
SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Oggetto del Regolamento

Articolo 1 - Oggetto del Regolamento

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune di San Polo dei Cavalieri (Roma), nonché ogni altra attività comportante trasformazioni urbanistiche del territorio comunale, sono disciplinate dal P.R.G. e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, dalle norme concernenti il pagamento del contributo concessorio afferente le opere di urbanizzazione ed il costo di costruzione e dal presente REGOLAMENTO EDILIZIO ferme restando le disposizioni della Legge Urbanistica n. 1150 del 17.8.1942, modificata ed integrata con Legge n. 10 del 28.1.1977, della Legge n. 457 del 3.8.1978, della Legge 64/74, della Legge 13/80, della Legge 662/96, della Legge 127/97, della Legge 443/2001, del D.P.R. 425/94, del D.M. Sanità 5.7.75, del D.P.R. 380/2001, della Legge 326/03, del Dlg.vo 42/04, nonché della Legge Regionale 1/80, della Legge Regionale 36/87, delle Leggi Regionali 24 e 25/98, della Legge Regionale 38/99, della Legge Regionale n. 8/2003 e successive modificazioni ed integrazioni, dei regolamenti e delle circolari applicative, nonché delle altre leggi nazionali e regionali e delle disposizioni vigenti applicabili in materia.

In particolare si fa riferimento al "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 aggiornato al Decreto Legislativo n° 301 del 2002.

Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia comunale nell'ambito dell'autonomia statutaria e normativa di cui all'Articolo 3 del Dlgs. 18 agosto 2000 n° 267. Il Regolamento Edilizio contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

Poiché il Comune intende istituire la Commissione Edilizia, il Regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo.

Articolo 2 - Adeguamenti legislativi

Le modifiche legislative dello Stato e della Regione, nella materia disciplinata dal presente Regolamento, si intendono immediatamente vincolanti ove autoesecutive e non necessitanti di ulteriori norme regolamentari di dettaglio o di presa d'atto di intervenuta incompatibilità delle norme regolamentari a mezzo di deliberazione del Consiglio Comunale.

Ove le norme statali e regionali determinino la sopravvenuta incompatibilità delle norme regolamentari con esse e necessitino di ulteriori norme regolamentari di dettaglio, da approvarsi con l'ordinaria procedura, tramite l'organo competente per legge, nelle mora di tale approvazione il presente Regolamento non sarà applicabile nella parte relativa alle norme divenute incompatibili.

C A P O II -Titoli abilitativi

Articolo 3 - Attività edilizia libera

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.P.R. 380/2001, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Articolo 4 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche del comune deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'Articolo 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

Articolo 5 - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal D.P.R. 380/2001 e quelle di cui al D.Lgs. 42/2004, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

- a) gli interventi previsti dai seguenti punti 1), 2), 3) che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse:
 - 1. "interventi di manutenzione ordinaria", cioè 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;

2. "interventi di manutenzione straordinaria", cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
3. "interventi di restauro e di risanamento conservativo", cioè gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati alla lettera a), sono consentiti gli "interventi di ristrutturazione edilizia", che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.

Gli "interventi di ristrutturazione edilizia" sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del TITOLO I del T.U. 380/2001.

Articolo 6 - Interventi subordinati a permesso di costruire

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

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Le Regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.

Le Regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del Decreto legislativo 380/2001.

Articolo 7 - Caratteristiche del permesso di costruire

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

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del Testo Unico Edilizia 380/2001.

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

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare del permesso di costruire possono chiedere la variazione dell'intestazione dell'atto amministrativo e il Comune, una volta accertata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

La variazione dell'intestazione del permesso di costruire non è sottoposta a contributo di cui alla Sezione II artt. 16,17,18,19 del D.P.R. 380/2001.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il permesso di costruire originario.

Articolo 8 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

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.

Il permesso di costruire per gli edifici di nuova costruzione è subordinato all'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

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

Articolo 9 - Competenza al rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

La Regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'art. 21 comma 2 del D.P.R. 380/2001 in caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

Articolo 10 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

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 D.Lvo 490/99 ora D.Lvo 42/04 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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

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

Articolo 11 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, 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 realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività.

Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

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

Articolo 12 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

La domanda per il rilascio del permesso di costruire va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento edilizio, nonché da un'autocertificazione 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-discrezionali.

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

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

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 richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni.

L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni.

La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine.

Il termine dei 60 giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diversi da quelli di cui all'art. 26, comma 3 lettere a) e b) del presente Regolamento, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora articolo 25 del decreto legislativo n. 42 del 2004*).

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma precedente. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.

I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Nei procedimenti ad istanza di parte il responsabile del procedimento o l'autorità competente, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente agli istanti, i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione di cui al primo periodo interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al secondo periodo. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle procedure concorsuali e ai procedimenti in materia previdenziale e assistenziale sorti a seguito di istanza di parte e gestiti dagli enti previdenziali.

