti a Permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini della attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della fine dei lavori.
- c) Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di ristrutturazione edilizia, comprensivi della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa

- antisismica.
- d) Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 12 del presente Regolamento se sono specificamente disciplinati da piani attuativi approvati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata specificamente dichiarata in sede di approvazione dei piani attuativi medesimi.
  - e) Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 12 del presente Regolamento se sono specificamente disciplinati da piani attuativi vigenti alla data di presentazione della Denuncia ed approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, e che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata specificamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di ricognizione dei piani attuativi medesimi. L'atto di ricognizione potrà essere sostituito da una relazione asseverata del progettista sulla esistenza delle disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive trascorsi trenta giorni dalla richiesta di ricognizione senza che l'Amministrazione Comunale abbia fornito risposta.
  - f) Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, soprizzo, addizione se sono specificamente disciplinati da strumenti urbanistici anche diversi dai piani attuativi, approvati dal Consiglio Comunale dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata specificamente dichiarata in sede di approvazione dei piani attuativi medesimi.
  - g) Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, soprizzo, addizione se sono specificamente disciplinati da strumenti urbanistici anche diversi dai piani attuativi, che siano vigenti alla data di presentazione della Denuncia ed approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, e che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata specificamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di ricognizione degli strumenti urbanistici medesimi. L'atto di ricognizione potrà essere sostituito da una relazione asseverata del progettista sulla esistenza delle disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive trascorsi trenta giorni dalla richiesta di ricognizione senza che l'Amministrazione Comunale

- abbia fornito risposta;
2. La realizzazione degli interventi previsti ai commi precedenti del presente articolo, che riguardino immobili sottoposti a tutela storica-artistica o paesaggistica-ambientale, in particolare riguardo al DLGS 42/2004, è subordinata al preventivo rilascio del parere o della autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.
  3. I soggetti abilitati a presentare la Denuncia di Inizio Attività, sono tutti quelli individuati all'articolo 13 del presente Regolamento.
  4. Sono di norma soggetti al contributo di costruzione come definito dall'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dal Regolamento comunale, gli interventi definiti al precedente comma 1 ed individuati dalle lettere c), d), e), f), g).

## **Art. 25**

### **Disciplina della denuncia di inizio attività**

1. I soggetti abilitati a presentare la Denuncia di Inizio Attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presentano al competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, allo sportello unico per l'edilizia, la denuncia, corredata dalla seguente documentazione:

- elaborati progettuali in grado di descrivere compiutamente gli interventi da effettuare ed aventi le caratteristiche di cui al precedente articolo 18 nei casi in cui la Denuncia di Inizio Attività sostituisca il permesso di costruire;
- documentazione fotografica;
- dettagliata relazione del progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- dichiarazione del progettista circa la necessità della documentazione di impatto acustico, oppure di clima acustico redatta da tecnico abilitato;
- nomina dell'Impresa cui saranno affidati i lavori;
- richiesta di rilascio dell'atto di assenso della Amministrazione Comunale qualora l'immobile sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela competa, anche in via delegata, alla amministrazione Comunale;
- atto di assenso del soggetto preposto alla tutela dell'immobile qualora l'immobile stesso sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non competa alla amministrazione comunale;
- certificato di regolarità contributiva (DURC), o la dichiarazione a firma del committente o del responsabile dei lavori che detto

certificato sarà trasmesso al competente ufficio comunale o allo sportello unico, prima dell'inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 3, comma 8, lett. b-ter, del D.Lgs n. 494/96.

**2.** La Denuncia di Inizio Attività ha termine massimo di validità fissato in anni tre decorrenti dall'effettivo inizio di efficacia della denuncia stessa, con obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori. La sussistenza del titolo ad eseguire i lavori è provata con la copia della denuncia di inizio attività dalla quale risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari. Qualunque variazione del progettista asseverante deve essere tempestivamente comunicata alla amministrazione comunale.

**3.** Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 precedente, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

**4.** Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il soggetto abilitato non abbia prodotto l'atto di assenso, l'ufficio comunale competente o lo sportello unico per l'edilizia, se costituito, convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 241/1990 e s.m.i.. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

**5.** Il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare l'intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine/albo di appartenenza.

**6.** Ad avvenuta ultimazione dei lavori, il progettista asseverante od altro tecnico successivamente intervenuto, comunicherà la ultimazione dei lavori e rilascerà un certificato di collaudo finale con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la Denuncia di Inizio Attività ed alle normative di sicurezza ed igienico sanitarie. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le opere stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione prevista all'art. 37, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m..

**7.** I controlli vengono così eseguiti:

a) le verifiche relative alla corrispondenza delle opere assentite, da

eseguirsi in corso d'opera e comunque entro 12 mesi dalla comunicazione di fine lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro 12 mesi dal termine di ultimazione lavori indicato nel titolo abilitativo, vengono effettuate per tramite di estrazione su un campione pari ad almeno il 35% delle istanze presentate nell'anno; le estrazioni vengono effettuate mensilmente;

- b) in tale verifica vengono comprese le denunce di qualunque tipo, anche in variante a precedenti atti abilitativi rilasciati; in questo caso la verifica è estesa anche a tali precedenti;
- c) della estrazione di cui alla lett. a) viene redatto verbale riportante la individuazione delle istanze assoggettate ad estrazione e di quelle estratte, oltre alla data, il luogo e l'indicazione dei presenti all'estrazione; le estrazioni sono effettuate a cura del responsabile dell'ufficio comunale o sportello unico per l'edilizia, se costituito;
- d) le istanze già estratte una volta non saranno reinserite fra quelle assoggettate all'estrazione successiva;

**8.** Qualora venga accertata l'esecuzione delle opere soggette a comunicazione di inizio attività prima di trenta giorni dalla data di effettivo inizio dei lavori dichiarata nell'istanza, il richiedente sarà soggetto all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria pari a € 154,94 fatti salvi più gravi provvedimenti previsti dalle leggi in materia.

## **Art. 26**

### **Annullamento del titolo abilitativo**

Il titolo abilitativo può essere annullata nei seguenti casi:

- quando risulti che sia stata rilasciata per errore od in contrasto con il P.G.T. e relativi strumenti attuativi, con le norme di legge e dei regolamenti vigenti alla data del rilascio;
- quanto risulti ottenuta in base a documentazione inesatta o non rispondente al vero.

## **CAPO IV**

### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

#### **Art. 27**

##### **Contributo di costruzione**

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.
2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge e dalle Norme Tecniche facenti parte del Piano delle Regole.

#### **Art. 28**

##### **Oneri di urbanizzazione**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.
2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.
3. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.
5. Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle

comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.

**6.** Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

**7.** Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.

**8.** Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti:

- a) alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'articolo 30, quando si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;
- b) alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.

**9.** Nei casi di cui al comma 8, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma 8.

**10.** Per gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 8 gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti della metà.

**11.** Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la denuncia di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.

**12.** Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad

edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai commi 8 e 9.

**13.** L'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal comune alla data del rilascio del permesso di costruire, ovvero di presentazione della denuncia di inizio attività.

**14.** Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfetaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.

**15.** Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad edifici compresi in piani di zona redatti a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), è determinato in sede di formazione dei programmi pluriennali previsti dall'articolo 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), con facoltà di riduzione al 50 per cento degli oneri stessi.

**16.** I termini entro i quali deve essere corrisposto il contributo per gli edifici di cui al comma 15, nonché gli eventuali scomputi accordati in relazione alle opere di urbanizzazione realizzabili direttamente, sono stabiliti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/1971.

**17.** Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento.

**18.** I comuni possono prevedere l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico. Le determinazioni comunali sono assunte in conformità ai criteri e indirizzi deliberati dalla Giunta regionale.

**19.** Qualora gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale presentino impatti significativi sui comuni confinanti, gli oneri di urbanizzazione possono essere utilizzati per finanziare i costi di realizzazione di eventuali misure mitigative o compensative.

## **Art. 29**

### **Scomputo degli oneri di urbanizzazione**

1. E' consentita la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione da parte del soggetto titolare del permesso di costruire.
2. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici).
3. Il soggetto richiedente il permesso di costruire richiede, unitamente al permesso, anche la autorizzazione a realizzare direttamente le opere, allegando:
  - schema di atto d'obbligo
  - computo metrico estimativo delle opere da eseguire
  - elaborati grafici del progetto esecutivo
4. Il permesso di costruire conterrà anche la autorizzazione ad eseguire le opere di urbanizzazione in scomputo e farà riferimento all'atto d'obbligo sottoscritto dal soggetto titolare ed alla fideiussione a garanzia della realizzazione delle opere.
5. La fideiussione sarà emessa a garanzia delle caratteristiche delle opere da realizzare e del termine di realizzazione; lo svincolo sarà effettuato solo dopo il collaudo e la cessione alla Amministrazione Comunale delle opere e ove previsto, delle aree sulle quali insistono.
6. Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del comune.

## **Art. 30**

### **Costo di costruzione**

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Giunta regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.
2. Nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta regionale, di cui al comma 1, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo.
3. Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20 per cento, che viene determinata dalla Giunta regionale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie

delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

**4.** Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il contributo è pari al 10 per cento del costo effettivo dell'intervento previsto dal titolo abilitativo.

**5.** Per gli interventi destinati ad impianti sportivi e ricreativi il contributo del 10 per cento è rapportato unicamente al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento.

**6.** Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5.

**7.** La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, ovvero per effetto della presentazione della denuncia di inizio attività, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e comunque non oltre sessanta giorni dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori.

## **Art. 30 Bis**

### **Standard di qualità**

**1.** Gli Standard di qualità sono tutte quelle dotazioni pubbliche che il soggetto privato si impegna ad eseguire nel caso di una stipula di una convenzione con l'ente comunale per avere a disposizione un premio volumetrico o un'incentivazione;

**2.** Tale convenzione viene stipulata in presenza di Piani Attuativi o Permesso di Costruire Convenzionato, più precisamente per le trasformazioni che concernono gli Ambiti di Trasformazione e di Completamento definiti nel Piano delle Regole;

**3.** La stipula della convenzione risulta obbligatoria in caso di Piani Attuativi (vedi art. 42 del presente R.E.), mentre è facoltativa per quanto riguarda gli ambiti soggetti alla possibilità di fruire del permesso di costruire non convenzionato (Ambiti di Completamento Residenziale);

## **CAPO V**

### **ALTRI INTERVENTI**

#### **Art. 31**

##### **Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive: cave - torbiere - alveo di fiume**

1. La domanda di autorizzazione all'esercizio di attività estrattive va presentata al competente ufficio dal titolare dello sfruttamento, proprietario o comunque concessionario in base a regolare titolo.
2. La domanda in carta legale deve contenere le generalità del richiedente, il codice fiscale e la firma autenticata dello stesso.
3. La documentazione riguardante il titolo che legittima il richiedente a presentare la domanda di autorizzazione è quella descritta all'art. 25 del presente regolamento.
4. Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti:
  - eventuale copia della denuncia di esercizio presentata a suo tempo al Comune ed al distretto minerario, ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 9-4-1959, n. 128;
  - copia della domanda di autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria solo se l'intervento comporta la creazione di nuovi accessi su strade provinciali o statali;
  - ricevuta della domanda di autorizzazione presentata all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio ai sensi dell'art. 25 della L. 1684/1962 e dell'art. 17 della L. 74/1974;
  - nel solo caso in cui l'apertura della cava costituisca deroga a servitù militare di cui alla L. 898/1976, copia della richiesta di autorizzazione alla deroga inviata al Comando militare territoriale.
5. Gli elaborati tecnici da presentare a corredo della domanda sono diversi a seconda che si tratti di una cava di monte o di piano.
6. Per le *cave di monte*:
  - 1) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 od 1:2000 (in data non anteriore a mesi sei);
  - 2) planimetria in scale 1:25000 (I.G.M.) con localizzazione della cava ed indicazione degli eventuali vincoli descritti al punto 2 dell'art. 18 (vincolo idrogeologico, e forestale, ambientale, demaniale);
  - 3) relazione geologica costituita da elaborati cartografici estesi a tutta l'area di influenza della cava ed in scala non inferiore a 1:10.000, da un congruo numero di sezioni geologiche e da una relazione sulle condizioni litologiche, geo-morfologiche, tettoniche (giacitura e deformazioni), idrologiche, idrogeologiche

- e di stabilità presenti e conseguenti all'attività di cava;
- 4) Piano di coltivazione costituito da:
    - a) relazione tecnica illustrativa della consistenza e stratigrafia del giacimento, delle fasi temporali di sfruttamento previste, delle modalità di coltivazione, accumulo e scarico;
    - b) rilievo planoaltimetrico, con congruo numero di sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore a 1:500;
    - c) colonne stratigrafiche in scala non inferiore ad 1:100;
  - 5) progetto di sistemazione paesaggistica, costituito da:
    - a) relazione tecnica dalla quale risultino le opere e i lavori da compiere; la morfologia che assumeranno i terreni coltivati; la destinazione del suolo al termine delle lavorazioni; il coordinamento tra l'attuazione delle opere di sistemazione e le attività di coltivazione; i tempi e le modalità ed il costo delle opere di sistemazione (al fine della determinazione delle garanzie finanziarie);
    - b) carta dell'utilizzazione del suolo in scala non inferiore a 1:2000, estesa a tutta l'area di influenza della cava;
    - c) carta della destinazione del suolo, a sistemazione ultimata, estesa alla stessa area di cui al punto b), in scala inferiore a 1:2000 (con sviluppi a scala 1:500 per le aree che sono state interessate alla coltivazione);
  - 6) programma economico finanziario illustrante la previsione della produzione media annua, le caratteristiche del materiale e la sua destinazione, i sistemi e le fasi di lavorazione in relazione alle macchine utilizzate e alle unità lavorative impiegate, ecc. Il programma economico-finanziario deve altresì contenere uno schema di convenzione con il Comune;
  - 7) documentazione fotografica panoramica e di dettaglio.
7. Per le cave di piano:
- 1) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 od 1:2000 (in data non anteriore a mesi sei);
  - 2) planimetria in scala 1:250000 (I.G.M.) con localizzazione della cava ed indicazione degli eventuali vincoli descritti al punto 2 dell'art. 18 (vincolo idro-geologico e forestale, ambientale);
  - 3) inquadramento geologico costituito da:
    - a) relazione tecnica in cui vengono descritte le condizioni geologiche, litologiche, geomorfologiche, idrologiche, con particolare riferimento alle possibilità di interferenze con il reticolo idrografico superficiale e sotterraneo;
    - b) carta geologica e geomorfologica a scala adeguata e comunque non inferiore a 1:10.000, estesa all'area di influenza della cava (e relative sezioni);
    - c) carta idrologica e idrogeologica in scala non inferiore a 1:10.000 con indicazione del livello di falda massimo e minimo; della direzione, senso di movimento e bacino di alimentazione

della falda stessa; con indicazione delle sorgenti, del reticolo idrografico, dei pozzi di presa di acquedotti, dei pozzi privati, industriali e agricoli;

**8.** La domanda di autorizzazione va consegnata al Comune, il quale, verificata l'esistenza dei documenti descritti nei precedenti commi, appone su una copia della domanda stessa il timbro con data di arrivo.

**9.** Al fine di una rapida ed esauriente istruttoria il Comune deve inviare sollecitamente una copia delle domande e delle relative documentazioni:

- ai competenti uffici provinciali/regionali;
- alla Comunità montana, se la cava ricade nel territorio della Comunità montana stessa.

**10.** Gli organi consultivi debbono esprimere il proprio avviso entro sessanta gg. dal ricevimento della domanda. Decorso inutilmente tale termine, si dà per acquisito il parere favorevole.

**11.** Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla stipula della convenzione.

**12.** Tale convenzione, sottoscritta sia dall'esercente della cava, sia dal proprietario del terreno, viene annotata nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dell'esercente della cava.

**13.** Le procedure per il rinnovo di autorizzazione all'esercizio sono uguali a quelle descritte nel presente articolo.

## **Art. 32**

### **Manufatti temporanei e stagionali**

**1.** Si definiscono manufatti temporanei e stagionali quelle installazioni atte a far fronte ad esigenze temporanee che non modificano permanentemente lo stato dei luoghi e che permangono sul territorio per un periodo limitato di tempo.

**2.** In particolare si considerano stagionali quei manufatti (compresi quelli a struttura tensostatica e pressostatica) che richiedono l'esecuzione di opere edilizie e sono atti alla copertura di:

- impianti per attività sportive, quando permangono per un periodo non superiore a 8 mesi all'anno;
- attività commerciali, produttive, di pubblico esercizio e similari, quando permangono per un periodo non superiore a 5 mesi all'anno;
- serre o tunnel non stabilmente fisse al suolo con struttura in legno o ferro e copertura con involucro precario privo di rigidità propria, quando permangono per un periodo non superiore a 8 mesi all'anno.

**3.** Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si

applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'art. 24 della L.104/1992.

**4.** I manufatti temporanei e stagionali così come sopra definiti, sono ammessi in tutto il territorio comunale limitatamente al periodo previsto e la loro esecuzione è soggetta a preventivo Permesso di costruire temporaneo; sono esclusi da tale permesso preventivo le serre o tunnel;

**5.** Il rilascio di detto permesso è subordinato alla presentazione, da parte del richiedente, di idonea fidejussione a garantire la rimozione dei manufatti. La fidejussione dovrà essere prestata per un importo pari al costo di fornitura, posa in opera e successiva rimozione del manufatto;

**6.** Qualora l'occupazione interessi aree pubbliche, queste dovranno essere restituite nelle condizioni originarie; l'Amministrazione, in tali casi, si riserva la facoltà di richiedere un deposito cauzionale a garanzia di eventuali lavori di pulizia.

**7.** La mancata rimozione delle opere nei termini previsti comporta l'incameramento della garanzia prestata e la rimozione coatta dei manufatti.

**8.** Oltre i limiti temporali indicati al comma 2 i manufatti non saranno comunque considerati temporanei e stagionali e la loro installazione è subordinata al rispetto di tutte le norme di zona del P.G.T., del presente R.E. nonché all'ottenimento del permesso di costruire.

**9.** I manufatti temporanei destinati ad attività culturali, manifestazioni, mostre, fiere e similari, nonché le coperture di tavolini di bar, ristorante o similari, posti su suolo pubblico, non sono soggetti a permesso di costruire ma alla sola autorizzazione di occupazione di suolo pubblico. Alla scadenza del periodo previsto, i manufatti dovranno essere completamente rimossi entro 10 giorni, e l'area interessata dovrà essere ripristinata.