Fatto salvo quanto disposto nell'art. 94 del D.P.R. 380/2001, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla consegna all'ufficio tecnico comunale di:

- ricevuta attestante l'avvenuto pagamento degli oneri ai sensi della Sezione II artt. 16-17-18-19 del Testo Unico Edilizia 380/2001, ove richiesto;
- atti d'obbligo prescritti dal presente Regolamento.

Il permesso di costruire è dato al richiedente, corredato da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune e dalla eventuale prescrizione degli adempimenti agli obblighi di cui alla legge n. 64/1974.

Le convenzioni o gli atti d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari e vincolano l'obbligato o qualsiasi avente causa.

Il rilascio del permesso di costruire non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti e con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

All'atto del rilascio del permesso di costruire il titolare dovrà ritirare a pagamento, presso il servizio urbanistico apposito cartello, numerato progressivamente, indicante gli estremi del titolo abilitativo.

Articolo 13 - Intervento sostitutivo regionale

In caso di mancata adozione, entro i termini previsti, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

Articolo 14 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco *Attività edilizia libera e Interventi subordinati a permesso di costruire*, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività i seguenti interventi per i quali resta salva l'onerosità ai sensi dell'art. 7 del presente regolamento:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di

approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

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

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1,2, e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico - artistica o paesaggistica – ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. 490/99 (*ora decreto legislativo n. 42 del 2004*).

Articolo 15 - Disciplina della denuncia di inizio attività

Fatto salvo quanto disposto nell'art. 93 del D.P.R. 380/01, il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

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

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

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

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del

progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

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

Qualora nell'esecuzione dei lavori sia necessaria l'occupazione di suolo pubblico, già assoggettata alla propria normativa, questa sarà concessa previo deposito cauzionale a garanzia del ripristino dei luoghi.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Articolo 16 - Opere soggette a permesso di costruire con atto d'obbligo

L'Amministrazione comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto del permesso di costruire con atto d'obbligo o permesso di costruire convenzionato per le opere di cui all'Articolo 6 del presente regolamento, quando comportano:

- sostanziale trasformazione urbanistica, come per esempio, lottizzazioni, nuove costruzioni, ampliamenti, installazioni di campeggi, villaggi turistici, apertura di cave, estrazioni di materiali inerti, discariche, ecc.;
- necessità di asservimento di aree o locali con specifiche destinazioni d'uso;
- asservimento delle particelle catastali in zone agricole che concorrono al computo della volumetria del fabbricato da edificare.

Articolo 17 - Determinazione delle variazioni essenziali

Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Le Regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

-
- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
 - b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
 - c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
 - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
 - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

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

Gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, e, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 del D.P.R. 380/2001. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Ai sensi della Legge Regionale 36/87 si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal Decreto Ministeriale 1444/68;
- b) b) modifiche delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per le modifiche stesse è richiesto il titolo abilitativo;
- c) c) aumento superiore al 2% del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato;
- d) d) modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al 10% semprechè rimanga inalterato il numero dei piani;
- e) modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, (in debordamento od in rientranza) superiore al 10% della sagoma stessa;
- f) modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50%;
- g) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'Articolo 3 del Testo Unico n°380 del 2001 e s.m.i.;
- h) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali.

La modifica della localizzazione del fabbricato non è comunque considerata variante essenziale quando, a prescindere dai limiti stabiliti dalla precedente lettera f), rimangono

invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici, l'altezza della costruzione e semprechè la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti.

Articolo 18 - Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili, per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di permesso di costruire ove previsto.

Articolo 19 - Certificato di destinazione urbanistica del suolo

Chiunque abbia diritto può richiedere al Sindaco il certificato di destinazione urbanistica di un'area, inteso ad accertare se, e con quali limiti e prescrizioni può essere concesso il diritto di edificare o modificare le opere esistenti.

La domanda di certificazione urbanistica del suolo, redatta in carta da bollo con allegata mappa catastale, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'area deve essere indirizzata al Sindaco.

Articolo 20 - Rilascio del certificato di destinazione urbanistica del suolo

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Sindaco entro 30 giorni dalla presentazione della domanda.

In esso, da parte degli uffici tecnici comunali, sono riportati:

1. le destinazioni dello strumento urbanistico con l'esatta delimitazione delle stesse qualora l'area oggetto della certificazione riguardi più zone o sottozone dello strumento urbanistico;
2. i vincoli esistenti;
3. la situazione dei piani attuativi;
4. la situazione dei programmi pluriennali di attuazione ai sensi della legge regionale n.14 del 28/3/1978.

Articolo 21 - Documentazione da produrre

Fatto salvo quanto disposto nell'art. 93 del D.P.R. 380/01, la documentazione da produrre in allegato alla domanda di permesso di costruire, è quella indicata specificatamente nei successivi punti.

Gli elaborati grafici di progetto debbono essere in triplice copia firmati dal progettista e dal richiedente. Per le zone soggette a vincolo, il numero di copie degli elaborati saranno

numericamente maggiorati in proporzione al numero delle amministrazioni competenti per i vincoli.

I - Documentazione a corredo della domanda per nuove costruzioni

Alla domanda per nuove costruzioni dovranno essere allegati:

1. cartigli preliminari relativi a dati urbanistici, metrici e catastali compresi i frazionamenti presentati al catasto o non ancora accatastati;
2. estratto in scala del vigente Strumento Urbanistico Generale, ovvero, ove esistente, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con l'esatta ubicazione del lotto interessato, opportunamente evidenziato;
3. planimetria d'insieme in scala idonea comprendente:
 - I lotti limitrofi e le relative costruzioni esistenti con indicazione delle distanze;
 - le curve di livello della superficie del lotto o piano quotato di cui all'aerofotogrammetria aggiornata;
 - le strade;
 - la posizione della sagoma e dei distacchi del fabbricato;
 - l'ubicazione ed il numero delle alberature tutelate dalla legge o regolamenti con specificazione di quelle destinate all'abbattimento per l'esecuzione delle opere edilizie e l'indicazione dell'eventuale zona di reimpianto;
4. planimetria in scala 1:200 o 1:500 corredata da due o più profili significativi (ante e post-operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quotati negli elementi più significativi quali: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze ecc.), nonché, le quote altimetriche e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc. con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Nella planimetria dovranno essere indicate le linee di sezione dei profili;

Tutte le quote altimetriche sia relative al piano di campagna originario che a quelle della sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.

Detta planimetria dovrà riportare la sistemazione degli spazi esterni.

5. le piante dei vari piani, in scala 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso con riferimento alle Norme di Attuazione del P.R.G., delle quote planimetriche ed altimetriche del piano cantinato, del piano seminterrato con le quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, dei

piani tipo, del piano di copertura e l'indicazione di massima delle strutture portanti verticali.

Le quote altimetriche devono essere riferite al caposaldo di cui al precedente paragrafo 4. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto 6.

Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule, ovvero da parti significative, a scala 1:100 degli edifici modulari.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui dei piani comunicanti della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione d'uso degli stessi.

6. almeno due sezioni (trasversali o longitudinali) per ciascun corpo di fabbrica in scala 1:100 (o in scala 1:200 nei casi e con le modalità di cui al penultimo comma del precedente punto 5) con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e della altezza totale dell'edificio. In tali sezioni deve essere altresì indicato l'andamento del terreno (ante e postoperam) lungo le sezioni stesse.

Tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al piano di campagna ante e post-operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al precedente punto 4).

7. tutti i prospetti dell'opera progettata, nel rapporto 1:100 (o 1:200 nei casi e con le modalità di cui al penultimo comma del punto 5), completi di riferimento alle altezze ed ai distacchi degli edifici circostanti, alle quote del terreno e alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto.

I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio, evidenziando, in particolare, le aperture ed i relativi infissi, le zoccolature, gli spazi per le insegne, le opere in ferro e balaustre, le scale antincendio e tutti quegli impianti che per la loro dimensione siano determinanti per la composizione architettonica dell'edificio;

8. eventuali particolari costruttivi in scala 1:20;
9. ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico, mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto con relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato. Nel caso che la zona fosse priva di fognatura

pubblica, deve essere allegato progetto con relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, in entrambi i casi deve essere prodotta domanda al Sindaco in conformità alla disposizione della normativa vigente. La previsione di cisterna di raccolta delle acque meteoriche deve riguardare opere completamente interrato ed inferiori ad un decimo (1/10) della cubatura dell'edificio da servire.

10. relazione illustrativa contenente tra l'altro le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione con la indicazione della destinazione d'uso generale dell'edificio, materiali impiegati e colori relativi.
11. nulla-osta delle competenti Sovrintendenze Statali e degli Uffici Regionali, ove necessario.
12. permessi od autorizzazioni, ove necessari, per l'utilizzazione di aree, edifici, ed opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali o statali.
13. concessione, ove necessario, di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dei centri abitati.
14. copia autenticata di titoli di proprietà, di disponibilità del bene e delle eventuali convenzioni tra confinanti.
15. esplicitazione delle modalità di superamento delle barriere architettoniche, in modo conforme al CAPO III del D.P.R. 380/2001.
16. modelli ISTAT e comunali relativi alla rilevazione statistica attività edilizia.
17. la documentazione prescritta dalle disposizioni di legge e regolamenti relativi al contenimento del consumo energetico per usi termini negli edifici.
18. la documentazione di tutti gli impianti tecnologici ove previsto (CAPO Ve CAPO VI del D.P.R. 380/2001).
19. certificato di destinazione urbanistica.
20. parere igienico-sanitario della ASL dove previsto.
21. autorizzazione vincolo idrogeologico dove previsto.
22. ottemperamento delle particolari prescrizioni per le zone sismiche (CAPO IV del D.P.R. 380/2001).
23. la documentazione prevista dal comma 8 dell'art. 3 del D.Lvo 494/96 e s.m.i. in materia di sicurezza del cantiere.