## **Art. 33**

### **Chioschi**

**1.** Per i chioschi nei quali si producono preparazioni alimentari:

- l'altezza deve essere minimo mt. 2,70 e la piastrellatura del laboratorio di produzione di mt. 2,00 così come prevede l'art. 3 della Ordinanza del Ministro della Sanità, 2 marzo 2000 "Requisiti igienico-sanitari per il commercio dei prodotti alimentari sulle aree pubbliche";
- la superficie del locale ad esclusione del bagno del personale

- deve essere di mq. 9,00;
  - il bagno del personale deve avere dimensioni minime di mq. 1,20 ed altezza di mt. 2,40 e preceduto da un antibagno con misure di mt. 1,20 x 1,20 ed altezza di mt. 2,40;
  - non è necessario avere uno spogliatoio, ma deve essere presente nell'antibagno del personale un armadietto per contenere l'abbigliamento e le calzature di chi manipola gli alimenti;
  - a dispensa possono essere adibiti degli armadietti chiusi ubicati nel laboratorio di produzione.
- 2.** Per i chioschi nei quali si producono gelati e si vendono generi alimentari, l'esercizio della attività è subordinata al possesso di tutti i requisiti previsti Regolamento CEE n. 852/2004 e cioè quelli di un laboratorio di produzione tradizionale.
- 3.** I chioschi nei quali si vendono generi alimentari e dolci devono possedere gli stessi requisiti previsti per i chioschi nei quali di producono preparazioni alimentari di cui sopra, ad eccezione della piastrellatura del locale di vendita che non è necessaria.
- 4.** In tutte le attività sopra indicate nei commi 1, 2 e 3 è vietata la somministrazione di alimenti e bevande subordinata al possesso di tutti i requisiti previsti dall'art. 7 dell'ordinanza del Ministro della Sanità 2 marzo 2000.
- 5.** Il rilascio del permesso di costruire temporaneo per le strutture di cui ai commi 1, 2 e 3 è subordinato alla presentazione di idonea dichiarazione asseverata, a firma di un tecnico abilitato alla professione, circa il rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti per i suddetti manufatti.

## **Art. 34**

### **Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni**

- 1.** Non si applicano le disposizioni procedurali di cui al presente titolo del regolamento, per i seguenti interventi:
- 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, comma 4, del decreto legislativo 18.08.2000, n° 267 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 dalla norme vigenti.
  - Opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere

pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18.04.1994, n° 383 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 dalla norme vigenti.

- Opere pubbliche della amministrazione comunale, deliberate dal Consiglio/ giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21.12.1999 n° 554 e s.m.i..
- Opere di assoluta urgenza ed indifferibilità disposte con Ordinanza di uffici comunali od ordinate dalla autorità giudiziaria.

## **Art. 35**

### **Attività edilizia libera**

1. I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive derivanti dalla applicazione del DLGS 42/2004 e di altre normative di settore:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- 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;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

## **Art. 36**

### **Parere preventivo**

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione Edilizia e se il tipo di intervento ricade nelle competenze della stessa, e l'ufficio comunale competente o laddove costituito lo sportello unico per l'edilizia, esprimono su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

**2.** Il parere preventivo, se favorevole, vincola la Commissione Edilizia e se il tipo di intervento ricade nelle competenze della stessa, e l'ufficio comunale competente o lo sportello unico per l'edilizia nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti.

**3.** L'avente titolo a richiedere un permesso di costruire od a depositare una Denuncia di Inizio Attività, prima della presentazione della domanda o prima del deposito della Denuncia, può richiedere un parere preventivo su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:

- a) strumenti urbanistici attuativi;
- b) immobili vincolati;
- c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.

**4.** Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali devono esprimersi la Commissione Edilizia e l'ufficio comunale competente o lo sportello unico per l'edilizia, se costituito. Alla richiesta va inoltre allegato:

- documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni;
- dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del PRG, del Regolamento Edilizio, e che rispetta le norme di sicurezza e sanitarie vigenti.

**5.** L'ufficio comunale competente o lo Sportello Unico per l'Edilizia, verificata la completezza della documentazione presentata, la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato e la compatibilità dell'intervento con le normative di P.G.T. e Regolamento Edilizio, trasmette il progetto preliminare alla Commissione Edilizia se istituita e se il tipo di intervento ricade nelle competenze della stessa.

**6.** Il parere preventivo dell'ufficio comunale competente o dello sportello unico per l'edilizia è comunicato al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.

**7.** Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti

urbanistici e della normativa vigente.

**8.** Qualora la Commissione Edilizia ritenga che il progetto preliminare esaminato presenti un livello di dettaglio sufficiente per una valutazione complessiva degli aspetti formali, compositivi, architettonici e paesaggistici, può stabilire che non si renda necessario un ulteriore esame del progetto definitivo da parte della stessa Commissione. In tale ipotesi, l'ufficio comunale competente o lo sportello unico per l'edilizia verificherà la rispondenza al progetto preliminare del progetto definitivo presentato per il rilascio del permesso di costruire o per il deposito della Denuncia di Inizio Attività ed effettuerà le verifiche normative di propria competenza.

**9.** Il parere preventivo di cui al presente articolo può essere richiesto anche alla Commissione Paesistica del Comune contemporaneamente alla richiesta inoltrata alla Commissione Edilizia. Le modalità per il rilascio del parere e l'iter del procedimento sarà lo stesso espresso ai commi precedenti.

## **TITOLO III STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI DI ATTUAZIONE**

### **Art. 37 Definizioni**

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano di Governo del Territorio e del relativo Piano delle Regole, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.
2. Rientrano fra questi:
  - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica
  - Piano di lottizzazione;
  - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
  - Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
  - Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (P.d.R.)
  - Programmi integrati.
3. I Piani Attuativi, qualora la loro approvazione possa avere valore di permesso di costruire, devono contenere tutta la documentazione attinente prevista dall'art. 18 del presente Regolamento Edilizio.

### **CAPO I PIANI ATTUATIVI**

### **Art. 38 Soggetti legittimati**

1. Sono legittimati a presentare proposta di Piani Attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.
2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
3. La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della L. 05/08/1978 n. 457 e s.m.i., dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero,

rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

## **Art. 39**

### **Documentazione da allegare**

1. Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30267 del 25/07/1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25/08/1997, Supplemento ordinario.

## **Art. 40**

### **Contenuti**

1. Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nei documenti programmatori, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.
2. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
3. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

## **Art. 41**

### **Approvazione**

1. I piani attuativi e loro varianti sono adottati dal Consiglio Comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni

normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.

**2.** La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

**3.** Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

**4.** Entro trenta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio Comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.

**5.** L'infruttuosa decorrenza del termine posto dal comma 1 per l'adozione del piano attuativo costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.

**6.** Il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Regione, ovvero dalle province a far tempo dall'efficacia del rispettivo piano territoriale di coordinamento provinciale.

**7.** Al fine di attivare il procedimento di cui al comma 6, chi ha presentato il piano attuativo, verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, intimare al comune di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

**8.** Decorso infruttuosamente il termine previsto dal comma 7, chi ha presentato il piano attuativo può inoltrare al dirigente della competente struttura regionale o provinciale istanza per la nomina di un commissario ad acta; il dirigente provvede sulla richiesta nel termine di quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, invitando il comune ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento di adozione del piano attuativo entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento sostitutivo ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

**9.** Il Presidente della Giunta regionale o provinciale o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma 8, nomina, nei successivi quindici giorni, un commissario ad acta.

**10.** Entro il termine di trenta giorni dalla nomina, il commissario ad

acta assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento di adozione del piano attuativo; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.

**11.** Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

## **Art. 42**

### **Convenzione**

**1.** La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione di altri interventi previsti nei programmi comunali, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al

- comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.
  - d) in caso il richiedente si impegni a realizzare una serie di standard di qualità per fruire dei bonus volumetrici definiti nel Piano delle Regole, la convenzione dovrà contenere i termini per la cessione, la monetizzazione o l'eventuale realizzazione di tali standard.
2. La convenzione di cui al comma 1 può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

## **CAPO II**

### **PROGRAMMI INTEGRATI**

#### **Art. 43**

##### **Programmi integrati di intervento**

1. I comuni promuovono la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.
2. Il programma integrato di intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:
  - a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
  - b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.
3. Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.
4. I programmi integrati di intervento sono sottoposti a valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dalla vigente legislazione statale

e regionale.

## **Art. 44**

### **Ambiti e obiettivi**

1. Il programma integrato d'intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti.
2. Esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete o dismesse.
3. Il programma integrato di intervento può interessare anche il territorio di più comuni confinanti.

## **Art. 45**

### **Interventi su aree destinate all'agricoltura**

1. I programmi integrati di intervento nei cui ambiti risultino comprese aree destinate all'agricoltura e aree non destinate a trasformazione urbanistica, ad esclusione delle aree intercluse in zone già urbanizzate e non funzionali all'agricoltura stessa, sono volti unicamente al recupero dei manufatti edilizi esistenti, mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e agricole del territorio.
2. Non sono comunque ammessi interventi comportanti la dismissione di edifici e, anche parzialmente, di aree effettivamente adibite all'attività agricola; a tal fine il proponente deve produrre certificato rilasciato dal competente organismo tecnico.
3. In coerenza con le previsioni del Piano delle Regole, nelle aree destinate all'agricoltura e ritirate dalla produzione o abbandonate, i programmi integrati di intervento devono perseguire anche obiettivi di recupero ambientale.

## **Art. 46**

### **Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

1. I programmi integrati di intervento garantiscono, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale.
2. In caso di accertata insufficienza o inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, i programmi integrati di intervento ne individuano le modalità di adeguamento, quantificandone i costi e assumendone il relativo fabbisogno.
3. Qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature indicate nel piano dei servizi, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo programma, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità.
4. E' consentita la monetizzazione della dotazione di cui al comma 1 soltanto nel caso in cui il comune dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico ritenuta necessaria dal comune deve essere assicurata in aree interne al perimetro del programma o comunque prossime a quest'ultimo, obbligatoriamente laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.
5. Nel caso in cui il programma integrato di intervento preveda la monetizzazione, la convenzione deve contenere l'impegno del comune ad impiegare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste.

## **Art. 47**

### **Attivazione dei programmi integrati di intervento**

1. Possono presentare al comune proposte di programmazione integrata soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro. I soggetti privati possono presentare proposte di programmi integrati di intervento se aventi la disponibilità di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento, salvo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di formazione del comparto edificatorio, equivalendo, in tal caso, l'approvazione del

programma integrato di intervento a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso contenute.

**2.** La documentazione minima da presentare a corredo della proposta è individuata dalla Giunta comunale con deliberazione, in assenza della quale si applica quanto previsto dalla Giunta regionale con la deliberazione 9 luglio 1999, n. VI/44161 (Adempimenti previsti dall'articolo 7, comma 3, della l.r. 12 aprile 1999, n. 9 "Disciplina dei programmi integrati di intervento" - Approvazione circolare esplicativa).

## **Art. 48**

### **Approvazione dei programmi integrati di intervento**

**1.** I programmi integrati di intervento sono approvati con la procedura di cui all'articolo 14 della L.R. 12/2005, salvo quanto previsto dai commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 del presente articolo.

**2.** Alla deliberazione di approvazione del programma integrato di intervento è allegata una tavola recante l'individuazione dell'ambito compreso nel programma integrato stesso con indicazione delle funzioni insediate, delle volumetrie e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal programma integrato di intervento.

**3.** Qualora il programma integrato di intervento comporti variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati ed abbia rilevanza regionale secondo quanto definito al comma 4, per la sua approvazione il sindaco promuove la procedura di accordo di programma prevista dall'articolo 34 del d.lgs. 267/2000, fatto salvo l'espletamento delle procedure di pubblicazione e osservazioni, da effettuarsi rispettivamente nel termine di quindici giorni consecutivi.

**4.** Sono definiti di rilevanza regionale i programmi integrati di intervento per i quali siano previsti:

- a) interventi finanziari a carico della Regione;
- b) opere previste dal programma regionale di sviluppo e dai suoi aggiornamenti annuali, nonché dagli altri piani e programmi regionali di settore;
- c) grandi strutture di vendita;
- d) opere dello Stato o di interesse statale.

**5.** L'approvazione degli accordi di programma di cui al comma 3 è di competenza della Regione.

**6.** La verifica di compatibilità del progetto di variante urbanistica contenuto nell'accordo di programma con gli aspetti di carattere sovracomunale degli strumenti urbanistici, prevista dall'articolo 3, comma 18, della L.R. 1/2000, ovvero dall'articolo 13, comma 5 della L.R. 12/2005, è resa dalla provincia alla conferenza dei rappresentanti

di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000.

**7.** I programmi integrati di intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non aventi rilevanza regionale ai sensi del comma 4, sono approvati dal Consiglio comunale con la procedura di cui all'articolo 14, commi 2, 3 e 4 della L.R. 12/2005, acquisita la verifica provinciale di compatibilità di cui all'articolo 3, comma 18, della L.R. 1/2000, ovvero all'articolo 13, comma 5 della L.R. 12/2005, intendendosi i termini ivi previsti ridotti della metà.

**8.** Qualora il programma integrato di intervento comporti variante anche al piano territoriale di coordinamento provinciale, la variante è approvata, senza altra formalità e previo espletamento delle procedure di pubblicazione e osservazioni, da effettuarsi, nel termine complessivo di trenta giorni continuativi, dal Consiglio provinciale entro sessanta giorni dalla trasmissione degli atti ai sensi del presente articolo, decorsi i quali la variante si intende respinta.

## **Art. 49**

### **Attuazione dei programmi integrati di intervento**

**1.** Per l'attuazione del programma integrato di intervento, i soggetti attuatori ed il comune sottoscrivono una convenzione, avente i contenuti stabiliti dall'articolo 46 della LR 12/2005, in quanto compatibili con le disposizioni del presente capo. La convenzione prevede altresì i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a dieci anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel programma integrato di intervento.

**2.** Con la medesima convenzione, o con ulteriore specifico atto, sono stabilite le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale realizzate e gestite dai soggetti privati, in particolare prevedendo gli obblighi a carico del gestore e le relative sanzioni, le modalità di trasferimento a terzi, le condizioni per l'eventuale acquisizione del bene da parte del comune e le opportune forme di garanzia a favore del comune stesso.

**3.** Qualora sia necessario, in relazione all'entità od alla rilevanza del programma integrato di intervento, l'attuazione degli interventi ivi previsti può essere frazionata in stralci funzionali, preventivamente determinati.

**4.** Decorso un anno dalla definitiva approvazione del programma integrato di intervento senza che sia stata sottoscritta dagli operatori privati la convenzione di cui al comma 1, il sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al programma integrato di intervento; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta

decadenza del programma medesimo ad ogni effetto, compreso quello di variante alla vigente strumentazione urbanistica.

**5.** Fermo restando quanto previsto dall'articolo 14, comma 12 della L.R. 12/2005, la procedura di approvazione del programma integrato di intervento si applica anche alle varianti allo stesso.

## **Art. 50**

### **Programmi di recupero urbano e programmi integrati di recupero**

**1.** Le disposizioni di cui al presente capo si applicano anche ai programmi di recupero urbano (PRU) di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia), convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493.

**2.** In deroga all'articolo 5, comma 5, della legge regionale 2 aprile 1990, n. 23 (Norme per l'attuazione dei programmi di recupero edilizio ed urbanistico), la modifica dei programmi di recupero approvati dal Consiglio comunale non è soggetta ad approvazione regionale qualora non comporti variazioni all'assetto urbanistico e non incida sugli elementi di cui all'articolo 6 della medesima legge, relativi alla priorità per la concessione dei finanziamenti. Di tale modifica è data comunicazione alla Regione.

## **TITOLO IV**

# **ORGANI - UFFICI - PROCEDURE**

### **CAPO I**

### **ORGANI**

## **Art. 51**

### **Formazione della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia sarà così composta:
  - Responsabile dell'ufficio tecnico o dello sportello unico, se costituito, o suo delegato, che la presiede;e dai seguenti membri elettivi:
  - N. 4 membri nominati dal Consiglio Comunale (*o altro organo previsto dallo Statuto dell'Ente*) scelti tra persone esperte di urbanistica, edilizia, ambiente, storia dell'arte. Di esse almeno un terzo deve essere costituito da tecnici laureati o diplomati;
2. Esercita la funzione di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il dipendente del Comune all'uopo incaricato dal Responsabile dell'ufficio tecnico o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito.
3. I Commissari di nomina consiliare durano in carica sino alla scadenza dell'organo che li ha nominati.

Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.
4. Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni vigenti in materia di incompatibilità per pubblici amministratori, regolanti casi analoghi ed il Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale. E comunque in caso di assenza ingiustificata di talun componente per 3 sedute consecutive, si provvederà alla sua sostituzione.
5. La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente una volta al mese, e in via straordinaria, tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

## **Art. 52**

### **Formazione della Commissione per il Paesaggio**

- 1.** La Commissione per il Paesaggio sarà così composta:
  - Responsabile dell'ufficio tecnico o dello sportello unico, se costituito, o suo delegato, che la presiede;e dai seguenti membri elettivi
  - N. 2 membri nominati dalla Giunta Comunale scelti tra persone aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale;
- 2.** I due Commissari durano in carica sino alla scadenza dell'organo che li ha nominati.

Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.
- 3.** Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni vigenti in materia di incompatibilità per pubblici amministratori, regolanti casi analoghi ed il Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale. E comunque in caso di assenza ingiustificata di talun componente per 3 sedute consecutive, si provvederà alla sua sostituzione. La decadenza, su richiesta del Responsabile dell'ufficio tecnico o dello sportello unico, se costituito, o suo delegato, è dichiarata dalla Giunta Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto con la procedura di cui ai precedenti commi.
- 4.** Le sedute della Commissione per il Paesaggio hanno validità quando risultano presenti almeno due componenti della stessa.
- 5.** La Commissione per il Paesaggio esprime il parere preventivo sulle autorizzazioni paesaggistiche di competenza comunale.
- 6.** Il Responsabile dell'ufficio tecnico o dello sportello unico, se costituito, o suo delegato ha facoltà, di sottoporre al parere preventivo della Commissione anche gli interventi non ricadenti nelle zone tutelate, ma aventi particolari complessità o problematicità. Il tutto di carattere di mero supporto al Responsabile dell'ufficio tecnico o dello sportello unico, se costituito, o suo delegato..

## **Art. 53**

### **Competenze della Commissione Edilizia e per il Paesaggio**

1. La Commissione Edilizia e per il Paesaggio sono l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico ed urbanistico; esse giudicano della qualità architettonica ed urbanistica delle opere progettate e al loro armonico inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.

2. Il loro parere è obbligatorio ma non vincolante e va espresso esclusivamente nei seguenti casi:

- a) qualunque intervento, anche di iniziativa della Amministrazione Comunale o di altri enti pubblici, per la cui attuazione sia necessario un provvedimento comunale in materia di beni paesaggistici, e precisamente tutti quelli compresi entro le aree tutelate ai sensi del DLgs 42/2004, fermo restando, in quest'ultimo caso e ove costituita, l'acquisizione del parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 148 del D.Lgs n. 42/2004 citato.
  - b) interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento della barriere architettoniche, anche di iniziativa della Amministrazione Comunale o di altri enti pubblici, in edifici aventi valore storico architettonico, esclusi dall'ambito di applicazioni della Denuncia di Inizio Attività;
  - c) qualunque intervento soggetto a Permesso di Costruire e compreso nel Tessuto Storico Consolidato;
  - d) Piani Urbanistici Attuativi di recupero delle zone edificate e compresi in qualunque zona del P.G.T;
  - e) Piani Urbanistici Attuativi compresi in qualunque zona del P.G.T;
3. Il parere negativo va debitamente motivato.