II - Documentazione a corredo della domanda per demolizioni e ricostruzioni

Alla domanda di permesso di costruire per demolizioni e ricostruzioni dovranno essere allegati:

- 1) tutta la documentazione di cui al precedente paragrafo I;
- 2) rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani ed alle sezioni più indicative, con specifica indicazione delle destinazioni d'uso;
- 3) documentazione fotografica idonea, datata e firmata sul retro.

III - Documentazione integrativa per costruzioni in zona agricola

Per tutte le costruzioni da realizzarsi in zona agricola, oltre alle documentazioni indicate nei paragrafi I e II, dovranno anche essere presentate, unitamente alla domanda, quelle a carattere integrativo prescritte dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e da leggi speciali.

In particolare la documentazione di cui al paragrafo I punti 1 e 3 dovrà essere integrata da una planimetria, su base catastale, a firma del proprietario, nella quale risultino il confine dell'intera proprietà e la situazione completa degli edifici e manufatti esistenti entro tali confini.

Dovrà inoltre essere prodotta la documentazione attestante la proprietà dell'area.

IV - Documentazione integrativa per costruzioni in zona industriale

Per le costruzioni da realizzarsi in zona industriale, oltre alle documentazioni indicate nei paragrafi I, II e III, dovranno anche essere presentate, unitamente alla domanda, quelle a carattere integrativo prescritte dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e da leggi speciali.

In particolare:

- Relazione tecnica in duplice copia, sottoscritta dal proprietario e dal progettista, dalla quale risultino i seguenti dati:
 - gruppo merceologico e tipo di industria nell'ambito della quale la ditta svolgerà la propria attività;
 - tipo delle macchine che verranno installate nello stabilimento e schema del ciclo di lavorazione;
 - numero delle persone che presumibilmente troveranno occupazione nello stabilimento, distinto per categoria;

-
- calcolo delle superfici coperte dei reparti lavorazione ai fini della determinazione di contributi da corrispondersi ai sensi della legge statale n. 10 del 28 gennaio 1977;
 - modulo di allineamento e quote completo di tutti i dati tecnici;
 - descrizione degli impianti dinamici a servizio dell'insediamento (impianti gas, elettrico, idrico, termico, scarichi solidi liquidi, gassosi ecc.);
 - documentazione prevista dalla legislazione vigente a tutela dell'ambiente con particolare riguardo alle lavorazioni e a tutti i tipi di immissioni.

Articolo 22 - Fabbricati oggetto di titoli abilitativi in sanatoria

I fabbricati oggetto, in tutto o in parte, di titoli abilitativi in sanatoria ai sensi delle varie disposizioni di legge vigente in materia, o successivamente emanate dal legislatore nazionale o regionale, dotati di agibilità e conformi allo strumento urbanistico anche se sopravvenuto oltre la data della sanatoria, hanno regime tecnico-giuridico e normativo pari a quelli realizzati in conformità e ne acquisiscono i medesimi diritti urbanistici ed edilizi (tra gli altri la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, l'interrato nella stessa consistenza degli altri, la copertura a tetto, il cambio d'uso, il frazionamento e la fusione, i corpi accessori, ecc.); ad essi vanno applicate le norme del presente regolamento edilizio, come le altre norme applicabili ai manufatti in conformità, in qualunque zona di P.R.G. realizzati.

C A P O III - Organi tecnico-consultivi

Articolo 23 - Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia Comunale è organo di consulenza nel settore edilizio/architettonico.

La Commissione Edilizia Comunale è composta da:

- **un ingegnere** ed **un architetto** scelti tra una terna proposta dall'Ordine territorialmente competente dei quali almeno uno con la qualifica di esperto in materia ambientale come richiesto dalla L.R. 59/96 per l'esercizio della subdelega ai Comuni;
- **un geologo** scelto tra una terna proposta dall'Ordine territorialmente competente;
- **un avvocato** amministrativista con specifica competenza in materia urbanistica ed edilizia scelto tra una terna proposta dall'Ordine territorialmente competente;
- **un geometra** scelto tra una terna proposta dal Collegio o Albo territorialmente competente;
- **un agronomo** scelto tra una terna proposta dal Collegio o Albo territorialmente competente;
- **Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco;**
- **Responsabile del settore tecnico del Comune.**

La Commissione Edilizia è nominata dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta Municipale.

La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dalla Giunta Municipale che contemporaneamente provvede alla proposizione dell'atto conseguente al Consiglio Comunale.

La carica di Consigliere Comunale, di Sindaco e quella di Assessore sono incompatibili con quella di membro della Commissione Edilizia, come deciso dal Consiglio di Stato con il parere 2447/2003.

Il Responsabile del Settore Tecnico svolge anche le funzioni di Segretario della C.E.

I commissari durano in carica due anni e possono essere rieletti per non più di due mandati consecutivi.

Il membro di C.E. che cessa dall'ufficio prima della scadenza del biennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare e il sostituito resta in carica fino al compimento del biennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito. I commissari possono essere dichiarati decaduti dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

Può essere richiesta la presenza del Responsabile del procedimento per chiarimenti ritenuti necessari dalla C.E.

La presidenza di ciascuna seduta della C.E. viene decisa dai membri presenti.

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

- a) sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- b) su tutte le questioni di carattere urbanistico riguardanti il territorio comunale;
- c) sui P.U.A. (Piani di Utilizzazione Aziendale) ai sensi dell'art. 7 L.R. n. 8;
- d) sui provvedimenti in materia ambientale;
- e) sui progetti delle opere soggette a concessione relativi a nuove costruzioni o demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati sullo stesso lotto a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale purché detta concessione sia relativa alla realizzazione di cubature (derivanti dalla applicazione degli indici di P.R.G.) > di 3000 mc.;
- f) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- g) la commissione può essere chiamata dal Dirigente del Settore urbanistica ed Edilizia, ad esprimere parere anche sul decoro e sull'ambientazione delle opere, nel rispetto della qualità architettonica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato e del territorio.

Articolo 24 - Responsabilità del Procedimento

Fatto salvo quanto previsto dagli articoli 11 e 12 del presente regolamento, il Responsabile del procedimento non deve acquisire il parere dalla Commissione Edilizia per il rilascio da parte del Responsabile del Servizio Tecnico del relativo permesso di costruire o denuncia di inizio attività:

- 1) varianti non essenziali ai sensi della Legge Regionale n°36/87;
- 2) varianti in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della Legge 47/85;
- 3) le ristrutturazioni edilizie ai sensi dell'Articolo 31 lettera d) della Legge 457/78;
- 4) cambi di destinazione d'uso compatibili con la normativa vigente;
- 5) volture di permessi di costruire in quanto non incidono sui contenuti delle stesse;
- 6) istanze di proroga e di rinnovo di permessi di costruire già rilasciati e non ultimati nei termini indicati negli stessi, purché non siano sopravvenute nuove disposizioni urbanistiche in merito;
- 7) rilascio di permessi di costruire per progetti già approvati dalla Commissione Edilizia e non ritirati dalla parte per decorrenza di termini o per mancanza di adempimenti purché non siano sopravvenute nuove disposizioni urbanistiche in merito.

Articolo 25 - Adunanze della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce nella residenza municipale tutte le volte che il Dirigente del Settore Urbanistico lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Dirigente del Settore Urbanistico con invito scritto da notificarsi almeno tre giorni prima della seduta.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei membri.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere il parere dato in ordine a ciascuna domanda, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, e in caso di parere contrario, la motivazione relativa.

I processi verbali vengono firmati da tutti i membri della Commissione.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura ESAMINATO dalla Commissione completando con la data e la firma del Presidente della specifica seduta.

L'interessato alla domanda e chiunque controinteressato hanno facoltà di avere conoscenza del verbale di Commissione.

Articolo 26 - Sportello Unico per l'Edilizia

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

Tale ufficio provvede in particolare:

-
- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490; (*ora articoli 23, 33 e 39, decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.*).
 - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro *iter* procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
 - d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico edilizia DPR 380/2001.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio dello sportello unico acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del T.U. 380/2001;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62 del T.U. 380/2001;
- b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;

-
- c) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
 - d) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
 - e) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora articoli 20, 21, 22, 29, e 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.*). fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora articolo 25 del decreto legislativo n. 42 del 2004 -n.d.r.*);
 - f) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
 - g) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
 - h) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

C A P O IV - Esecuzione del Permesso di costruire

Articolo 27 - Inizio dei lavori

Il titolare del titolo abilitativo a costruire, deve dichiarare congiuntamente al Direttore dei Lavori la data di effettivo inizio dei lavori, a mezzo raccomandata postale o a mano indicando il proprio codice fiscale, il nominativo e residenza del costruttore e direttore dei lavori con le relative firme di accettazione.

Fatto salvo quanto disposto dall'art. 94 del D.P.R. 380/01 per quanto attiene la disciplina delle edificazioni in zona sismica, prima dell'inizio dei lavori possono essere verificate dal tecnico comunale la rispondenza nel luogo dei capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Le determinazioni di cui sopra vengono effettuate a cura del titolare del permesso di costruire che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

Gli atti relativi all'inizio e fine lavori sono necessari ai fini della verifica dei termini di validità dell'atto abilitativo a costruire.