## **Art. 54**

### **Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni**

1. La Commissione Edilizia e per il Paesaggio ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

2. I commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Sull'osservanza di questa disposizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

3. I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, oltre che le motivazioni riportate almeno in forma

sommaria ed i pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari.

**4.** I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

**5.** Del parere della Commissione il Segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura “ESAMINATO dalla Commissione Edilizia .....” completando con la data e la firma del Presidente.

## **CAPO II**

### **UFFICI - PROCEDURE**

#### **Art. 55**

##### **Sportello Unico per l’Edilizia**

**1.** Lo Sportello Unico per l’Edilizia è l’ufficio competente per l’amministrazione comunale a curare tutti i rapporti fra il privato, l’amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all’intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o della Denuncia di Inizio Attività.

**2.** Lo Sportello Unico per l’Edilizia provvede in particolare:

- Alla ricezione delle Denunce di Inizio Attività e delle domande per il rilascio dei 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 per gli effetti del D.Lgs. 42/2004;
- A fornire informazioni sulle materie di cui al punto precedente;
- All’adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi;
- Al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- Alla cura dei rapporti tra l’amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all’intervento edilizio oggetto dell’istanza o della denuncia;

**3.** In alternativa alla presentazione da parte del richiedente della prevista certificazione, lo Sportello Unico per l’Edilizia acquisisce direttamente i pareri ASL e VVFF o altre pubbliche amministrazioni nei casi in cui non possono essere sostituiti da una autocertificazione.

4. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce direttamente, anche mediante conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater della legge 07.08.1990 n. 241, e s.m., i seguenti atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio:

- Parere della autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- Assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie;
- Nulla-osta della autorità competente ai sensi dell'art. 13 della legge 06.12.1991 n. 394 in tema di aree naturali protette.

5. I termini definiti agli articoli precedenti relativamente alla istruttoria delle richieste di permesso di costruire o delle Denunce di Inizio Attività, nel caso di attivazione della acquisizione diretta dei pareri da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, decorrono dalla disponibilità di tutti i pareri richiesti.

6. Le competenze che nel presente Regolamento sono attribuite allo Sportello Unico per l'Edilizia, sono svolte dall'Ufficio Tecnico comunale fino alla effettiva costituzione dello stesso sportello.

## **Art. 56**

### **Competenze**

1. Ai sensi dell'articolo 13 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e ai sensi degli artt. 107 e 109, ultimo comma, del D.Lgs n. 267/2000, il rilascio di tutti gli atti e/o provvedimenti amministrativi per il rilascio dei quali sia necessaria una istruttoria basata su criteri predeterminati anche di natura discrezionale tecnica, spettano al *Dirigente* dello Sportello Unico per l'Edilizia ovvero al Responsabile del Servizio.

2. Ai sensi dell'art. 20 del citato D.P.R. 6-6-2001, n. 380 e del D.Lgs n. 267/2000, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia (ovvero il Responsabile del Servizio) deve nominare un *responsabile del procedimento* istruttorio delle Denunce di Inizio Attività e delle richieste di permesso di costruire e/o di agibilità, il quale deve esperire l'istruttoria affidatagli in piena autonomia e responsabilità nel rispetto delle norme di legge, del presente regolamento e delle eventuali direttive formali impartite dal Dirigente (o Responsabile) dell'ufficio.

3. Il responsabile del procedimento esperisce l'istruttoria demandatagli anche attraverso l'istituto della *conferenza di servizi*.

4. Le domande di permesso di costruire o comunque inerenti il rilascio di altri atti in materia edilizia ed urbanistica e le Denunce di Inizio Attività vanno indirizzate allo Sportello Unico per l'Edilizia.

## **Art. 57**

### **Parere Sanitario dell’A.S.L.**

1. Il parere prescritto dall’art. 220 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27-7-1934, n. 1265, salvo particolari modalità richieste, viene espresso per iscritto e mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto.

2. Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

3. Il parere deve essere acquisito dal richiedente il permesso di costruire preventivamente alla richiesta e a questa allegato.

4. Il parere ASL è sostituito da una autocertificazione del progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-descrizzionali; sono comunque esclusi dalla autocertificazione i seguenti usi:

- attività industriali ed artigianali, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché di macellazione;
- attività zootecniche: allevamenti;
- attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
- artigianato di servizio relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico o privato con capienza superiore a 50 posti auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili che prevedano scarichi di sostanze inquinanti e attività di servizio alla persona;
- attività commerciali e terziarie, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie di vendita, così come definita dall’art. 4 del D.Lgs. 31/03/98 n° 114, superiore a 250 mq. o superficie complessiva superiore a mq. 400, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (rif. D.P.R. 24/5/88, n° 215 in attuazione di direttive CEE)
- attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri.

## **Art. 58**

### **Sportello Unico per le Attività Produttive**

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive è l'ufficio competente per l'amministrazione comunale a curare tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o della Denuncia di Inizio Attività, quando l'intervento edilizio stesso riguardi le attività comprese nell'elenco di cui al D.P.R. 447/1998 e s.m.i..

2. Lo sportello unico per le attività produttive, quando l'intervento edilizio stesso riguardi le attività comprese nell'elenco di cui al DPR 447/1998 e s.m.i., provvede in particolare, secondo il regolamento del medesimo sportello, a:

- Alla ricezione delle Denunce di Inizio Attività e delle domande per il rilascio dei permessi a 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 per gli effetti del D.Lgs. 42/2004; tutte le domande o le Denunce dovranno comunque essere redatte sulla apposita modulistica e nel rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento.
- A fornire informazioni sulle materie di cui al punto precedente;
- All'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi;
- Al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- Alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o della denuncia.

3. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, lo sportello unico per le attività produttive, quando l'intervento edilizio stesso riguardi le attività comprese nell'elenco di cui al D.P.R. 447/1998 e s.m.i., acquisisce direttamente i pareri ASL e VVFF nei casi in cui non possono essere sostituiti da una autocertificazione.

4. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, lo sportello unico per le attività produttive, quando l'intervento edilizio stesso riguardi le attività comprese nell'elenco di cui al D.P.R. 447/1998 e s.m.i., acquisisce direttamente, anche mediante conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater della legge 07.08.1990 n. 241, e s.m., tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione

dell'intervento edilizio.

**5.** Lo Sportello Unico per l'Edilizia, una volta che riceva dallo Sportello Unico per le Attività Produttive la richiesta di Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività, prescindere, nella propria istruttoria, dalla presenza dei pareri esterni eventualmente non espressi e fornirà nei termini definiti dal regolamento dello sportello unico, le conclusioni della istruttoria al medesimo sportello unico per l'assunzione delle determinazioni finali.

## **TITOLO V**

# **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

### **CAPO I**

## **ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 59**

#### **Comunicazione di inizio lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare all'ufficio comunale competente o allo sportello unico per l'edilizia, laddove costituito, la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori e dall'impresa esecutrice. La comunicazione fatta dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa costituisce a tutti gli effetti accettazione dell'incarico loro affidato dal titolare del Permesso di Costruire.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicate anche le qualifiche degli operatori incaricati. Il Direttore dei Lavori dovrà possedere un'idonea qualifica rispetto ai lavori da dirigere, nell'ambito delle competenze professionali di ciascun Ordine o Collegio. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata all'ufficio tecnico comunale o allo sportello unico per l'edilizia, se costituito, entro 15 giorni.
3. Unitamente alla comunicazione di inizio lavori deve essere chiesto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione o la demolizione, oltre che i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.
4. Le suddette operazioni verranno effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.
5. Il committente, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili così delle norme di legge generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.
6. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- prova dell'avvenuto deposito, presso il competente ufficio, della documentazione di cui alla parte II (normativa tecnica per l'edilizia) del DPR 06.06.2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici (1 copia);
- documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere (nei casi previsti dal D.P.C.M. 1/3/91) (1 copia);
- copia della notifica preliminare trasmessa agli organi di vigilanza territorialmente competente ai sensi dell'art .11, comma 1, lettera a, dal D.L.494/96 come modificato dal D.L. 528/99. La copia deve essere accompagnata dalla prova di avvenuta presentazione;
- certificato di regolarità contributiva (DURC), se non già allegato all'istanza per il rilascio del permesso di costruire;
- quant'altro eventualmente richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori.

7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori comporta, a carico del titolare del permesso di costruire, l'applicazione di una sanzione pari al 50% dell'importo versato relativo ai diritti di segreteria, e comunque non inferiore a € 155,00.

## **Art. 60**

### **Vigilanza durante la esecuzione delle opere**

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

2. Devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche, i seguenti documenti:

- il Permesso di costruire, la Denuncia di Inizio Attività o qualunque altro titolo equivalente;
- la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune;
- copia del progetto con gli estremi del deposito alla regione ai sensi dell'art. 93 del DPR 06.06.2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"; nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;
- i disegni esecutivi, firmati dal progettista, di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in

relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.

**3.** Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile (con dimensioni minime di m. 0.70x1.00) con indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi del permesso di costruire o della Denuncia di Inizio Attività, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

**4.** Nel caso venga accertato l'inizio dei lavori con cantiere sprovvisto della tabella di cui sopra il titolare del permesso di costruire o della Denuncia di Inizio Attività è soggetto al pagamento di una sanzione pari a € 105,00.

**5.** Il personale incaricato dell'Amministrazione Comunale, munito di idoneo documento di identificazione, ha facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento per accertare la conformità delle opere ai permessi di costruzione od altri atti abilitativi ed ai relativi allegati.

**6.** Ad ogni comunicazione l'Amministrazione comunale potrà fare seguire apposito accertamento con verbale. La mancata visita degli uffici comunali non esime il titolare del Permesso di costruire, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.

**7.** Qualora siano accertate l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato si procederà a termini degli art. 27 e seguenti del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

**8.** Qualora i lavori venissero interrotti per volontà del committente o per effetto dell'emissione di ordinanza di sospensione lavori a seguito di rilevate difformità delle opere dal progetto assentito, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il responsabile dell'ufficio competente ingiunge gli opportuni provvedimenti.

**9.** Nel caso dell'esecuzione di opere su immobili classificati dal P.G.T. con categoria di intervento "Restauro Scientifico", ovvero "Restauro e risanamento conservativo", qualora vengano riscontrate gravi situazioni di inadeguatezza statica, il Direttore dei Lavori, adottati gli opportuni provvedimenti cautelativi urgenti, prima della demolizione delle strutture di cui era prevista in progetto la conservazione, dovrà richiedere il sopralluogo all'Ufficio tecnico Comunale per concordare le modalità di intervento opportune in relazione alla particolare situazione. In presenza di demolizioni ingiustificate e/o non preventivamente autorizzate, saranno applicate le sanzioni di legge per le opere eseguite in difformità totale o con variazioni essenziali ovvero senza titolo abilitante.

## **Art. 61**

### **Conduzione del cantiere**

- 1.** In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, idroelettriche, di sterro, ecc. dovranno essere rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni, con particolare riferimento alle norme dettate dal D.Lgs. n. 626/94, dal D.Lgs. n. 494/96 e del D.Lgs. 528/99 (e loro successive modifiche ed integrazioni) e delle altre norme di settore vigenti. Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e compete, i dirigenti, i preposti ed i lavoratori.
- 2.** Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
- 3.** Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
- 4.** I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri. E' fatto divieto di accumulare materiali quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.
- 5.** I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di discarica pubblica o in altri luoghi, nel rispetto delle normative vigenti al riguardo ed alle eventuali prescrizioni di regolamenti comunali se esistenti.
- 6.** Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.
- 7.** Nessun materiale può essere depositato o lavorazioni possono avvenire al di fuori della recinzione del cantiere.
- 8.** I mezzi e le modalità utilizzati durante tutta la durata del cantiere non devono arrecare alcun danno permanente, provvisorio o imbrattare parti di suolo altrui o pubbliche; la proprietà, il direttore dei lavori e l'assuntore degli stessi rispondono in solido delle violazioni alle disposizioni.
- 9.** Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione

temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda ai competenti uffici ed ottenere l'autorizzazione. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

**10.** Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

## **Art. 62**

### **Cautele per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici**

**1.** Il titolare del permesso di costruire od il soggetto che ha effettuato la Denuncia di Inizio Attività, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne l'Amministrazione Comunale e gli Enti preposti alla tutela dei beni di cui sopra.

**2.** 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. 63**

### **Varianti ai progetti**

**1.** Le varianti al progetto approvato possono essere "essenziali" e "non essenziali".

**2.** Sono "varianti essenziali" al progetto approvato quelle definite dall'art. 32 del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Le suddette varianti debbono essere richieste e autorizzate prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte dell'ufficio comunale competente o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo o integrativo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori. Tali varianti dovranno essere conformi alle normative vigenti all'atto del rilascio del nuovo permesso di costruire, per la parte modificata.

**3.** Sono "varianti non essenziali" quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 2. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione.

**4.** Nei casi previsti dall'art.22, comma 2, del citato D.P.R. 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in

materia edilizia” e dall’art. 18 del presente Regolamento, si deve procedere con la Denuncia di Inizio Attività, secondo le procedure contemplate dall’art. 18 del presente Regolamento. Tali varianti dovranno essere conformi alle normative vigenti all’atto del rilascio del permesso di costruire originario, ovvero dei suoi rinnovi o varianti essenziali.

**5.** La documentazione necessaria per le varianti è la seguente:

- per le varianti di cui al comma 2 precedente, (per la documentazione che non viene modificata rispetto alla pratica originale, si può fare riferimento a quella presente agli atti);
- per le varianti di cui ai commi 3 e 4 precedenti: elaborati grafici firmati da un tecnico abilitato, nei quali siano evidenziate le varianti richieste (colore giallo per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare); relazione tecnica; dichiarazione del tecnico progettista (o dei tecnici) in cui viene certificato il rispetto di tutte le prescrizioni regolamentari gravanti sull’opera.

**6.** La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del permesso di costruire e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

## **Art. 64**

### **Comunicazione di fine lavori**

**1.** L’ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire o dalla Denuncia di Inizio Attività e comunicata all’Amministrazione Comunale entro 15 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell’atto e dal Direttore dei Lavori.

**2.** In allegato alla comunicazione di cui sopra dovrà essere unita dichiarazione a firma del tecnico direttore dei lavori e della proprietà circa l’avvenuto adempimento ad eventuali prescrizioni imposte in sede di rilascio dell’atto abilitativo e la scheda prevista al successivo articolo 68. Per le Denunce di Inizio Attività sarà allegato un certificato di collaudo finale attestante la conformità dell’opera al progetto presentato con la denuncia.

**3.** I lavori di costruzione si intendono ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità; l’eventuale diniego al rilascio del certificato, fa venir meno tale presunzione.

**4.** Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l’ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata.

## **CAPO II**

# **VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICA EDILIZIA**

## **Art. 65**

### **Competenza ed attribuzioni in capo agli uffici comunali**

1. Il dirigente (o il responsabile) dell'ufficio tecnico comunale o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto, 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 ed alle modalità esecutive fissate in titoli abitativi.

2. Il dirigente (o il responsabile) dell'ufficio tecnico comunale o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1982, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

3. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 per gli usi civici, nonché delle aree di cui al D.Lgs. 22-01-2004, n. 42, il Dirigente (o il Responsabile) dell'ufficio tecnico comunale o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

4. Ferme restando le ipotesi previste dai precedenti commi, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il dirigente (o il responsabile) dell'ufficio tecnico comunale o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui agli articoli 30 e successivi del D.P.R. 6-6-2001 n. 380 "testo unico delle disposizioni legislative o regolamentari in materia edilizia", da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

5. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire la

COMUNE DI TRAONA – PROVINCIA DI SONDRIO.  
REGOLAMENTO EDILIZIO

Progettista: Dott. Arch. Pietro Stefanelli  
Collaboratori: Dott. Urb. Andrea Patroni , Dott. Arch. Luca Ruffoni

Denuncia di Inizio Attività ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale ed all'ufficio comunale competente o allo sportello unico dell'edilizia, se costituito, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

## **TITOLO VI**

### **AGIBILITA' DEGLI EDIFICI**

#### **Art. 66**

##### **Opere soggette a 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. Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, ricostruzioni e sopraelevazioni totali e/o parziali, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano stati eseguiti interventi che possano avere influito sulle condizioni di cui al comma precedente, non possono essere abitati od usati senza essere dotati del certificato di agibilità.
3. Lo stesso certificato di agibilità è prescritto anche nel caso di cambio della destinazione d'uso del fabbricato o parte di esso rispetto all'uso autorizzato.
4. Il soggetto titolare del permesso di costruire od il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori od aventi causa, sono tenuti a richiedere il certificato di agibilità entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da 77 a 464 euro.
5. La domanda deve contenere i seguenti elementi:
  - generalità e firma dei soggetti titolari dei permessi o che hanno depositato la denuncia di inizio attività;
  - estremi degli atti abilitativi riguardanti la attuale situazione del fabbricato;
  - esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si chiede il certificato.
6. La domanda deve essere obbligatoriamente corredata della seguente documentazione, in originale o copia conforme:
  - Dichiarazione di avvenuta presentazione dell'accatastamento restituita dagli uffici catastali competenti con il visto di avvenuta presentazione;
  - Dichiarazione sottoscritta congiuntamente dallo stesso richiedente il certificato di agibilità e dal Direttore dei Lavori, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
  - Dichiarazione dell'Impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle

prescrizioni di cui alle norme vigenti, ovvero certificato di collaudo degli stessi ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista alle norme vigenti.

## **Art. 67**

### **Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio del certificato di agibilità**

1. Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui all'articolo precedente, il responsabile dell'ufficio tecnico comunale o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, comunica al richiedente il nome del responsabile del procedimento, ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 07.08.1990 n° 241, e s.m...

2. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui all'articolo precedente, il responsabile dell'ufficio tecnico comunale o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, previo eventuale sopralluogo per accertare la sussistenza dei requisiti richiesti, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- Certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni di cui alla parte II, capo II "disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica" del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- Certificato del competente ufficio tecnico della regione attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche, alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", redatto secondo le modalità di cui all'articolo 67 del medesimo Testo Unico;
- Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82 del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF. unitamente alla certificazione da parte di un tecnico abilitato in "sicurezza e prevenzione incendi", che attesti la conformità dell'opera alle norme vigenti e alle prescrizioni contenute nel parere preventivo dei VV.FF.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul

- rispetto delle norme antincendio;
  - autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203 quando richiesto;
  - autorizzazione definitiva agli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni del regolamento comunale;
  - autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore (nel caso sia previsto in progetto);
  - scheda tecnica descrittiva, (di cui al successivo articolo ove prevista), dell'immobile realizzato, debitamente sottoscritta dal titolare del permesso di costruire e da un tecnico abilitato, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, ovvero dichiarazione di conformità di cui al terzo comma del successivo articolo. La dichiarazione di conformità è sufficiente per gli interventi soggetti ad autorizzazione , con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo e/o riguardanti attività sottoposte al parere preventivo dell'ASL;
  - La documentazione indicata all'articolo precedente.
- 3.** Trascorso inutilmente il termine di cui al comma due precedente, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'art. 57. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è pari a sessanta giorni.
- 4.** Il termine di cui al comma due precedente può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dal ricevimento della 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 di cui al comma due, decorre nuovamente per intero dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
- 5.** E' ammesso anche il rilascio di un certificato di agibilità parziale, limitato ad una sola parte dell'opera, purché siano rispettate le seguenti tre condizioni:
- le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente ultimate;
  - la domanda individui in maniera dettagliata, anche mediante elaborati grafici, le parti da rendere agibili;
  - per le parti da rendere agibili siano disponibili le documentazioni e certificazioni di cui al precedente ed al presente articolo, compreso l'accatastamento.
- 6.** Il documento con il quale il responsabile dell'ufficio comunale competente o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, rilascia il certificato di agibilità, deve contenere:
- le generalità del richiedente;
  - l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione

- catastale;
- gli estremi degli atti abilitativi in materia edilizia;
- gli estremi di tutti gli atti ed i certificati di autorità esterna alla Amministrazione Comunale presentati a corredo della domanda ed utilizzati per il rilascio del certificato di agibilità;
- la data delle visite effettuate dall'ufficio tecnico comunale per l'accertamento della conformità agli atti abilitativi e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico e la salubrità;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciato il certificato.

**7.** In caso di diniego del rilascio del certificato di agibilità, il Responsabile dell'ufficio comunale competente o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, comunica, ai sensi dell'art. 10-bis della legge n. 241/1990, come modificata e integrata dalla legge n. 15/2005, i motivi per i quali l'istanza di rilascio del certificato di agibilità non è accolta e assegna al richiedente un termine di dieci (10) giorni, decorrenti dal ricevimento della comunicazione, per la presentazione delle osservazioni corredate da eventuale documentazione. La comunicazione interrompe i termini per concludere il procedimento, i quali inizieranno nuovamente a decorrere dalla data di presentazione allo Sportello Unico delle osservazioni di cui sopra o, in mancanza, dalla scadenza del termine dei (dieci) 10 giorni assegnato per la presentazione delle medesime.

**8.** Tutte le richieste di certificato di agibilità, escluse quelle per le quali sia stato rilasciato il parere AUSL, relative a progetti per cui non è stato predisposto il controllo ai sensi del 2° comma del presente articolo, saranno oggetto di sorteggio per il controllo a campione. Il sorteggio ha luogo con periodicità bimestrale, e riguarda il numero di pratiche corrispondente al 10% (da approssimarsi all'intero per eccesso) del totale delle richieste inoltrate dalla data del precedente sorteggio.

## **Art. 68**

### **Scheda tecnica descrittiva**

**1.** Per ogni unità immobiliare oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva sottoscritta dal Direttore dei Lavori e dal proprietario (o dagli aventi titolo). Tale scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale; e dovrà essere consegnata in formato cartaceo e digitale.

**2.** La scheda deve contenere:

- a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione di ogni unità;
  - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - c) gli estremi di ogni provvedimento abilitativi in materia edilizia rilasciato dall'Amministrazione Comunale, afferente l'unità stessa (ove reperibile);
- 3.** La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate, alle norme di sicurezza e sanitarie;
- 4.** La Scheda Tecnica Descrittiva dovrà essere compilata all'atto di fine lavori per tutte le unità immobiliari per le quali sia stata richiesto un permesso di costruzione o presentata una Denuncia di Inizio Attività per nuovi fabbricati o per ampliamenti di fabbricati e per interventi di restauro ovvero per la realizzazione di pertinenze che producano aumento di superficie o di volume, e comunque in tutti i casi in cui si prevede il rilascio del "Certificato Agibilità"
- 5.** Per gli accertamenti di conformità di cui all'art 36 del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", la Scheda Tecnica Descrittiva dovrà essere presentata al momento della richiesta del permesso di costruire.
- 6.** La scheda tecnica deve essere sottoscritta anche dal proprietario od avente titolo, per conoscenza.
- 7.** Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.
- 8.** Ogni modificazione che intervenga negli immobili schedati deve essere riportata nella Scheda Tecnica Descrittiva aggiornandola. L'aggiornamento compete al tecnico incaricato nei casi di cui al precedente comma 5.
- 9.** Gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, non sono soggetti all'obbligo della compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.

## **Art. 69**

### **Utilizzazione abusiva di costruzioni**

1. Premesso che l'art. 221 del T.U.L.S. R.D. 1265/34, così come modificato dal DLGS 30.12.1999 n° 507, prevede, per il proprietario che abita o permette l'abitazione di nuovi edifici o parti di essi, l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro

settantasette/47 (€ 77,47) a euro quattrocentosessantaquattro/81 (€ 464,81); le modalità da applicare caso per caso ai fini della quantificazione della sanzione amministrativa pecuniaria sono le seguenti, per ogni unità immobiliare interessata:

- a € 77,47 sanzione minima- nel solo caso di assenza di certificazione di agibilità, quando al momento della constatazione dell'irregolarità risulti presente agli atti idonea istanza tendente all'ottenimento, e non siano trascorsi i termini di cui al 2° comma del precedente articolo 67, non vi siano elementi per negarne il rilascio, e il fabbricato possieda tutti i requisiti per conseguire il certificato;
  - b € 154,94 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, in unità abitative fino a 100 mq. di superficie utile; il fabbricato deve possedere tutti i requisiti per conseguire il certificato;
  - b1 € 206,58 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, in unità abitative superiori a 100 mq. di superficie utile; il fabbricato deve possedere tutti i requisiti per conseguire il certificato;
  - c € 206,58 nei casi di assenza di autorizzazione di agibilità e di richiesta agli atti per unità non abitative; il fabbricato deve possedere tutti i requisiti per conseguire il certificato;
  - c1 € 232,41 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia in unità abitative fino a 100 mq. di superficie utile;
  - c2 € 387,34 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia in unità abitative superiori ai 100 mq. di superficie utile;
  - c3 € 335,70 nei casi di assenza di autorizzazione di agibilità e di richiesta agli atti per unità non abitative, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia;
  - d € 309,81 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari e regolarità edilizia in unità abitative fino a 100 mq. di superficie utile;
  - d1 € 464,81 sanzione massima nei casi di assenza di autorizzazione di agibilità e di richiesta agli atti in unità non abitative, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari e regolarità edilizia;
2. Gli importi di cui ai punti b, c, d saranno decurtati di € 77,47 nei soli casi in cui al momento della constatazione dell'irregolarità sia presente agli atti idonea istanza tendente ad ottenere la certificazione finale di agibilità.
3. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in

questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere il certificato di agibilità, il responsabile dell'ufficio tecnico comunale o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine, il responsabile dell'ufficio competente provvederà ad ulteriore denuncia alla autorità giudiziaria.

**4.** Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica ed a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

**5.** In assenza del certificato di agibilità, è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, illuminazione, ecc. di effettuare le relative forniture.

## **Art. 70**

### **Dichiarazione di inagibilità**

**1.** Il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

**2.** Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

**3.** Per le abitazioni esistenti, il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- mancata disponibilità di servizi igienici;
- mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
- insufficienti requisiti di superficie, volume e altezza degli spazi di abitazione;
- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione. Superficie aeroilluminante apribile negli spazi di abitazione inferiori ad 1/14 della superficie del pavimento;
- mancata disponibilità di acqua potabile;
- mancata disponibilità di servizio cucina o zona cottura;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro

idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

**4.** Ai sensi dell'art. 24, comma 7, della L. 5/2/1992, n.104, sono dichiarate inabitabili e inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle 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.

## **TITOLO VII PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE ED ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE**

### **CAPO I IGIENE**

#### **Art. 71 Igiene dell'ambiente**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
3. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati o colmate è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma di questo articolo.
4. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

#### **Art. 72 Isolamento dall'umidità**

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
2. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato

mediante solaio. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine areata (di spessore non inferiore a 40 cm.). I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

**3.** Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine areata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

**4.** L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

**5.** Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

**6.** Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

**7.** Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio areato di ciottoli.

**8.** Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quella della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature come individuato dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.

**9.** Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

**10.** A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

## **Art. 73**

### **Isolamento acustico**

**1.** Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

**2.** Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo,

avere uno spessore complessivo di 20 cm. e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente (lana di vetro, lana di roccia, ecc.).

**3.** Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati per impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.

**4.** Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di legge in materia ed in particolare la L. 447/95 ed il DPCM 5-12-1997.

**5.** In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni e da locali destinati a pubblici esercizi;
- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

**6.** Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili debbono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

**7.** Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico ecc.) debbono essere adottati specifici accorgimenti per ottenere l'attenuazione dei rumori e per impedirne la trasmissione.

## **Art. 74**

### **Contenimento del consumo di energia negli edifici**

**1.** I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti sono regolamentati dal capo VI (art. 122 e seg.) del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

**2.** Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme citate è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia edilizia individuata dall'articolo 3 del citato D.P.R. 6-6-2001, n. 380.

#### **Progettazione di edifici e messa in esercizio di impianti**

**3.** Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano ai fini dell'onerosità le disposizioni di cui all'articolo 17, comma 3 punto e) del citato D.P.R. 6-6-2001, n. 380, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e

ambientale.

**4.** Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui al 1° comma in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati di pertinenza, va considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

**5.** Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia, sono valide le relative deliberazioni prese a maggioranza delle quote millesimali.

**6.** Gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo al loro servizio devono essere progettati e messi in opera in modo da contenere al massimo i consumi di energia termica ed elettrica in conformità alle conoscenze tecniche e tecnologiche.

**7.** Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

**8.** Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.

**Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni del Capo VI del DPR 380/2001**

**9.** Il proprietario dell'edificio (o chi ne titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la DIA.) deve depositare presso l'ufficio comunale competente o lo sportello unico dell'edilizia, se costituito, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge citata.

**10.** Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate presso l'ufficio comunale competente o lo sportello unico dell'edilizia, se costituito, prima dell'inizio dei lavori, il responsabile dell'ufficio, fatta salva la sanzione amministrativa prevista dall'art. 132 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.

**11.** La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle attività produttive. Una copia della documentazione va conservata presso l'ufficio comunale competente o lo sportello unico dell'edilizia, se costituito, ai fini dei controlli e delle verifiche.

**12.** La seconda copia della documentazione va restituita con l'attestazione dell'avvenuto deposito e deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la DIA) al direttore dei lavori ovvero, ove non vi sia direttore dei lavori, all'esecutore dei lavori. Il direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) sono responsabili della conservazione della documentazione in cantiere.

#### **Certificazione delle opere e collaudo**

**13.** Per la certificazione e il collaudo delle opere previste nel presente articolo si applica la legge 5 marzo 1990, n. 46.

**14.** Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 98 della legge n. 46 del 5-3-90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

#### **Controlli e verifiche**

**15.** L'ufficio comunale competente o lo sportello unico dell'edilizia, se costituito, procederà al controllo dell'osservanza delle norme della legge in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

**16.** La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

**17.** In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il responsabile dell'ufficio comunale competente o dello sportello unico dell'edilizia, se costituito, ordina la sospensione dei lavori.

**18.** In caso di accertamento di difformità su opere già terminate il responsabile dell'ufficio comunale competente o dello sportello unico dell'edilizia, se costituito, ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge ed applica le sanzioni previste dall'art. 132 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380.

## **Art. 75**

### **Rifornimento idrico**

#### **Usi civili**

**1.** Possono comprendersi fra gli usi civili tutti i seguenti usi purché derivati da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua: domestico (residenziale), innaffiamento privato, speciale (refrigerazione di edifici), commerciale, comunitario, industriale (per uso potabile degli addetti).

**2.** Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo

proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia, pari ad un minimo di 90 mc. per anno.

**3.** Nelle zone prive di acquedotto comunale, essendo gli usi civili prioritari ed insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, ma in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dalla Regione e comunque dichiarata potabile degli organi competenti.

**4.** Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costituiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili col pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

#### **Usi industriali**

**1.** Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al precedente punto 1).

**2.** Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.

**3.** Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi del D.Lgs. 11-5-1999, n. 152.

**4.** Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, l'esecuzione del pozzo è soggetta ad autorizzazione della Regione.

**5.** Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle specifiche normative.

## **Art. 76**

### **Allacciamento alla rete del gas**

**1.** Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme UNI-7129-72 per gli impianti per uso domestico di potenza non superiore a 35 Kw e le norme di cui al D.M. 12-4-96, per gli impianti di potenza superiore a 35 Kw..

## **Art. 77**

### **Impianti elettrici**

1. In qualunque costruzione l'impianto elettrico deve essere realizzato nel rispetto della legge 1-3-68, n. 186.
2. Tutti gli impianti tecnologici in genere ed elettrici in particolare devono inoltre rispettare le disposizioni di cui alla legge 5-3-90, n. 46 e relativo Regolamento di attuazione e DM 37/08.
3. Tutti i materiali ed apparecchi impiegati devono essere conformi alle norme del D.P.R. 447/91 e muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola d'arte (art. 7 della L. 46/90) e certificati tali dal costruttore; inoltre a seconda della destinazione d'uso dei locali dovranno essere rispettate le normative e prescrizioni specifiche sia nell'esecuzione che nella scelta dei materiali.
4. Il rilascio del certificato o di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 9 della legge n. 46 del 5-3-90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

## **CAPO II**

### **TUTELA DELL'AMBIENTE**

## **Art. 78**

### **Eliminazione delle emissioni atmosferiche**

1. Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine e spazio/vano cottura devono essere dotati di canne per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura.
2. Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe ecc.) devono essere muniti di canne fumarie costruite in materiale idoneo resistente al fuoco ed impermeabili ai gas, qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi sono da evitare i contatti col vano ascensore.

3. Il Sindaco può richiedere, qualora lo ritenga opportuno, gli accertamenti del contributo all'inquinamento atmosferico, da parte di qualsiasi stabilimento industriale esistente nel territorio comunale.

## **Art. 79**

### **Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani**

1. I fabbricati nuovi, ampliati o ristrutturati possono disporre di un deposito per i contenitori dei rifiuti. La loro previsione dovrà essere contenuta nel progetto allegato all'atto abilitativo edilizio.
2. Tali depositi devono trovarsi il più possibile vicino agli ingressi pedonali o carrai delle singole proprietà e comunque a distanza non superiore a m. 10,00 dagli accessi stessi ed in posizione tale da essere facilmente accessibili agli addetti per la raccolta rifiuti.
3. Il manufatto per il deposito dovrà essere costruito in muratura possibilmente in nicchia, chiuso da porte metalliche. Le aperture per l'aerazione dovranno essere adeguatamente protette con reticelle antimosca.
4. Il pavimento del deposito dovrà avere una platea impermeabile con piletta di scarico; in adiacenza dovrà essere installata una presa d'acqua.
5. E' vietata la costruzione e l'uso delle canne di raccolta o caduta delle immondizie.
6. La costruzione di tali depositi a servizio di edifici è subordinata all'ottenimento di apposito atto abilitativo edilizio.

## **CAPO III**

### **PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

## **Art. 80**

### **Norme di sicurezza antincendio per gli edifici - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco**

1. Nella costruzione di edifici a qualunque destinazione dovranno essere rispettate le norme di sicurezza antincendi.
2. E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per tutte le attività che rientrano nei punti di cui all'elenco allegato al D.M. 16-2-1982 e s.m.i..

## **Art. 81**

### **Centrali termiche**

1. Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni della legge 26-7-1965, n. 996 ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia; le centrali termiche dovranno rispettare prescrizioni differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

#### **Centrali termiche a combustibile liquido**

2. Valgono le prescrizioni di cui alla circolare del Ministero Interni 29-7-1971, n. 73 e successivi aggiornamenti ed integrazioni.

#### **Centrali termiche alimentate da combustibili gassosi**

3. Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 35 Kw (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locali), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda per edifici civili, a forni da pane e forni di altri laboratori artigiani, a cucine e lavaggio stoviglie, al lavaggio biancheria e sterilizzazione, ad incenerimento di rifiuti (fino ad 1 tonnellata/giorno) devono osservare le disposizioni di cui al D.M. Interni 12-4-1996.

## **Art. 82**

### **Autorimesse**

1. Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 1-2-1986, alla Circolare del Ministero dell'Interno 1°-2-1988, n. 1800/4108 e successive modifiche, integrazioni e aggiornamenti.

## **CAPO IV**

### **PRESCRIZIONI ANTISISMICHE E DI BUONA COSTRUZIONE**

## **Art. 83**

### **Normativa antisismica**

1. Nelle zone classificate come sismiche a sensi di legge nonché in quelle ad esse equiparate in base a disposizioni del P.G.T., devono

essere osservate le norme e le prescrizioni di cui alla parte II, capo IV del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

## **Art. 84**

### **Norme tecniche di buona costruzione**

1. In ogni costruzione debbono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle strutture in elevazione degli edifici, nonché di sicurezza e rispondenza ai requisiti minimi di legge degli impianti tecnologici.

2. In particolare dovranno essere osservate le norme stabilite dal D.P.R. 6-6-2001, n. 380, nonché dai relativi decreti attuativi relativi alle norme tecniche per le zone sismiche, per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate, per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione, per le costruzioni con struttura in cemento armato e/o metallica.

3. Dovranno in ogni caso essere applicate le norme tecniche ai criteri generali per la verifica della sicurezza nella costruzione di cui al D.M. 16 gennaio 1996 s.m.i..

## **CAPO V**

### **REQUISITI DEI LOCALI**

## **Art. 85**

### **Classificazione dei locali - Definizioni**

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.

2. I locali si classificano come segue:

#### **Locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:**

- a) spazi di abitazione (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti multiuso della tipologia a pianta libera);
- b) spazi accessori (studio, sala da gioco, sala lettura e assimilabili,

- tavernette, spazio cottura aggiuntivo a quello di cui alla precedente lettera a);
- c) spazi di servizio (stanze da bagno, servizi igienici, lavanderia, cantine, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ripostigli, ecc..)

**Locali per attività turistiche, commerciali, direzionali:**

- a) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;
- b) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;
- c) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti.

## **Art. 86**

### **Requisiti minimi dei locali e degli alloggi**

1. Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le caratteristiche di cui ai seguenti commi.
2. In ogni abitazione, sia a pianta fissa che a pianta libera, deve essere garantita una dotazione minima di spazi in relazione al numero di utenti.

La dotazione minima di spazi da garantire nelle abitazioni a **pianta fissa** è la seguente:

- una cucina od in alternativa uno spazio cottura;
- un locale soggiorno-pranzo;
- un numero adeguato di camere da letto in relazione al numero di utenti;
- una stanza da bagno.

La dotazione minima di spazi da garantire nelle abitazioni a **pianta libera** è la seguente:

- un ambiente multiuso dimensionato in relazione al numero di utenti;
- una stanza da bagno.

3. Nelle abitazioni con numero di utenti ammissibili superiore a tre, devono essere garantiti anche gli spazi aggiuntivi previsti nel successivo comma.

Le caratteristiche dimensionali minime degli spazi (superfici, volumi e altezze) sono riportate nei successivi commi.

4. Superfici minime delle abitazioni.

Le superfici minime nette delle abitazioni sono determinate in funzione della tipologia di spazi da garantire in relazione al numero di utenti.

Le superfici minime degli spazi obbligatori delle abitazioni a **pianta fissa** sono:

- camera da letto per una persona: 9 mq (lato minore non inferiore a 2,5 m.);
- camera da letto per due persone: 14 mq (lato minore non inferiore a 3 m.);
- camera da letto per tre persone: 21 mq (lato minore non inferiore a 3,5 m.)
- soggiorno-pranzo 14 mq (lato minore non inferiore a 3 m.);
- cucina mq 8 con lato minore non inferiore a 2 m;
- posto di cottura: compresa tra 3 e 8 mq con lato minore non inferiore a 1,20 m;
- stanza da bagno (primo servizio) 4 mq. con lato minore non inferiore a 1,5 m.

Le superfici minime degli spazi obbligatori delle abitazioni a **pianta libera** sono:

- un ambiente multiuso per un utente: 21 mq;
- un ambiente multiuso per due utenti: 33 mq;
- un ambiente multiuso per tre utenti: 45 mq;
- una stanza da bagno: 4 mq con lato minore non inferiore a 1,5 m.

**5.** Nell'abitazione per una persona l'insieme degli spazi soggiorno-pranzo-cottura deve avere una superficie minima di mq 15 (lato minore non inferiore a 3 m.);

**6.** A partire dalle abitazioni usabili da due persone, qualora in alternativa allo spazio cucina si ricorra alla realizzazione dello spazio cottura la superficie residua rispetto al minimo previsto per lo spazio cucina non può essere detratta dalla superficie complessiva ma deve essere utilizzata ad integrazione delle superfici minime previste per gli altri spazi di abitazione.

**7.** Le superfici minime derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui ai commi precedenti si intendono al netto di eventuali disimpegni, corridoi, ingressi, ecc. anche se non fisicamente delimitate in modo completo e devono possedere le caratteristiche previste per la singola tipologia di spazio per essere utilmente considerate ai fini della determinazione del numero di utenti massimi ammissibili.

**8.** Incrementi di superfici per abitazioni con più di tre utenti ammissibili.

Nelle abitazioni, sia a pianta fissa che a pianta libera, con un numero di utenti ammissibili superiore a tre, allo scopo di assicurare un confortevole uso degli spazi e di favorire un più agevole svolgimento delle attività degli occupanti, devono essere realizzati incrementi delle superfici degli spazi di abitazione nonché spazi aggiuntivi di servizio e/o accessori come di seguito specificato.

**a pianta fissa:**

- a) incremento della superficie minima netta di abitazione o dello spazio soggiorno-pranzo non inferiore a mq 4 per utente; tale incremento si applica dal 4° utente fino al 7° utente;
- b) realizzazione di un secondo servizio igienico di superficie non inferiore a mq 2 con lato minore non inferiore a m.1; in subordine sono ammesse le seguenti altre soluzioni:
  - incremento di almeno 2 mq dello spazio destinato a stanza da bagno;
  - realizzazione di uno spazio di servizio, di superficie non inferiore a mq 2, per la installazione di apparecchi sanitari (wc, zona doccia);
- c) realizzazione di uno spazio di superficie non inferiore a mq 7.5 usabile come spazio accessorio.

**nelle abitazioni a pianta libera:**

- a) incremento della superficie minima netta di abitazione (a partire dal minimo previsto per tre utenti) non inferiore a 10 mq per utente;
- b) realizzazione di un secondo servizio igienico di superficie non inferiore a mq 2 con lato minore non inferiore a m.1; in subordine sono ammesse le seguenti altre soluzioni:
  - incremento di almeno 2 mq dello spazio destinato a stanza da bagno;
  - realizzazione di uno spazio di servizio, di superficie non inferiore a mq 2, per la installazione di apparecchi sanitari (wc, zona doccia);
- c) incremento della superficie dell'ambiente multiuso di mq 7,5 oppure realizzazione di uno spazio confinato usabile come spazio accessorio della medesima superficie.

**9. Volumi minimi.**

I volumi minimi degli spazi delle abitazioni, riferiti alle singole superfici minime di cui ai precedenti commi 4, 5, 6, 7, 8, in relazione agli indici di altezza definiti al successivo comma 10 (comuni dislocati in aree sotto i 600 mt/slm ) sono i seguenti:

- a) spazi/locali di abitazione
  - cucina: 21,60 mc
  - posto di cottura: 8,10 mc
  - camera da letto per una persona: 24,30 mc;
  - camera da letto per due persone: 37,80 mc;
  - camera da letto per tre persone: 56,70 mc;
  - soggiorno-pranzo: 37,80mc;
  - ambiente multiuso per un utente: 56,70 mc;
  - ambiente multiuso per due utenti: 89,10mc;
  - ambiente multiuso per tre utenti: 121,50 mc;
- b) spazi/locali accessori o di servizio
  - locale integrativo: 18mc;
  - stanza da bagno: 9,60 mc;

- servizio igienico: 4,80 mc.

Tali valori minimi sono proporzionalmente riducibili in relazione agli indici di altezza previsti al successivo comma 11 (altezze minime in relazione all' altitudine).

Agli incrementi di superficie previsti dai commi precedenti, dovrà corrispondere un incremento minimo di volumetria in funzione della specifica altezza prevista per tipologia di locale, proporzionalmente riducibile in relazione all' altitudine.

**10. Altezze minime.**

Fermo restando gli indici minimi e massimi di cui ai successivi commi, ai fini del presente articolo l'altezza è definita quale rapporto tra il volume e la superficie del singolo spazio.

L' altezza netta media interna degli spazi di abitazione di cui alla lettera a) del precedente articolo 85 non deve essere inferiore a mt. 2,70.

In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a mt. 2,10.

Per gli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) e c) dell' articolo 85 l' altezza netta media interna non deve essere inferiore a mt. 2,40, ulteriormente riducibile a mt. 2,10 per i corridoi ed i luoghi di passaggio in genere, compreso i ripostigli.

In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a mt. 1,80.

Tutti gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.

**11. Altezze minime in relazione all' altitudine.**

Nei comuni situati tra i 600 ed i 1000 metri/slm, può essere ammessa, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia, una riduzione dell'altezza media fino a mt. 2,55 per gli spazi di abitazione e mt. 2,20 per gli spazi accessori e di servizio ulteriormente riducibili a mt.2,00 per i corridoi ed i luoghi di passaggio in genere, compreso i ripostigli.

In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a mt. 2,00 per gli spazi di abitazione e mt. 1,75 per gli spazi accessori e di servizio.

Nei comuni montani per le costruzioni al di sopra dei 1000 mt/slm, può essere ammessa una riduzione dell'altezza media fino a mt. 2,40 per gli spazi di abitazione e mt. 2,10 per gli spazi accessori e di servizio ulteriormente riducibili a mt. 2,00 per i corridoi ed i luoghi di passaggio in genere compresi i ripostigli.

In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a mt. 1,90 per gli spazi di abitazione ed a mt. 1,70 per gli spazi accessori e di servizio.

Nelle situazioni di cui al presente articolo saranno proporzionalmente riducibili gli indici di cubatura previsti al precedente comma 9.

**12. Numeri di utenti ammissibili.**

Il numero di utenti massimi ammissibili per ogni abitazione è determinato in funzione di quanto previsto ai precedenti commi.

Nel rispetto degli indici sopra stabiliti il progettista dovrà indicare in fase di progetto il numero massimo di utenti ammissibili per ogni abitazione.

La certificazione del Direttore dei lavori per la richiesta della licenza d'uso deve contenere anche l'indicazione del numero massimo di utenti ammissibili calcolato ai sensi del precedente primo comma.

Nell'atto autorizzativo della licenza d'uso, verrà indicato per ogni abitazione il numero massimo di utenti ammissibili sotto il profilo igienico-sanitario.

## **Art. 87**

### **Soleggiamento**

Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione di cui alla lettera a) del precedente art. 85 abbiano affaccio solo verso Nord.

Si intende per affaccio verso nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

## **Art. 88**

### **Illuminazione**

#### **1. Illuminazione naturale: requisiti generali**

Tutti gli spazi delle abitazioni di cui all'art. 85 lettera a) e b) e la prima stanza da bagno devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.

Possono usufruire di illuminazione solo artificiale i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, i ripostigli i guardaroba, le lavanderie.

In tutti gli spazi di abitazione di cui alla lettera a) dell'art. 85 e nella prima stanza da bagno deve essere assicurata la visione verso l'esterno.

Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.

Fatto salvo il rispetto della normativa in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, la visione verso l'esterno deve essere assicurata per tutta la serie dei punti di vista distribuiti in verticale ad un'altezza dal pavimento compresa tra 1,00 e 2,00 m in corrispondenza ad almeno un affaccio del singolo spazio abitativo.

## 2. Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta.

La superficie finestrata deve assicurare in ogni caso un fattore di luce diurna non inferiore a 0,018 misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento.

Tale requisito si ritiene soddisfatto quando la superficie illuminante utile non è inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.

Per superficie illuminante utile, che deve essere riportata sul progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m 0,60 misurata dal pavimento del locale.

Ai fini del presente paragrafo si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa tra 1 e 2 m dal piano del pavimento.

La previsione di cui al precedente vale solo in assenza di ostacoli o limitazioni all'illuminazione naturale diretta, in presenza dei quali la superficie illuminante utile deve essere opportunamente calcolata o incrementata, secondo quanto riportato al successivo comma 3.

Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate, come sopra definite, sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con eccezione della prima stanza da bagno. Sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, comunque non maggiore del 30% calcolato come al secondo comma, per il raggiungimento del requisito minimo di illuminazione.

irraggiamento diretto del sole.

## 3. Calcolo della superficie illuminante utile in presenza di ostacoli o limitazioni all'illuminazione naturale.

Le situazioni che determinano ostacolo o limitazione all'illuminazione naturale diretta sono riportate ai seguenti punti A, B e C. In presenza di tali situazioni, al fine di permettere l'ottenimento delle condizioni di illuminazione richieste, la superficie illuminante utile di cui al comma 2 precedente deve essere calcolata secondo quanto riportato nel seguito.

La limitazione prevista alla lettera A si applica anche nei casi di cui alle lettere B e C. Quando si verificano entrambe le condizioni riportate alle successive lettere B e C, gli incrementi risultanti da ciascun calcolo devono essere sommati.

### **A) Presenza di oggetti:**

Quando al di sopra dell'apertura finestrata sono presenti oggetti si deve operare nel seguente modo:

dal punto più esterno dell'oggetto si traccia il segmento di retta perpendicolare alla parete, se il segmento ha lunghezza inferiore o uguale a m 1,20 non si tiene conto dell'ostacolo alla illuminazione, se il segmento ha lunghezza superiore a m 1,20, la eventuale porzione di

apertura finestrata che si trova ad una distanza da tale segmento inferiore o uguale alla metà della lunghezza del segmento stesso deve essere considerata utile agli effetti dell'illuminazione solo per 1/3.

**B) Presenza di pareti o di strutture prospicienti:**

Di regola la distanza tra le pareti finestrate prospicienti di edifici (anche quando una sola di esse è provvista di finestre) o tra pareti finestrate e strutture prospicienti che costituiscono ostacolo all'illuminazione deve essere non inferiore alla maggiore delle altezze misurate dal piano marciapiede perimetrale al punto più alto degli edifici o della struttura.

Per le situazioni in cui ciò non si verifichi si deve operare nel seguente modo:

per ciascuna apertura finestrata si tracciano le rette passanti per il centro dell'apertura stessa e rispettivamente per il punto più alto ed il punto più esterno del fabbricato o struttura prospicienti e si prende in considerazione la retta che forma l'angolo maggiore con la sua proiezione sul piano orizzontale, se tale angolo è inferiore o uguale a 45° non si tiene conto dell'ostacolo alla illuminazione, se tale angolo è superiore a 45° l'apertura finestrata deve essere proporzionalmente aumentata fino a raggiungere il 20% (1/5) della superficie del pavimento per un angolo di 60°.

Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni in cui l'angolo determinato come sopra riportato sia maggiore di 60°.

L'incremento della superficie finestrata utile per angoli compresi tra 45° e 60° si ottiene dalla seguente formula (ricavata per interpolazione lineare):

$$I = Sp (\alpha - 45)/200$$

dove:

I = incremento in mq della superficie finestrata utile

Sp = superficie del pavimento in mq

$\alpha$  = maggiore degli angoli formati dalle rette passanti per il centro della finestra e rispettivamente per il punto più alto ed il punto più esterno del fabbricato o struttura prospicienti.

**C) Locali di profondità maggiore di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra:**

Di regola i locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.

Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile di cui al comma 2 precedente sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% (1/4) della superficie del pavimento.

L'incremento della superficie illuminante utile per locali di profondità compresa tra 2,5 e 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra si ottiene dalla seguente formula (ricavata per interpolazione lineare):

$$I = Sp (V - 2,5)/8$$

dove:

I = incremento in mq della superficie finestrata utile

Sp = superficie del pavimento in mq

V = rapporto tra la profondità del locale e l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.

#### **4. Requisiti delle finestre.**

Le superfici finestrate o comunque trasparenti delle pareti perimetrali o delle coperture devono poter consentire idonee condizioni di riservatezza per gli occupanti.

Tutte le superfici finestrate devono essere comunque accessibili alle pulizie, anche per la parte esterna.

#### **5. Illuminazione artificiale.**

Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

#### **6. Illuminazione notturna esterna.**

Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.

## **Art. 89**

### **Aerazione e ventilazione degli ambienti**

#### **1. Finalità**

Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone, ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e salubrità dell'aria siano le migliori tecnicamente possibili.

Nelle abitazioni deve essere altresì impedita l'immissione e il riflusso negli ambienti dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazioni e di sostanze inquinanti in essi prodotte.

Ferme restando le specifiche integrative relative alla ventilazione degli ambienti, le finalità di cui sopra si ritengono soddisfatte quando siano assicurate regolamentare aerazione primaria per unità abitativa e regolamentare aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.

#### **2. Definizioni**

Ai fini del presente paragrafo si applicano le definizioni di seguito riportate.

Ventilazione: afflusso naturale permanente, diretto o indiretto, di aria esterna negli ambienti in cui sono installati impianti o apparecchi a fiamma libera finalizzato a garantire la regolarità del processo di combustione ed a tale scopo realizzato, con le modalità e le caratteristiche previste dalla specifica normativa tecnica vigente con particolare riferimento alle Norme UNI-CIG.

Aerazione naturale: ricambio d'aria in uno spazio confinato garantito dai naturali moti convettivi dell'aria ottenuto attraverso aperture verso l'esterno.

Aerazione artificiale: ricambio d'aria in uno spazio confinato garantito mediante impianti meccanici, distinta in:

- aerazione artificiale propriamente detta, che prevede impianti di immissione e di estrazione dell'aria;
- aerazione per estrazione che prevede la sola estrazione meccanica dell'aria con immissione attraverso aperture dall'esterno o locali confinanti;

Aerazione primaria: afflusso permanente (naturale) di aria esterna, ottenuto quindi a porte e finestre chiuse, tale da garantire un ricambio d'aria minimo atto ad evitare l'accumulo degli inquinanti negli ambienti.

Aerazione sussidiaria: ricambio d'aria, anche di natura non continua, ottenibile mediante apertura di superfici comunicanti con l'esterno quali porte e finestre, che serve ad integrare l'aerazione primaria, al fine di garantire il rinnovo dell'aria nei locali occupati da persone, la pronta evacuazione di inquinanti e vapore acqueo nonché una velocità dell'aria tale da realizzare confortevoli condizioni microclimatiche.

Doppio riscontro d'aria: presenza di superfici finestrate apribili, ubicate su più pareti perimetrali di norma contrapposte ovvero anche con aperture non ubicate su pareti contrapposte, purché la retta passante per due aperture su pareti diverse divida l'unità abitativa in due parti di cui la più piccola non sia inferiore ad 1/3 del totale.

Canne di esalazione: canne impiegate per l'allontanamento di esalazioni (vapori, odori) non provenienti da apparecchi di combustione a fiamma libera.

Canne di aerazione: canne impiegate per immettere e/o estrarre aria al fine di garantire e/o integrare il ricambio di aria negli ambienti.

Camini e canne fumarie: condotti impiegati per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da apparecchi e impianti, ivi compresi quelli per la cottura dei cibi.

### **3. Aerazione primaria dell'unità abitativa**

L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno adeguatamente ubicate e dimensionate.

Tale requisito può essere ottenuto mediante presenza di sistemi di

ventilazione connessi alla presenza di apparecchi a fiamma libera.  
In assenza di questi, l'aerazione primaria dovrà essere comunque ottenuta mediante la realizzazione di apposite aperture permanenti verso l'esterno con superficie non inferiore a 100 cmq e 200 cmq rispettivamente per le abitazioni monolocale/monopersona e per tutti gli altri casi.

#### **4. Aerazione sussidiaria degli spazi di abitazione e accessori**

L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento per ciascuno degli spazi di abitazione e accessori così come definiti al precedente articolo 85.

Il requisito del doppio riscontro d'aria può essere derogato solo per abitazioni con capacità ricettiva non superiore a due persone a condizione che siano adottate soluzioni alternative quali ad esempio:

- predisposizione di canna di aerazione naturale, anche non permanente, così come definita dal comma 7, di adeguate dimensioni (sezione di area non inferiore a 200 cmq e lunghezza non inferiore a 5 m), indipendente per ciascuna abitazione, sfociante oltre il tetto del fabbricato con apposito comignolo ubicato a distanza idonea da possibili fonti di inquinamento, realizzata preferibilmente in posizione opposta alla parete finestrata. Per l'adozione di tale soluzione, in presenza di apparecchi a fiamma libera, dovrà comunque essere documentato il rispetto di quanto previsto dalle norme. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora l'apertura di aerazione primaria sia incrementata di un valore almeno pari alla sezione della canna di aerazione;
- predisposizione di apertura finestrata apribile di adeguate dimensioni (superficie non inferiore a 0,5 mq) sopra la porta di ingresso purché prospiciente su spazio esterno aperto ed in posizione preferibilmente opposta alla apertura di aerazione sussidiaria.

#### **5. Aerazione sussidiaria naturale e/o artificiale degli spazi di servizio**

Al fine di soddisfare le finalità di cui al comma 1 precedente, gli spazi di servizio dell'unità abitativa devono possedere i requisiti di aerazione sussidiaria naturale e/o artificiale di seguito riportati.

##### **A) STANZE DA BAGNO E SERVIZI IGIENICI**

Ogni abitazione deve disporre di almeno una stanza da bagno dotata di aerazione sussidiaria naturale fornita da apertura finestrata apribile all'esterno, di superficie non inferiore a mq. 0,50 e comunque non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Le stanze da bagno aggiuntive e i servizi igienici, privi della regolamentare aerazione sussidiaria naturale, devono essere dotati di impianto di aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri un ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua,

ovvero di 12 volumi/ora se in espulsione intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 1 ricambio per ogni utilizzazione dell'ambiente.