Nel corso dei lavori si deve tenere conto delle disposizioni legislative relative alla sicurezza D.legge 494/96.

Conclusi i lavori l'attestazione della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e degli impianti nello stesso installati avverrà mediante certificato di agibilità rilasciato secondo le modalità di cui agli articoli 36,37,38,39 del presente Regolamento.

Articolo 28 - Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale

contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Articolo 29 - Interruzione dei lavori

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il Comune affinché, questi, se è il caso, sentito il parere del tecnico comunale, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché, il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazioni all'interessato che le deve realizzare.

Articolo 30 - Ultimazione dei lavori

Il direttore dei lavori, ovvero il titolare del permesso di costruire, ad ultimazione dei lavori parziali o totali deve chiedere al Comune, mediante raccomandata R.R., la visita definitiva per il rilascio del certificato di agibilità parziale o totale.

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, si intende il completamento integrale di ogni parte funzionale dello stralcio o del progetto.

Articolo 31 - Varianti del progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che con la determinazione del Comune sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario, salvo parere diverso del Responsabile del Servizio Urbanistico che ha esaminato la variante.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera.

Articolo 32 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed alla rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione.

Articolo 33 - Visite di controllo, termini e modalità

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché, ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciato il permesso di costruire, sarà assicurata al controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo il permesso di costruire, e i disegni allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Il titolare del titolo abilitativo ad eseguire i lavori, nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, può effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

Le visite da parte dei servizi comunali preposti possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- 10 giorni per l'inizio dei lavori;
- 30 giorni per la fine dei lavori.

Il titolare del permesso di costruire, deve offrire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge, e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore consecutive, al Sindaco, il quale, sentito l'ufficio tecnico

comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario del permesso di costruire.

Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Articolo 34 - Norme particolari per i cantieri edilizi

Le prescrizioni comportamentali ai fini di sicurezza e salute da attuare nei cantieri sono contenute nel D.L. 494/96 e s.m.i.

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, di combustibile e dei macchinari;
- le norme riguardanti le prevenzioni degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

Articolo 35 - Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso del reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare o a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

C A P O V - Certificazioni di agibilità

Articolo 36 - Disciplina del certificato di agibilità

La disciplina è contenuta nel Titolo Terzo, Capo I del D.P.R. 380/2001 articoli 24, 25 e 26.

Articolo 37 - Certificato di agibilità

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.

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

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

Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria fissata dalla legislazione vigente.

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

Articolo 38 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

-
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del D.P.R. 380/2001, nonché all'articolo 1 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. 380/2001.

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

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del D.P.R. 380/2001, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del D.P.R. 380/2001;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del D.P.R. 380/2001.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. 380/2001. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

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

Articolo 39 - Dichiarazione di inagibilità

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

SEZIONE II – DEFINIZIONI E RELATIVE APPLICAZIONI NORMATIVE

C A P O VI – Definizioni

Articolo 40 - Definizione degli interventi

Si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; (*lettera così modificata dall'art. 1, d.lgs. n. 301 del 2002*);
- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1)** la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2)** gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - e.3)** la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali. Resta ferma la definizione di restauro già prevista dall'art. 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n°490, ora articolo 29 comma 3, decreto legislativo n°42 del 2004.

Articolo 41 - Definizioni edilizie

Le seguenti definizioni dei termini edilizi integrano le norme tecniche del P.R.G.:

1) Asseverazione

Consiste in una relazione tecnica con la quale un professionista abilitato alla progettazione (ingegnere, architetto, geometra, perito edile ecc.) accerta l'entità e le caratteristiche delle opere interne da eseguirsi in un'unità immobiliare, il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti e fornisce ulteriori eventuali dichiarazioni. Non va confusa con la perizia giurata.

2) Costruzione

Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impegno di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

3) Edificazione

Costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati

(muratura, legno, ferro ecc.). Si considerano dunque "edifici" anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni.

4) Ricostruzione

Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla "riedificazione" di una costruzione o di parte di essa, demolita.

L'immobile oggetto di demolizione e ricostruzione totale o parziale dovrà risultare edificato con regolare titolo abilitativo a costruire o titolo abilitativi rilasciato in sanatoria secondo le disposizioni di legge. In tale secondo caso la demolizione e ricostruzione è comunque normata dalla legislazione sulle opere abusive.

Qualora sia prevista la modifica della localizzazione del fabbricato sempre nell'ambito del lotto di pertinenza dovrà essere preventivamente verificato il rispetto delle normative vigenti, considerata la rilocalizzazione e non dovrà essere arrecato pregiudizio alla visibilità per il traffico automobilistico.