**B) CORRIDOI, DISIMPEGNI**

Nei corridoi e nei disimpegni di lunghezza superiore a m.10, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte), o di superficie non inferiore a mq 20, non comunicanti su spazi di abitazione primaria, deve essere assicurata una aerazione sussidiaria naturale mediante superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/12 della superficie in pianta ovvero una adeguata aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri il ricambio dell'aria nella misura non inferiore a 0,5 volumi/ora.

**C) LAVANDERIE E/O STIRERIE**

Gli spazi di servizio destinati a lavanderia e/o stireria, devono essere dotati di areazione sussidiaria naturale ottenuta mediante superficie finestrata apribile non inferiore a 0,5 mq e comunque non inferiore a 1/8 della superficie in pianta ovvero di adeguata aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri, per il periodo d'uso, il ricambio dell'aria nella misura non inferiore a 15 volumi/h.

**D) CANTINE**

L'insieme degli spazi destinati a cantina, comunicanti tra loro, deve essere dotato di un adeguato ricambio d'aria naturale mediante la realizzazione di aperture verso l'esterno di superficie non inferiore ad 1/30 della superficie complessiva in pianta.

Ciascun singolo spazio deve essere comunque dotato di superficie di aerazione naturale non inferiore ad 1/100 della superficie in pianta realizzabile anche sulla porta di ingresso.

Fermo restando il divieto di comunicazione diretta con box o con centrali termiche, nella superficie di aerazione per l'aerazione di tali spazi di servizio possono essere computate aperture di comunicazione con altri ambienti dotati di regolamentare aerazione naturale.

**E) ALTRI SPAZI DI SERVIZIO**

Negli altri spazi di servizio, quali spogliatoi, guardaroba e ripostigli, di superficie maggiore di 5 mq, deve essere assicurata una aerazione sussidiaria naturale mediante superficie finestrata apribile non inferiore a 0,5 mq e comunque non inferiore a 1/12 della superficie in pianta ovvero una adeguata aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri, per il periodo d'uso, il ricambio dell'aria nella misura non inferiore 3 volumi/ora.

**6. Specifiche tecniche per l'installazione e utilizzo degli impianti di aerazione artificiale**

L'aria estratta deve essere allontanata con apposita canna avente le caratteristiche di cui agli articoli successivi.

Gli impianti di estrazione meccanica devono essere adeguatamente bilanciati con immissione d'aria esterna che può avvenire secondo le

seguenti modalità:

- immissione forzata di aria (impianti di aerazione forzata propriamente detti);
- presa di aria diretta da aperture permanenti verso l'esterno poste nel medesimo spazio in cui è installato l'impianto di estrazione;
- ripresa di aria indiretta da spazi confinati adiacenti attraverso aperture permanenti di adeguata sezione realizzate anche sulle porte di comunicazione. Gli spazi adiacenti devono comunque essere dotati di aperture permanenti verso l'esterno o avere un volume complessivo maggiore del volume estratto su base oraria.

Qualora negli spazi in cui sono installati impianti di estrazione o negli spazi immediatamente adiacenti siano presenti apparecchi a fiamma libera, il bilanciamento deve essere tale da garantire che la depressione massima nel luogo di installazione dell'apparecchio a fiamma libera non sia superiore a 4 Pa.

In caso di bilanciamento mediante sistemi di ripresa diretta od indiretta, tale requisito si ritiene garantito qualora le sezioni delle aperture di presa e di comunicazione siano tali che la velocità media dell'aria nelle stesse non sia superiore a 1 m/sec (indicativamente 140 cmq ogni 50 mc di estrazione).

Il funzionamento degli impianti di aerazione sussidiaria artificiale deve garantire il rispetto dei limiti di rumorosità previsti nel successivo paragrafo H) del presente capitolo.

#### 7. Canne di aerazione sussidiaria

Le canne di aerazione possono essere del tipo singolo o plurime a seconda che siano collegate rispettivamente a una o più prese di aerazione sempre della stessa tipologia.

Le canne di aerazione possono funzionare a tiraggio naturale od a tiraggio forzato.

Si definiscono canne di aerazione plurime le canne costituite da un unico condotto in cui confluiscono più prese di aerazione dello stesso tipo, non sono ammesse nel caso di tiraggio naturale. Possono essere ammesse per l'estrazione forzata solo qualora funzionino a tiraggio forzato continuo realizzato con apposito impianto di estrazione installato dopo l'ultima presa.

Le canne di aerazione a tiraggio naturale sono ammesse esclusivamente per le funzioni di cui al comma 4.

Per garantire l'aerazione sussidiaria degli spazi di cui ai punti A,B,C,D, e E del comma 5 possono essere utilizzate solo canne di aerazione a tiraggio forzato.

Le canne di aerazione devono sfociare oltre il tetto del fabbricato con apposito comignolo in posizione adeguata e comunque tale da non arrecare disturbo alle persone.

Le canne di aerazione devono essere progettate e realizzate in modo

da impedire il riflusso dell'aria estratta in altri ambienti.

**8. Allontanamento delle emissioni provenienti dalla cottura dei cibi**

Nelle nuove costruzioni le emissioni provenienti dalla cottura dei cibi devono essere captate per mezzo di idonee cappe e, a seconda che la stessa cottura avvenga con l'utilizzo o meno di apparecchi a fiamma libera, allontanate rispettivamente, tramite camini/canne fumarie o canne di esalazione, indipendenti e sfocianti oltre il tetto con apposito comignolo.

Sono vietate soluzioni tecniche che non prevedano l'allontanamento delle stesse emissioni all'esterno oltre il tetto del fabbricato.

In considerazione della possibile presenza di inquinanti a tossicità acuta (ossido di carbonio) sono comunque da preferire soluzioni tecniche che diano garanzia di continuità nel tempo quale un adeguato tiraggio naturale.

Le tubazioni di collegamento delle cappe ai camini/canne fumarie o alle canne di esalazione devono avere andamento il più rettilineo possibile. Nel caso di tiraggio naturale e comunque in presenza di apparecchi di cottura a fiamma libera è ammesso un solo tratto suborizzontale avente pendenza non inferiore al 3% e lunghezza non maggiore di 2.5 m.

**9. Canne di esalazione: caratteristiche e modalità di utilizzo**

Le canne di esalazione possono essere del tipo singolo o plurime a seconda che siano collegate rispettivamente a una o più punti di estrazione sempre della stessa tipologia.

Le canne di esalazione possono funzionare a tiraggio naturale od a tiraggio forzato.

Per canne plurime tipo "Shunt" si intendono le canne realizzate con modalità costruttive simili alle canne fumarie.

Le canne plurime non di tipo "Shunt", costituite da un unico condotto in cui confluiscono più punti di estrazione dello stesso tipo, sono ammesse solo qualora funzionino a tiraggio forzato continuo realizzato con apposito impianto di aspirazione installato dopo l'ultimo punto di estrazione.

Le canne di esalazione devono essere progettate e realizzate in modo da impedire il riflusso dell'aria estratta in altri ambienti.

Le canne di esalazione devono sfociare oltre il tetto del fabbricato con apposito comignolo in posizione adeguata e comunque tale da non arrecare disturbo alle persone.

**10. Identificazione delle canne**

Allo scopo di rendere, anche nel tempo, facilmente individuabile il tipo e la funzione delle canne installate le stesse devono essere opportunamente identificate nella zona di ingresso mediante apposito contrassegno non asportabile ed indelebile.

## **Art. 90**

### **Piani interrati, seminterrati e sottotetti - Cavedi e chiostrine**

#### **1. Piani interrati.**

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

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni specificate all'art. 85 punto 1/C e punto 2/C a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

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

#### **2. Piani seminterrati.**

I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione o ad uffici, ad eccezione dei casi qui di seguito indicati.

Le unità di abitazione realizzate su terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili, qualora almeno 3/4 del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il pavimento fuori terra.

Lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto locali per le destinazioni d'uso consentite nei piani interrati.

Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità.

#### **3. Sottotetti.**

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

#### **4. Chiostrine o cavedi.**

Nelle nuove costruzioni non sono ammessi chiostrine o cavedi.

#### **5. Cortili.**

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro, destinato ad illuminare a ventilare anche locali abitabili, come definiti nel precedente articolo 85.

I cortili devono avere una superficie non inferiore a 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dalle norme delle relative zone residenziali per le distanze tra i fabbricati e le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sia del P.G.T. che dei piani attuativi del P.G.T. stesso.

E' ogni caso prescritto il rispetto delle norme dell'articolo 9 del D.M. 2/4/1968, n. 1444.

Per i cortili da realizzare su confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati

di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area scoperta che sarebbe sufficiente nel caso in un edificio unico, a condizione che venga conclusa tra i confinanti a loro spese, una convenzione registrata e trascritta; la divisione dei cortili comuni così realizzati potrà essere costituita da una recinzione di altezza non superiore a ml. 1,80.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi i ml. 1,20, nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazione atte a convogliare le acque meteoriche ed essere facilmente accessibili dall'esterno.

## **Art. 91**

### **Superficie scoperta e drenante**

1. Per superficie scoperta e drenante si intende la porzione di terreno o suolo non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che ne possa modificare le caratteristiche di permeabilità e filtrazione.

2. La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore al:

20% nelle zone residenziali;

10% nelle zone produttive, commerciali e terziarie;

per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

3. Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, comunque aggiuntiva alle eventuali aree a verde derivanti da standard urbanistici previsti entro il perimetro del piano attuativo stesso, deve essere calcolato con riferimento all'intera superficie fondiaria interessata.

4. Negli interventi di recupero edilizio e/o urbanistico che comportino modifiche sostanziali alle aree scoperte di pertinenza e nei nuovi interventi i parametri di superficie scoperta e drenante costituiscono un obiettivo a cui tendere, dimostrando un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

## **Art. 92**

### **Cortili**

- 1.** Per cortile si intende uno spazio interno delimitato completamente o parzialmente lungo il perimetro da costruzioni (o corpi di una stessa costruzione), anche di proprietà differenti ed avente la funzione di dare aria e luce ai locali, con permanenza di persone, che vi prospettano.
- 2.** Nelle nuove costruzioni la superficie del cortile non può essere inferiore ad un quarto della superficie totale delle pareti che vi prospettano; la superficie del cortile si calcola al netto delle porzioni di gronde e sporti eccedenti la sporgenza di ml. 1,20; la superficie totale delle pareti prospettanti si calcola dal piano del cortile fino alla quota di misurazione dell'altezza delle costruzioni, secondo le norme del P.G.T.
- 3.** Le pareti insistenti sul cortile non possono essere più alte di una volta e mezza la larghezza del cortile misurata perpendicolarmente alla parete stessa in corrispondenza della sua metà. La minima distanza fra le pareti che si fronteggiano non può essere inferiore a m. 6.00.
- 4.** Nel caso che un cortile abbia uno o più confinanti con altre proprietà, ancorché non costruite, si deve tener conto della eventuale possibilità di edificazione in confine con la massima altezza consentita, per la zona omogenea di cui trattasi, dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., salvo che esista tra i confinanti servitù perpetua "altius non aedificandi" od "altius non tollendi" legalmente trascritta a favore del Comune. Qualora insistano sul cortile pareti di altezza superiore a quella ammissibile secondo le Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., si deve computarne la effettiva altezza.
- 5.** Le pareti divisorie di proprietà nei cortili comuni sono considerate come non esistenti purché non eccedano l'altezza di m. 3,00.
- 6.** La concessione di coprire un cortile per la sua destinazione a magazzino, ufficio, laboratorio od esercizio pubblico, qualora consentibile ai sensi della Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., é possibile soltanto quando non venga preclusa la diretta aerilluminazione di locali di abitazione e accessori, cucine, vani/spazi cottura, servizi igienici e comunque quando la progettata copertura non arrechi pregiudizio alle condizioni igieniche degli ambienti preesistenti.
- 7.** I cortili coperti devono essere dotati di un lucernario a scomparti apribili verticalmente, in modo da permettere una sufficiente ventilazione degli ambienti sottostanti, sempre che non siano dotati di efficiente impianto di aerazione attivata.
- 8.** Si può prescindere dal calcolo di verifica di cui al precedente comma 2. e quindi ammettere senz'altro come regolamentari i cortili

aperti da un lato verso spazi pubblici, purché abbiano i seguenti requisiti:

- lunghezza del lato aperto non inferiore a m. 10;
- profondità massima non superiore ad una volta e mezza l'ampiezza del lato verso spazio pubblico;
- altezza delle pareti prospettanti il cortile aperto non superiore alle altezze che competono alle fronti stradali comprendenti i lati aperti del cortile stesso;
- parete di fondo parallela all'allineamento stradale ed avente altezze non superiori a quelle consentite delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. per la zona omogenea di appartenenza.

**9.** I cortili e comunque gli spazi liberi da costruzioni devono essere sistemati come prescritto dal successivo articolo del presente Regolamento.

**10.** Ogni cortile deve essere provvisto di presa d'acqua.

**11.** Nelle costruzioni esistenti é vietato qualsiasi intervento per effetto del quale si peggiorino le condizioni preesistenti dei cortili, quando queste siano eccedenti i limiti e le norme per le nuove costruzioni.

**12.** I piani attuativi redatti in esecuzione del P.G.T. possono prevedere, ma solo limitatamente a costruzioni non residenziali, cortili aventi caratteristiche differenti da quelle sopra dette.

## Art. 93

### Cavedi

**1.** Soltanto in caso di adattamento di vecchi edifici ed esclusivamente per la diretta illuminazione ed aerazione di servizi igienici, anticamere e disimpegni é ammessa la formazione di cortiletti interni denominati pozzi luce o cavedi.

In rapporto all'altezza delle pareti che vi insistono questi spazi devono essere così dimensionati:

<i>Altezza media del cavedio</i>	<i>Superficie minima netta</i>	<i>Lato minimo</i>
fino a m. 8	mq. 6	m. 2,50
da m. 8 a m. 12	mq. 9	m. 3,00
da m. 12 a m. 18	mq. 12	m. 3,50
oltre m. 18	mq. 16	m. 4,00

Per la superficie minima netta si intende quella libera da proiezioni orizzontali.

L'altezza del cavedio si computa a partire dal piano di calpestio dello stesso.

**2.** I cavedi devono essere completamente aperti in alto e comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti regolamentari a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento, mantenuto sempre libero, della sezione di almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque di dimensioni non inferiori a m. 1,00 di larghezza e m. 2,40 di altezza.

**3.** I cavedi devono avere pareti in tinte chiare ed interamente libere e pavimento impermeabile munito di scarico delle acque piovane realizzato in modo da evitare ristagni di acqua. E' vietato versare in detto scarico acque o materiali di rifiuto.

## **Art. 94**

### **Patii**

**1.** La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno dell'unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste. In ogni caso i patii non devono prevedere uno sviluppo in altezza superiore a tre piani.

## **Art. 95**

### **Costruzioni accessorie**

**1.** Sono considerate accessorie le costruzioni, non comprese nell'edificio principale, destinate al servizio di edifici residenziali o di altro tipo (artigianale, industriale, terziario, commerciale) e definibili pertinenze ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile.

**2.** Le costruzioni accessorie non possono essere adibite ad uso diverso da quello per il quale sono state autorizzate, in funzione esclusiva delle prestazioni richieste al servizio dell'edificio principale.

**3.** Qualora fosse accertato l'uso diverso si provvederà ad ingiungere all'interessato di adibire la costruzione accessoria all'uso per il quale é stata autorizzata. Nel caso di inadempienza l'autorizzazione si considera automaticamente revocata, ordinandone la demolizione d'ufficio a spese del proprietario.

**4.** Le costruzioni accessorie ammesse non sono computate nella SLP e devono rispondere ai seguenti requisiti:

- superficie coperta non eccedente 1/10 del minore valore tra lo spazio scoperto esistente e quello derivante dall'applicazione

- del rapporto di copertura di zona.
  - altezza massima fuori terra non superiore a m. 2,50;
  - altezza interna netta non superiore a m. 2,50;
  - superficie finestrata non superiore a 1/30 di quella del piano di calpestio;
  - distanza di almeno m. 2,00 dall'edificio principale e di mt. 3,00 dalle pareti di edifici sui lotti confinanti.
- 5.** Le costruzioni accessorie possono essere erette su confine di proprietà; in tal caso l'altezza massima fuori terra si misura a partire dalla quota del terreno confinante. In presenza di terreni in pendio l'altezza di m. 2,50 va verificata sulla mezzera della pareti. In nessun punto potrà superare la misura di m. 3,00.
- 6.** Le costruzioni accessorie possono avere copertura piana o a falde, in quest'ultimo caso la pendenza delle falde non può superare il 30%.
- 7.** Le costruzioni accessorie che rispondano ai requisiti di cui al presente articolo non danno luogo ad alcuna servitù di distanza sui fondi finitimi ai sensi del presente Regolamento e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.; sono comunque fatti salvi i diritti di terzi a norma del Codice Civile.
- 8.** Nelle costruzioni accessorie non é consentita la posa di impianti a fiamma libera che comportino la realizzazione di canne fumarie.
- 9.** Le norme del presente articolo si applicano anche alla realizzazione di autorimesse private.

## **Art. 96**

### **Sbancamenti e rilevati; muri di sostegno e contenimento**

- 1.** E' consentito, previa comunicazione, modificare, una sola volta, l'andamento e la conformazione naturale dei terreni di tutte le zone del P.G.T., apportando variazioni altimetriche, in ogni punto, fino ad un massimo di mt. 0,50.
- 2.** Chiunque, sia per scopi edificatori che per qualsiasi altro motivo, intenda apportare variazioni superiori al limite di cui sopra, dovrà inoltrare apposita domanda (DIA o permesso di costruire) al Responsabile del servizio tecnico comunale. Tale domanda dovrà essere corredata dai seguenti documenti:
  - Rilievo del terreno allo stato naturale - esteso ad una fascia di m 15,00 attorno all'area interessata dalle trasformazioni - in scala non inferiore a 1:200, completo di piano quotato con curve di livello ogni metro, riferito a caposaldi immutabili e fissi (strade, cippi, muri stabili, costruzioni limitrofe, ecc.).
  - Progetto di sistemazione del terreno redatto come al punto precedente.

- Rendering fotorealistico.
  - Descrizione dettagliata dell'intervento e delle motivazioni in base alle quali si ritengono necessarie le opere.
  - Fotografie del terreno.
3. Gli interventi di cui al punto 2. saranno concessi, previo parere della commissione edilizia e paesistica del Comune, solo dove il terreno presenta particolari pendii e vi sia una conclamata necessità di sistemare e mediare dislivelli esistenti del terreno.
  4. Qualora gli sbancamenti e/o rilevati diano luogo alla necessità di realizzare muri di sostegno e/o di contenimento, i medesimi dovranno avere una altezza massima di m. 1,50; fatto salvo le opere di pubblica utilità.
  5. In particolare gli sbancamenti devono essere limitati in modo da non dar luogo a scarpate naturali inclinate la cui altezza superi i m. 3,00.
  6. Nel caso sia necessario (per evidenti necessità date da dislivelli elevati o la messa in sicurezza dei versanti) realizzare muri di contenimento con altezze superiori rispetto a quanto definito al punto 4. è obbligatorio presentare domanda di permesso di costruire ed attendere la concessione in deroga alla presente normativa da parte della Commissione edilizia e paesistica.
  7. I muri di sostegno o di contenimento, la cui costruzione è ammessa anche a confine, qualora realizzati nei limiti dei parametri edilizi di cui sopra, non danno luogo ad alcun obbligo di rispetto delle distanze dai fondi finitimi e dalle costruzioni, fatti salvi i diritti di terzi.
  8. I muri di sostegno o contenimento del terreno di cui sopra dovranno essere realizzati con parametro esterno a vista in pietra locale.

## **Art. 97**

### **Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Tutti gli edifici e gli impianti pubblici e quelli privati aperti al pubblico debbono essere costruiti in conformità alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla legge n. 118/1971, al Regolamento approvato con D.P.R. 27-7-1996, n. 503 al D.M. 14-6-1989, n. 236, all'art. 82 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 in quanto applicabili secondo le disposizioni citate.

## **Art. 98**

### **Accessibilità - visitabilità - adattabilità degli edifici**

1. In relazione alla qualificazione dell'edificio, dell'uso cui è adibito e delle opere che si eseguono devono essere perseguiti i livelli di accessibilità, visitabilità, adattabilità così come definiti dalle norme richiamate al precedente articolo.
2. L'ufficio tecnico comunale o lo sportello unico per l'edilizia, se costituito, in sede di rilascio dell'atto dovuto per l'esecuzione delle opere, accerta il rispetto della normativa vigente in materia.

## **CAPO VI EDILIZIA RURALE**

## **Art. 99**

### **Norme e caratteristiche generali delle costruzioni destinate ad abitazione**

1. Gli spazi dell'abitazione non devono comunicare con le stalle e altri ricoveri per animali in genere e non devono avere aperture finestrate sulla stessa facciata a distanza inferiore a m. 3 in linea orizzontale. Non è consentito destinare a spazi di abitazione i locali soprastanti i ricoveri per animali.  
Le costruzioni rurali, per la parte adibita ad abitazione, sono soggette a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente Regolamento.  
I luoghi di conservazione delle derrate alimentari devono essere asciutti, ben aerati, difesi dalla pioggia con aperture di aerazione dotate di sistemi (reticella, ecc. ) di protezione per la difesa da roditori ed insetti.  
E' vietato conservare nei luoghi di deposito e di conservazione delle derrate, anticrittogamici, insetticidi, erbicidi, ed altri presidi.
2. I cortili e le aie annessi alle case rurali, devono essere sistemati in modo da evitare impaludamenti in prossimità della casa.

## **Art. 100**

### **Norme e caratteristiche generali dei ricoveri per animali e per le strutture di servizio connesse all'attività agricola**

#### **A) ricoveri per animali**

1. Fermo restando i requisiti specifici fissati dal regolamento di polizia veterinaria in relazione alle esigenze e al tipo di allevamento praticato e il rispetto, per i casi previsti, della normativa in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro i ricoveri per gli animali ivi compresi quelli a carattere familiare, oltre al rispetto di quanto previsto dall'articolo 99, devono essere sufficientemente aerati ed illuminati, approvvigionati di acqua potabile e devono essere agevolmente pulibili, lavabili e disinfettabili. Devono altresì essere dotati di idonei sistemi di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche e devono essere provvisti di adeguate protezioni contro gli insetti ed i roditori.

2. I recinti all'aperto devono essere dislocati a conveniente distanza dalla parte abitativa e quando non abbiano pavimento impermeabile devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.

Inoltre:

- le stalle per bovini ed equini adibite a più di due capi devono essere dotate di concimaia ai sensi dell'art. 233 del R.D. 27 Luglio 1934 n.1265;
- le stalle per vacche lattifere devono essere dotate di appositi locali per la raccolta del latte e depositi dei recipienti nonché di adeguati servizi igienici aventi i requisiti di cui al D.P.R. 327/80.

3. Il locale per la raccolta del latte, salvo le particolari caratteristiche previste dal R.D. 9 Aprile 1929 n.994, deve:

- essere attiguo alla stalla;
- avere pavimento in materiale impermeabile dotato di sistemi di raccolta delle acque di lavaggio;
- avere pareti rivestite in materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad una altezza di m. 2.20;
- avere regolamentare aeroilluminazione naturale (apertura finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie in pianta del locale);
- avere sistemi di protezione da roditori e insetti;
- avere impianto di acqua potabile per il lavaggio dei recipienti.

4. In adiacenza al locale deve essere realizzato uno spogliatoio completo di lavabo e doccia per gli operatori addetti.

#### **B) strutture di servizio connesse all'attività:**

1. Locali per lavorazioni e depositi

I locali dell'edificio rurale adibiti ad operazioni o manipolazioni di prodotti derivanti dall'attività dell'azienda agricola devono assicurare i requisiti previsti per le specifiche attività che vi si svolgono.

Qualora le attività che vi si svolgono comportino una modificazione negativa dell'aria confinata devono essere convenientemente separati

dai locali di abitazione prevedendo, se del caso, la loro ubicazione in un corpo di fabbrica separato.

I luoghi di deposito e di conservazione dei prodotti derivanti dall'attività devono essere asciutti, ben aerati, difesi dalla pioggia, avere pavimentati realizzati con materiali facilmente lavabili e disinfettabili; devono essere dotati di idonei sistemi di protezione e di difesa contro la penetrazione di roditori ed insetti in genere.

In tali ambienti è vietato conservare, anticrittogamici, insetticidi, erbicidi, ed altri presidi.

**2. Silos per lo stoccaggio di tranciate di mais o altro vegetale fermentante**

I silos devono essere dotati di platea di materiale impermeabile e pozzetto a tenuta per la raccolta del colaticcio prodotto dall'eventuale fermentazione il cui smaltimento deve avvenire nel rispetto della normativa vigente.

I silos, in relazione al tipo di materiale stoccato, devono assicurare ed essere provvisti di mezzi ed impianti per la prevenzione incendi, la protezione contro le scariche atmosferiche e di sicurezza in genere nonché osservare le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

**3. Concimaie, vasche e lagune per la raccolta delle deiezioni animali.**  
Le concimaie, le vasche, i pozzi neri, ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami provenienti dalle attività devono essere realizzati con materiale impermeabile, avere accessi protetti, essere a tenuta. Per il recapito finale devono rispettarsi le disposizioni previste dalle norme vigenti in materia.

Le strutture e i sistemi di stoccaggio di cui ai commi precedenti devono essere collocati a valle e lontano dagli eventuali pozzi di prelevamento (nel rispetto delle norme di cui al DPR 236/88) o di qualsiasi altro serbatoio d'acqua potabile e devono essere ubicati ad una distanza dalle abitazioni (esclusa quella del conduttore) di almeno m. 50 e comunque tale da non arrecare molestia al vicinato, almeno m. 40 dalle pubbliche strade, m. 50 da cisterne e prese d'acqua potabile (letamai e concimaie devono stare a valle dei pozzi d'acqua).

**4. Abbeveratoi, vasche per il lavaggio**

Eventuali abbeveratoi e vasche per il lavaggio in genere devono essere dotati di condotti di scarico con recapito conforme alla normativa vigente; devono in ogni caso essere evitati impaludamenti o ristagni delle acque.

## **Art. 101**

### **Allevamenti di animali: distanze**

1. Fermo restando che la costruzione di stalle per il ricovero di più di due capi adulti, porcilaie e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali è consentito solo nelle zone appositamente individuate dallo strumento urbanistico comunale (zone agricole).

2. Gli allevamenti, a secondo della specie devono essere situati alle seguenti distanze rispetto al limite delle zone diverse da quella agricola:

- bovini, equini, ovini, caprini, animali da pelliccia = m. 50;
- suini, vitelli a carne bianca, avicoli, cunicoli = m. 100;

## **Art. 102**

### **Allevamenti esistenti di animali ubicati in aree non agricole**

Le stalle e i ricoveri di animali in genere di cui al precedente articolo, già esistenti ed ubicati in aree non agricole, fermo restando gli obblighi connessi con le disposizioni di cui all' art. 216 del T.U. delle LL.SS. approvato con R.D. 27/7/1934 n.° 1265, non possono essere ampliate.

Nel rispetto della normativa urbanistica ed edilizia vigente, possono essere consentiti interventi tecnologici che dimostrino un oggettivo miglioramento, sotto il profilo igienico-sanitario ed ambientale, rispetto alla situazione preesistente.

## **Art. 103**

### **Ricoveri di animali per esigenze familiari in zone abitate: distanze**

Il numero di capi, le specie e le distanze dalla propria abitazione e dalle abitazioni di terzi, nonché eventuali divieti sono definiti da ogni singolo comune.

A titolo indicativo si individuano:

- a) quali allevamenti a carattere familiare quelli aventi il seguente numero di capi:
  - suini (fino a 2);
  - ovini-caprini (fino a 4);

- bovini e equini (fino a 2);
- avi cunicoli (fino a 10);
- b) le distanze dall'abitazione di terzi rispettivamente in:
  - suini, ovini-caprini, bovini e equini = 30 m.
  - avi cunicoli = 15 m.

Resta inteso che i ricoveri devono essere costruiti e mantenuti adottando ogni accorgimento atto a limitare inconvenienti igienico-sanitari.

## **CAPO VII**

### **ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ELEMENTI DI DECORO URBANO**

#### **Art. 104**

##### **Particolari prescrizioni costruttive da osservare negli interventi di recupero di edifici o manufatti di rilevanza architettonica o ambientale**

Gli interventi e le opere edilizie sugli edifici o manufatti esistenti, di rilevanza architettonica o ambientale, devono sottostare alle seguenti prescrizioni:

- a.) Su tutto il territorio comunale é fatto d'obbligo di conservare tutti i manufatti e gli elementi espressivi della cultura architettonica e materiale del luogo, in particolare le opere qui di seguito elencate (anche se isolate da un contesto edilizio o non appartenenti ad edifici ambientalmente significativi) ammettono solo interventi di restauro: edicole, santelle, affreschi, graffiti, portici, portali, scalinate, spazi scoperti pavimentati in pietra, fontane e lavatoi costruiti in materiale lapideo, arredi fissi in pietra, macine, forni, magli, mulini, crocifissi, lapidi o steli funerarie storiche.
- b.) Devono essere rispettate le norme descritte negli articoli che seguono.

## **Art. 105**

### **Edifici o manufatti di carattere monumentale ( vincolati o non dalla legge n. 490/1999 )**

- a.) E' obbligatoria la conservazione integrale, che dovrà avvenire attraverso un accurato restauro.
- b.) Al fine di non alterare, attraverso trasformazioni funzionali, la loro architettura la destinazione d'uso attuale può essere modificata solo per una analoga (e comunque compatibile con la necessità di assoluto rispetto dell'architettura dell'edificio).
- c.) L'autorizzazione alla tinteggiatura verrà concessa facendo riferimento a tracce di colorazioni esistenti, indagate mediante saggi stratigrafici e rilevate in apposito sopralluogo. I progetti di colorazione di questi edifici devono rendere conto anche delle colorazioni degli edifici o dei manufatti adiacenti; tali progetti dovranno ottenere, oltre all'approvazione comunale, anche quella della Soprintendenza competente, nei casi di vincolo. Per l'approvazione definitiva le tinte dovranno essere campionate sul posto.

## **Art. 106**

### **Edifici o manufatti di rilevanza architettonica compiuta**

- a.) E' d'obbligo il rispetto dell'impianto tipologico, la conservazione degli elementi architettonici e dei particolari costruttivi.
- b.) Le destinazioni d'uso ammesse - anche differenti da quelle attuali - devono essere compatibili con il rispetto dei valori dell'edificio.
- c.) E' d'obbligo il generale rispetto dell'impianto tipologico e delle strutture portanti verticali.
- d.) E' d'obbligo la conservazione delle strutture portanti a volta e di quelle in legno che, per pregio o rilevanza strutturale, costituiscano carattere saliente dell'edificio.
- e.) E' d'obbligo il generale rispetto dell'andamento attuale delle coperture ed il mantenimento dei materiali tipo esistenti (manto di copertura, strutture di gronda), se originali.
- f.) E' d'obbligo la conservazione di tutti gli elementi architettonici, decorativi, plastici, quali: portali, archi, cornici, marcapiani, lesene o elementi lapidei quali architravi, stipiti, davanzali, balconi, mensole, santelle, edicole, affreschi, dipinti e decorazioni murali, cornici, inferriate e parapetti significativi.
- g.) I balconi e i loggiati non lapidei, le ringhiere ed i parapetti, quando non restaurabili, dovranno essere eseguiti rispettando il

- tipo ed i materiali di quelli esistenti, se originali.
- h.) E' d'obbligo la generale conservazione delle murature d'ambito e del loro assestamento.
  - i.) Le aperture costituite o caratterizzate anche da un solo elemento di cui al punto f.) salvo il semplice davanzale in pietra, sono eccezionalmente amovibili. La possibilità di spostare o integrare aperture è comunque sconsigliata; tali operazioni dovranno avvenire in modo limitato e riferirsi alle posizioni ed alle forme delle aperture originarie.  
E' vietata l'apertura di nuovi androni carrai su fronti di architettura compiuta. I serramenti esterni di chiusura (persiane, cantoni) avranno caratteristiche, per tipo e materiali, analoghe a quelle preesistenti. E' vietato l'uso di tapparelle avvolgibili, a meno che sia dimostrata la originalità.
  - l.) Tutte le opere in legno dovranno essere tratte in analogia con quelli originali.
  - m.) Davanzali, soglie, architravi, stipiti, se in pietra, dovranno essere realizzati con superfici a spacco o trattate a bocciarda, o con altre finiture già presenti nei componenti originali.
  - n.) Gli intonaci, ove preesistenti, saranno ripristinati a calce.
  - o.) L'autorizzazione alla tinteggiatura verrà preferibilmente concessa facendo riferimento a tracce di colorazione esistenti; in mancanza di queste l'autorizzazione verrà data per analogia con edifici coevi. E' fatto divieto di usare rivestimenti e di rasare le murature in pietra a vista.
  - p.) Eventuali nuovi terrazzi o ballatoi avranno la struttura portante ed il parapetto negli stessi materiali di quelli esistenti. E' vietata la conservazione di tettoie in lastre traslucide.
  - q.) I canali di gronda ed i pluviali, ove previsti, saranno eseguiti in materiale metallico a sezione circolare.
  - r.) E' d'obbligo l'eliminazione di quelle sovrastrutture che contrastino con il carattere dell'edificio.
  - s.) Non sono ammesse modifiche alla sagoma dell'edificio né alterazioni volumetriche.

## **Art. 107**

### **Edifici o manufatti di interesse architettonico ambientale**

- a.) E' obbligatoria la conservazione degli elementi essenziali e della morfologia, dei caratteri compositivi e dei materiali di facciata.
- b.) Sono ammesse tutte quelle destinazioni d'uso che non compromettono la conservazione degli elementi essenziali della morfologia.
- c.) E' d'obbligo il generale rispetto delle murature d'ambito.

- d.) E' d'obbligo (anche in caso di sopralzo) il generale rispetto dell'andamento attuale delle coperture di cui è richiesto il mantenimento del tipo dei materiali attuali (manti di copertura, strutture, comignoli, ecc.) e delle tecnologie costruttive tradizionali.
- e.) E' d'obbligo conservare tutti gli elementi decorativi quali santelle, affreschi, graffiti, decorazioni, contorni particolari di finestre, portali, archi; architravi, stipiti, mensole lapidee; terrazze, parapetti significativi.
- f.) Balconi, loggiati non lapidei, ringhiere o parapetti, quando non restaurabili, dovranno essere eseguiti rispettando il tipo ed i materiali di quelli esistenti. E' vietata la conservazione di tettoie in lastre traslucide.
- g.) E' d'obbligo la generale conservazione dell'assestamento e delle finiture delle murature d'ambito; le integrazioni di porzioni di edificio o i sopralzi dovranno configurarsi come intervento unitario - per parti o per tipologie - ed essere eseguite con i medesimi materiali e finiture di quelli adiacenti.
- h.) E' fatto divieto di usare rivestimenti plastici e di rasare anche parzialmente le murature in pietra a vista.
- i.) I canali di gronda ed i pluviali, ove previsti, saranno eseguiti in materiale metallico a sezione circolare.
- l.) Le eventuali nuove aperture dovranno riferirsi per forma e posizione a quelle preesistenti; i serramenti esterni di chiusura (persiane, antoni) avranno caratteristiche per tipo e materiali analoghe a quelle originali. E' vietato l'uso di avvolgibili se non ne sia dimostrata l'originalità. L'apertura di nuovi androni carrai è consentita nel rispetto dei caratteri ambientali dell'edificio.
- m.) E' d'obbligo l'eliminazione di quelle sovrastrutture che contrastano con il carattere dell'edificio.
- n.) Sono consentiti ampliamenti, sopralzi ed integrazioni (nel rispetto degli indici di zona) a condizione che vengano rispettate le prescrizioni delle lettere precedenti.