La volumetria del fabbricato ricostruito non potrà eccedere la consistenza del fabbricato demolito, consistenza che dovrà essere adeguatamente documentata nella domanda di permesso di costruire la quale, comunque, dovrà essere corredata di documentazione fotografica. Cambiamenti di destinazione d'uso che determinino il passaggio a categorie diverse da quella della destinazione regolarmente in atto o, comunque, per cui fu rilasciata la licenza originaria, sono ammessi solo se compatibili con le norme di P.R.G. vigente.

Dovrà essere previsto l'adeguamento alle normative vigenti delle superfici da destinare a parcheggio privato in rapporto alla cubatura del fabbricato. Per gli edifici da demolire e ricostruire potrà essere variata la sagoma originaria rispettando però il volume demolito sempre che demolizione e rilocalizzazione siano previsti dal P.R.G. per la zona interessata dall'intervento.

L'altezza dell'edificio ricostruito dovrà rispettare il limite di altezza massima fissato dal P.R.G. per la zona omogenea specifica nella quale ricade, ed in assenza della definizione di limite di altezza, non potrà essere superiore a quella dell'edificio demolito, ad esclusione di una eventuale nuova realizzazione di copertura a tetto. Il fabbricato ricostruito dovrà risultare conforme a tutte le normative vigenti in materia antisismica, antincendio e di eliminazione delle barriere architettoniche. Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici che ospitano o siano destinati ad ospitare attività inquinanti, nocive e comunque moleste che per effetto di norme e regolamenti igienico-sanitari o di tutela ambientale debbono essere localizzate in altri ambienti del territorio comunale, almeno che non si muti la destinazione d'uso, con destinazione compatibile.

5) Ampliamento

Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

6) Sopraelevazione

Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

7) Consolidamento

Sono opere di consolidamento quelle necessarie per assicurare la stabilità dell'edificio e che concernono quindi interventi sulle fondazioni, sulle strutture portanti e di copertura, purché tali opere non comportino modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture originarie dell'edificio.

8) Alloggio o appartamento

Per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed accessori, situati in una costruzione permanente od in parti separate, ma funzionalmente connesse a detta costruzione, e destinate ad uso di abitazione per una famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio ecc.).

9) Autorimesse

Sono definite "autorimesse" i ricoveri per più veicoli sia condominiali, che di singoli proprietari, che di uso pubblico.

10) Box – garage

Sono da intendersi "box - garage" i singoli ricoveri per autoveicoli capaci di contenere non più di due veicoli per trasporto persone.

11) Posteggio

Il posteggio è lo spazio riservato alla sosta di un autoveicolo.

C A P O VII – Applicazioni normative

Articolo 42 - Volumi interrati o superfici interrato

Sono esclusi dal computo della cubatura o delle superfici i volumi accessori o le superfici relativi ai locali del tutto interrati (o seminterrati solo quando non emergenti dal piano di campagna per più di cm. 70 di media), se destinati a: cantine, depositi, rispostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici. L'altezza del volume accessorio emergente dal piano di campagna non può essere maggiore di cm. 70, tale altezza è misurata rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

Qualora siano destinati a fini diversi (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono computati nella cubatura o superficie. Non possono comunque essere destinati ad abitazione i volumi interrati di nuovi edifici. Nel caso di nuove costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere destinati ad abitazioni solo i locali interamente fuori terra o nelle condizioni di cui al successivo punto "seminterrato".

Articolo 43 - Esclusioni dal conteggio dei volumi e delle superfici

Potranno escludersi dal conteggio del volume o della superficie degli edifici:

- i volumi o locali tecnici come definiti dal presente articolo e nei limiti indicati;
- i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri oggetti o elementi a carattere ornamentale;
- i locali interrati, alle condizioni e nei limiti sopra specificati;
- i porticati e le gallerie se destinati ad uso pubblico ed a tale destinazione vincolati; per gli altri casi questi verranno integralmente conteggiati, agli effetti della determinazione della cubatura o della superficie, quando la somma delle superfici delle pareti perimetrali chiuse, comprendendo in esse anche eventuali pilastri o strutture di sostegno, superi la somma delle superfici delle parti di parete lasciate aperte. Per gli edifici residenziali saranno parimenti considerati, nella cubatura o nella superficie, i porticati la cui superficie complessiva per singole unità immobiliari risulti maggiore di 1/4 della superficie lorda dell'unità stessa: il computo è effettuato per la sola porzione eccedente tale rapporto. Secondo quanto disposto dall'art. 3 comma e.6 del D.P.R. 380/01, tra gli interventi edilizi soggetti a permesso di costruire e quindi rientranti nel computo dei volumi, rientrano quelli pertinenziali aventi una volumetria superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Articolo 44 - Contorno e fronte di un edificio

Si intende per "contorno di un edificio" la proiezione al suolo delle fronti dell'edificio stesso escluse le sporgenze di cornici e balconi aperti.

Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni dell'intera facciata anche se composta da più spezzate, con esclusione delle sporgenze di carattere ornamentale.