## **Art. 108**

### **Edifici o manufatti di interesse ambientale**

- a.) E' obbligatoria la conservazione degli elementi essenziali della morfologia e dei materiali di facciata.
- b.) Sono ammesse tutte quelle destinazioni d'uso che non compromettono la conservazione degli elementi essenziali della morfologia.
- c.) E' d'obbligo in generale il rispetto delle murature d'ambito.
- d.) E' d'obbligo il generale rispetto dell'andamento attuale delle

- coperture di cui è richiesto il mantenimento del tipo dei materiali (manti di copertura, strutture di gronda, comignoli, ecc.) e delle tecnologie costruttive tradizionali.
- e.) E' d'obbligo conservare tutti gli elementi decorativi quali santelle, affreschi, graffiti, decorazioni, contorni, particolari di finestre, portali, archi, architravi, stipiti, mensole lapidee; terrazzi, parapetti significativi.
  - f.) E' d'obbligo la generale conservazione dell'assetamento e delle finiture d'ambito; le integrazioni di porzioni di edificio (sia in sopraelevazione, sia in ampliamento) dovranno configurarsi come intervento unitario - per parti o per tipologie - ed essere eseguite con i medesimi materiali e finiture di quelli adiacenti o dello stesso edificio.
  - g.) E' fatto divieto di usare rivestimenti plastici e di rasare anche parzialmente le murature in pietra a vista; gli intonaci saranno esclusivamente di calce.
  - h.) I canali di gronda ed i pluviali, ove previsti, saranno eseguiti in materiale metallico a sezione circolare.
  - i.) Davanzali, soglie, architravi, stipiti, sporti, se in pietra, dovranno essere realizzati con superfici a spacco trattate a bocciarda o fiammati; è consentito esclusivamente l'uso di materiale lapideo locale.
  - l.) Le eventuali nuove aperture dovranno riferirsi per forma e posizione a quelle preesistenti; i serramenti esterni di chiusura (persiane, antoni) avranno caratteristiche per tipo e materiali analoghe a quelle preesistenti. E' vietato l'uso di avvolgibili.  
L'apertura di nuovi androni carrai è consentita nel rispetto dei caratteri ambientali dell'edificio e dovrà essere di norma realizzata ad arco e, ove richiesto, chiusa da portoni in legno con apertura ad anta.
  - m.) E' d'obbligo l'eliminazione delle sovrastrutture e di quelle sovrastrutture che contrastano con il carattere dell'edificio (tettoie, box e caselli realizzati con materiali impropri).
  - n.) Le strutture di gronda e dei balconi, le scale esterne, i parapetti saranno realizzati in legno, nel rispetto delle tecnologie costruttive tradizionali. E' consentito per la struttura dei balconi e delle scale far uso di materiali lapidei.
  - o.) E' fatto obbligo comunque di conservare tutti i manufatti e gli elementi espressivi della cultura architettonica e materiale del luogo.
  - p.) In particolare le opere qui di seguito elencate (anche se isolate da un contesto edilizio o non appartenenti ad edifici ambientalmente significativi) ammettono solo interventi di restauro: edicole, santelle, affreschi, graffiti, portici, portali, scalinate, spazi scoperti pavimentati in pietra, fontane e lavatoi costruiti in materiale lapideo, arredi fissi in pietra, macine, forni,

- magli, mulini, crocifissi, lapidi o steli funerarie storiche.
- q.) Le finiture delle murature d'ambito saranno esclusivamente dei seguenti tipi, con riferimento alle finiture preesistenti :
- Murature in pietra a vista - E' ammessa la sola stilatura delle fughe con malta di calce. L'assestamento dovrà essere analogo a quello esistente.
- Murature in rasopietra - E' ammesso l'intasamento degli interstizi fra le pietre con l'obbligo di mantenere in vista, per almeno un 50% della superficie, le pietre. La malta sarà di calce dello stesso tipo prescritto per l'intonaco rustico.
- Murature ad intonaco rustico - La finitura dell'intonaco avverrà, senza l'uso di fasce o poste, seguendo l'andamento della muratura di supporto; il piano di finitura sarà tirato a cazzuola con esclusione di finiture a frattazzo, a spruzzo, strollature o graffiature.
- Murature ad intonaco a civile - La finitura dell'intonaco avverrà senza l'uso di fasce o poste, seguendo l'andamento della muratura di supporto; il piano di finitura sarà tirato a cazzuola. Gli intonaci a civile saranno obbligatoriamente tinteggiati.
- r.) La tinteggiatura delle murature intonacate sarà preferibilmente ottenuta miscelando la malta di calce con terre pigmentate. In ogni caso la tinteggiatura degli intonaci dovrà avvenire utilizzando pitture che lascino in evidenza la struttura e la grana del supporto; sono consigliate pitture a base di calce o comunque di tipo traspirante; sono vietati i rivestimenti plastici o di altro tipo. Le tinte da utilizzare sono da individuare con ricerca di quelle originali sull'edificio oggetto d'intervento o con riferimento ad edifici limitrofi.
- Tutte le opere in ferro (ringhiere, inferriate ecc.) saranno verniciate in colore scuro (testa di moro, grigio, ecc.) con finitura opaca o satinata.
- Le opere in legno con venatura in vista saranno trattate con mordente o impregnante di colore scuro. Le opere da lattoniere, se non eseguite in rame, saranno verniciate in colore rame o testa di moro con finitura opaca o satinata e comunque coordinate con la tinta delle altre opere metalliche.
- s.) E' vietata la conservazione delle tettoie in lastre traslucide o amianto-cemento; le eventuali nuove tettoie avranno struttura in legno e copertura in piode o in lamiera color rame.
- t.) I rivestimenti di facciate, o di porzioni di queste, in legno in vista saranno realizzati utilizzando tavole, tondi o mezzi tondi , assoni, ecc.; è vietato l'uso di rivestimenti del tipo a perline.
- u.) I fumaioli dei camini (comignoli) saranno realizzati con la stessa finitura delle pareti d'ambito dell'edificio; le coperture dei fumaioli (cappelli e torrini) saranno preferibilmente realizzate con lastre di pietra locale; negli altri casi saranno in lamiera color rame a

- forma di padiglione.
- v.) Sono consentiti ampliamenti, sopralzi ed integrazioni (nel rispetto degli indici di zona) a condizione che vengano rispettate le prescrizioni delle lettere precedenti.

## **Art. 109**

### **Decoro degli edifici**

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. A tale riguardo, il dirigente dell'ufficio tecnico comunale o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovra strutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del dirigente dell'ufficio tecnico comunale o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il dirigente dell'ufficio tecnico comunale o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
5. Le coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernai, ecc.) costituiscono elementi di rilevante impatto; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.
6. Sono ammesse le coperture piane, e le coperture a terrazza.

## **Art. 110**

### **Decoro degli spazi**

1. Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: devono, pertanto, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.
2. Non è ammesso realizzare rilevanti riporti di terreno, in corrispondenza dei lati degli edifici, con pendenze superiori al 7%,

misurate tra la quota media del marciapiede interno all'edificio e la quota media del marciapiede stradale adiacente il lotto.

**3.** A tal riguardo, il dirigente dell'ufficio tecnico comunale o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

**5.** Il dirigente dell'ufficio tecnico comunale o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

**6.** Il dirigente dell'ufficio tecnico comunale o dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

## **Art. 111**

### **Strade**

**1.** Le nuove strade debbono essere dimensionate sulla base delle norme tecniche del Codice della Strada.

**2.** I piani urbanistici attuativi del P.G.T. non debbono comunque prevedere strade interne con pendenza superiore all'8-9%.

**3.** A partire dalla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio, tutti gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni ed altro che interessi l'aspetto della strada o l'arredo urbano dovranno:

- se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente, così da divenire verifica dello stato di fatto e vincolante previsione per eventuali completamenti;
- se relativi a strade di nuova apertura occorrerà presentare un progetto che possa divenire progetto guida per tutti gli interventi interessanti la strada stessa.

**4.** Per quanto riguarda le recinzioni, si veda anche il successivo art. 123.

## **Art. 112**

### **Tinteggiature**

Si fa riferimento alle disposizioni contenute nel Piano del Colore.

## **Art. 113**

### **Elementi aggettanti**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi.
3. Balconi a sbalzo, pensiline, debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 4 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre 1,30 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede né il 10% della larghezza media dello spazio antistante.
5. Per i balconi del primo piano degli edifici, la proiezione orizzontale massima dell'aggetto deve distare di almeno 0,50 cm. dal filo della cordonata del marciapiede.

## **Art. 114**

### **Tende mobili**

1. La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta a denuncia di inizio attività; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità.
2. Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.
3. Le tende, le eventuali loro appendici ed i relativi meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 2,20.
4. La proiezione orizzontale massima dell'aggetto della tenda deve distare di almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede.
5. Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presentati più esercizi

commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente che in tempi successivi, il Comune può richiedere la unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

**6.** I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.

**7.** Per gli indicatori e le insegne collocati a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione che viene rilasciata dal Comune, purché detti elementi non contrastino con il decoro urbano e non costituiscano intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.

**8.** Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprano parti ornamentali delle facciate.

**9.** Le insegne a bandiera non potranno essere collocate ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal livello del marciapiede ed il loro oggetto dovrà risultare di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede.

**10.** Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre m. 1,20. Le insegne a bandiera sono vietate in assenza del marciapiede.

**11.** Nei nuovi edifici che comprendono uffici o attività commerciali occorrerà richiedere l'approvazione di un progetto complessivo a cui dovranno uniformarsi le eventuali insegne e targhe.

## **Art. 115**

### **Tabelle stradali e numeri civici**

**1.** Il Comune deve collocare tabelle con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.

**2.** Per le nuove costruzioni, il numero civico va assegnato subito dopo la richiesta di abitabilità.

**3.** Tali tabelle dovranno essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi.

**4.** La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile; l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni, sia da parte dei veicoli.

**5.** Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

**6.** Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad un'altezza variabile da 2 m. a 3 m. e deve

essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

**7.** In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.

**8.** In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese delle proprietà, l'apposizione di indicatore di tipo conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

**9.** Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

## **Art. 116**

### **Chioschi, cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle Aziende erogatrici di servizi pubblici**

**1.** Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

**2.** Gli elementi di cui al presente articolo e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilabili sono soggetti a permesso di costruire.

## **Art. 117**

### **Antenne radiotelevisive e collettori solari**

**1.** Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

**2.** Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione e così anche per i collettori solari.

**3.** I collettori solari dovranno essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

**4.** Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto del permesso di costruire.

## **Art. 118**

### **Parapetti, balaustre, ringhiere**

1. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m. 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente.
2. I parapetti pieni delle finestre devono avere un'altezza di almeno m. 0,90 misurata alla parte fissa e continua più alta (es. telaio fisso del serramento).
3. Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno m. 1,00.
4. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a m. 0,10.
5. Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno ml. 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.
6. Il parapetto per dislivelli non superiori a ml. 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore a 1,00 ml.

## **Art. 119**

### **Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate**

1. Tutte le superfici di copertura devono avere adeguate pendenze verso impluvi e canali di gronda di proporzionata capacità.
2. Gli impluvi e i canali di gronda devono essere in metallo od in altro materiale resistente ed essere provvisti di tubi pluviali.
3. I tubi pluviali, applicati alle facciate prospicienti le strade pubbliche o private o gli spazi aperti al pubblico transito, devono essere posti entro lo spessore del muro per un'altezza di almeno m. 3,50 del piano del marciapiede.
4. E' vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.

## **Art. 119 bis**

### **Realizzazione di abbaini e lucernari**

1. Per abbaini si intendono i piccoli manufatti da realizzare al di sopra della copertura di un fabbricato, costituiti da aperture aventi funzione di favorire l'accesso della luce ed assicurare l'aerazione al piano sottotetto.

2. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari e/o lo spostamento di quelli esistenti è ammessa in funzione di dimostrate le reali esigenze funzionali (rispetto del rapporto aeroilluminante del locale sottostante).

3. In ogni caso, per la realizzazione degli abbaini, fatte salve le disposizioni di legge in materia, ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- Le pendenze delle coperture degli abbaini non dovranno essere inferiori a quelle della copertura del tetto del fabbricato;
- Non dovranno emergere oltre la quota del colmo del tetto considerata all'estradosso;
- Dovranno avere larghezza massima di ml. 1,50 ed emergere dalla falda del tetto per un'altezza non superiore a ml. 1,50 misurata all'estradosso di copertura dell'abbaino stesso e dovranno altresì essere realizzati non oltre l'allineamento verticale dei muri perimetrali del fabbricato;
- Per tipologie architettoniche a villetta unifamiliare o plurifamiliare od a schiera sono ammessi n. 2 (due) abbaini per ogni unità immobiliare residenziale;
- Per palazzine plurifamiliari sono ammessi un numero massimo di n. 2 (due) abbaini per tetto (non per falda di tetto);
- Quando gli abbaini sono più di 1 (uno) per falda, dovranno essere distanziati almeno di m. 2 uno dall'altro. Inoltre, dovranno essere posizionati sulla stessa linea di pendenza della falda, andando a creare un allineamento unitario.
- Gli abbaini dovranno prevedere soluzioni progettuali ed utilizzare materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed un coerente rapporto con le edificazioni circostanti. In particolare la copertura dovrà essere realizzata con il medesimo materiale della copertura del tetto. Allo stesso modo, i materiali che andranno a costituire le parti strutturali di sostegno degli abbaini dovranno essere omogenee rispetto a quelle del tetto e dell'edificio oggetto di intervento.
- Gli abbaini dovranno essere realizzati secondo i modelli tradizionali con copertura a due falde o ad una falda compluviata. L'aspetto architettonico dell'abbaino deve essere comunque rapportato al tipo edilizio ed all'architettura della facciata dell'edificio sottostante seguendone le forme e gli stilemi.

4. Per quanto attiene alla realizzazione dei lucernari, essi non dovranno interferire con le strutture principali di copertura e dovranno essere posizionati ad una distanza non inferiore a ml. 1,50 dalla linea di gronda. Le dimensioni degli stessi non dovranno essere superiori ad 1,5 mq compreso il telaio e la struttura portante del lucernario stesso.
5. I lucernari esistenti emergenti dalle falde e di grandi dimensioni (coperture di vani scala storici e similari) sono da mantenersi.
6. Sia per i lucernari che per gli abbaini è vietato l'utilizzo delle superfici vetrate di tipo specchiante
7. Gli abbaini e i lucernari esistenti all'interno di tutto il Tessuto Storico Consolidato, potranno subire variazioni legate all'adattamento funzionale in rapporto alle esigenze aeroilluminanti. In questo caso sarà concessa una deroga ai requisiti descritti al comma 3 del presente articolo, per far fronte alle possibili differenti casistiche riscontrabili all'interno di quest'ambito. L'intervento dovrà in ogni modo rispettare il contesto storico, architettonico e paesaggistico esistente, pertanto, il progetto, dovrà essere sottoposto, per l'approvazione, all'esame insindacabile della commissione paesistica.
8. La realizzazione di nuovi abbaini o lucernari all'interno di tutto il Tessuto Storico Consolidato è ammessa esclusivamente in funzione a motivate esigenze funzionali volte a risolvere problemi legati alla particolare conformazione delle coperture esistenti, e/o a comprovati motivi di staticità e salubrità degli ambienti sottostanti, per le quali sarà concessa una deroga ai requisiti descritti al comma 3 del presente articolo. Tali interventi non saranno comunque ammessi nelle categorie di edifici di particolare interesse storico, architettonico, culturale ed artistico. L'intervento dovrà in ogni modo rispettare il contesto storico, architettonico e paesaggistico esistente, pertanto, il progetto, dovrà essere sottoposto, per l'approvazione, all'esame insindacabile della commissione paesistica.

## **CAPO VIII**

### **MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE**

#### **Art. 120**

##### **Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali**

1. La pavimentazione di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, deve essere eseguita con materiale resistente ed antisdrucciolevole, riconosciuto idoneo

dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenuta a cura e spese dei proprietari.

**2.** Nel caso che gli spazi suddetti prospettino su zone a quota inferiore di almeno 30 cm., valgono le norme di cui al quinto comma dell'art. 118.

**3.** Lungo le strade del centro urbano, dove prevalgono marciapiedi pavimentati in porfido, pietra o pietra artificiale, nella costruzione di nuovi marciapiedi o nel ripristino di quelli esistenti, è vietato l'uso di tappeto bituminoso; in questi casi il materiale di pavimentazione del nuovo marciapiede o del marciapiede ripristinato dovrà essere uniformato a quello precedente nella stessa strada.

**4.** I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a m. 1,50.

**5.** Nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche od altri impianti, per segnalazioni stradali e/o alberature la larghezza transitabile non dovrà essere inferiore a 1,20 ml.

**6.** Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm.; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

**7.** Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali, le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed è comunque vietato l'uso di materiali bituminosi e cementizi.

**8.** È prescritta la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza come per legge.

**9.** L'ampiezza dei porticati di pubblico passaggio, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 3,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

## **Art. 121**

### **Percorsi ciclabili**

**1.** Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e dovranno possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

2. La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, con superficie regolare, non sdruciolevole.

## **Art. 122**

### **Passi carrai e uscita dalle autorimesse**

1. L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente e realizzate nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione.
2. Per i nuovi edifici le rampe di uscita dalle autorimesse interrate o seminterrate debbono terminare almeno 4 mt. prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es. porticati).
3. Le rampe di autorimesse con numero di autoveicoli superiore a 9 dovranno essere conformi alle prescrizioni del D.M. 20-11-81.
4. Se il numero dei veicoli non è superiore a 9 la larghezza minima delle rampe può essere ridotta a m. 2,50 se rettilinea.
5. Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano.

## **Art. 123**

### **Recinzioni entro il centro edificato**

1. Le recinzioni entro il perimetro del centro edificato su strade o tra proprietà, non debbono superare l'altezza di m. 2,00, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno.
2. Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.
3. Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a ml. 1,00, misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio.
4. In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici di nuova costruzione, i cancelli di ingresso dei passi carrai devono essere arretrati dalla linea di recinzione di almeno m. 1,50, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli.
5. Gli strumenti urbanistici attuativi debbono dettare norme e

prescrizioni specifiche per la recinzione, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

**6.** Nelle nuove recinzioni deve venire inserito il vano per il contenimento delle immondizie, in conformità a quanto prescritto nell'art. 79, e se necessario, il vano per i contatori.

## **Art. 124**

### **Depositi di materiale ed esposizione di merci a cielo libero**

1. I depositi di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero dovranno essere sistemati in modo appropriato ed in conformità alle prescrizioni che l'ufficio comunale competente o lo sportello unico per l'edilizia, se costituito, fornirà in sede di rilascio dell'atto abilitativo.
2. Tali prescrizioni riguardano le recinzioni, gli accessi alla viabilità, la salvaguardia ambientale.

## **Art. 125**

### **Parcheggi**

1. Ai sensi dell'art. 2 della legge 122 del 24.03.1989, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume.
2. Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.
3. Le aree private inedificate, non attribuite a pertinenza di alloggi, che risultano vincolate all'inedificabilità al servizio dell'edificio (con atto trascritto nei registri immobiliari al fine del rilascio del titolo edilizio), sono sempre in godimento collettivo dei residenti, anche ad uso parcheggio dei loro veicoli. La disposizione si applica anche per quelle aree originariamente destinate al distacco dei confini e a zone di rispetto.
4. Gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli, quelli necessari alla manovra e quelli per l'accesso e l'uscita dei veicoli.
5. I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia privati di pertinenza sia pubblici di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione del permesso di costruire o del piano urbanistico attuativo.
6. I parcheggi interrati (compresi gli spazi di manovra) devono venire coperti con copertura piana.

COMUNE DI TRAONA – PROVINCIA DI SONDRIO.  
REGOLAMENTO EDILIZIO

Progettista: Dott. Arch. Pietro Stefanelli  
Collaboratori: Dott. Urb. Andrea Patroni , Dott. Arch. Luca Ruffoni

**7. La copertura non è obbligatoria o in casi di tutto particolari o quando il perimetro delimitante il parcheggio venga risolto per almeno 2/3 della sua altezza con declivi erbosi.**

## **TITOLO VIII**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 126**

##### **Entrata in vigore del regolamento**

1. Il presente Regolamento, approvato dall’Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni dalla data di pubblicazione all’Albo pretorio del Comune.

#### **Art. 127**

##### **Norme abrogate**

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente Regolamento.

#### **Art. 128**

##### **Poteri di deroga**

1. Il Dirigente (o il Responsabile) dell’ufficio tecnico comunale o dello sportello unico per l’edilizia, se costituito, ai sensi e per gli effetti dell’art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, rilascia il permesso di costruire in deroga alle norme del presente Regolamento esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia.

#### **Art. 129**

##### **Sanzioni**

1. Per ogni violazione alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dal Regolamento stesso, salvi i

COMUNE DI TRAONA – PROVINCIA DI SONDRIO.  
REGOLAMENTO EDILIZIO

Progettista: Dott. Arch. Pietro Stefanelli  
Collaboratori: Dott. Urb. Andrea Patroni , Dott. Arch. Luca Ruffoni

particolari specifici provvedimenti previsti dal D.P.R. 6-6-2001, n. 380  
“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia  
edilizia” o da altre norme speciali.