Articolo 45 - Altezza delle fronti di un edificio

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato o da approvare, interessata dalla facciata che si considera e l'imposta della linea del tetto intesa come linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, tale altezza va misurata ai due terzi della linea di imposta del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza del fronte di un edificio è data dalla media delle differenze di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

Articolo 46 - Calcolo dell'altezza delle fronti di un edificio

L'altezza delle fronti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno fronte, non può superare del 20% l'altezza massima consentita. In caso di parti di fronte arretrate o sovrastanti il tetto, l'altezza delle fronti di un edificio va considerata come la somma delle altezze delle singole pareti verticali considerate in proiezione ortogonale (proiezioni di Monge).

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

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m. 3 e in riporto a m. 2 e comunque tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio compreso il piano terreno, non sono quindi ammessi ritiri solo dei piani superiori, salvo che nelle zone di completamento, per edifici esistenti.

Articolo 47 - Altezza della costruzione

Per "altezza della costruzione" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolata secondo il parametro "altezza media di ciascuna facciata", e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone, salvo la deroga per singoli fronti di cui al precedente punto.

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

Articolo 48 - Distacco tra edifici

La minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici o da opere preesistenti, si definisce come distacco tra edifici.

La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi aperti e chiusi, ma esclusi i cornicioni e le gronde sporgenti meno di 70 cm.

Articolo 49 - Costruzioni accessorie

Costituisce costruzione accessoria quella non abitabile, implicante la presenza solo saltuaria di persone, che si aggiunge al fabbricato principale destinato alla residenza, ad ufficio o ad altra attività; essa non può risultare superiore a quella principale di cui costituisce pertinenza ai sensi del Codice Civile.

I locali accessori non abitabili costituiscono pertinenza di locali di abitazione e quindi come tali vanno vincolati con atto d'obbligo all'abitazione alla quale si riferiscono.

Ricadono nella nozione di costruzione accessoria: le cantine, i ripostigli, le soffitte o locali sottotetto, i depositi, i magazzini non di vendita, le autorimesse private, le piscine, i campi da tennis e gli impianti sportivi privati di uso condominiale nonché i locali tecnici come definiti dal presente articolo.

Non possono essere considerate accessorie (e/o tecniche) le costruzioni anche interrato non a diretto ed esclusivo servizio di costruzioni principali, anche se ricadenti nello stesso lotto edificabile.

Articolo 50 - Interrato

Si intende per interrato quella parte dell'edificio totalmente al di sotto della superficie del terreno circostante a sistemazione avvenuta, senza apertura di finestre verso l'esterno (escluse le bocche di lupo).

Tutta la superficie interrata, secondo le caratteristiche sopra descritte, non è computabile ai fini del calcolo del volume, e non è destinabile a residenza né ad attività lavorative di alcun genere.

I piani interrati possono essere nei nuovi edifici destinati a cantine, autorimesse, depositi, magazzini, archivi morti, impianti e volumi tecnici a servizio dell'edificio.

L'aerazione può essere forzata o naturale, in tale ultimo caso, essa deve essere ottenuta mediante apertura in comunicazione con intercapedini fognate di idonee dimensioni (bocche di lupo). L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso.

Articolo 51 - Seminterrato

Si intende per seminterrato quella parte dell'edificio ubicata parzialmente al di sotto della superficie del terreno circostante, secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

Ai fini del calcolo della volumetria sono computati solo per la parte fuori terra rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta ferme restando le esclusioni di cui al presente Capo VII per i volumi interrati o superfici interrate.

I piani seminterrati di edifici preesistenti possono, sia pure con limitazioni, essere considerati agibili nei casi in cui il pavimento sia parzialmente più basso del marciapiede o della sua più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali non sia inferiore a m. 3,00 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m. 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna. Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe a quanto sopra stabilito, limitatamente ad edifici esistenti nel centro storico mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Articolo 52 - Mansarda

L'ultimo piano abitabile in un edificio, ricavato sopra il piano d'imposta e nella "sagoma" del tetto, il quale assume allo scopo una idonea forma (solitamente trapezoidale) e viene adeguatamente finestrato nelle falde più inclinate onde illuminare ed aerare i vani sottotetto, si definisce come "mansarda".

Articolo 53 - Sottotetti agibili

Gli ultimi piani di un edificio ricavati sopra il piano di imposta, sono agibili quando posseggono tutti i requisiti di agibilità riguardo le altezze, le dimensioni minime, le caratteristiche di illuminazione e ventilazione di cui al presente Regolamento. Le superfici di questi locali vanno computate ai fini della determinazione della volumetria.

Articolo 54 - Sottotetti non praticabili

Si intendono quei locali costituenti coibentazione e quindi con caratteristiche strutturali che non ne consentono la praticabilità. Questi locali non sono computabili ai fini della volumetria del fabbricato di cui alla Circolare Assessorato Urbanistica e Casa n°45/REC del 03.12.1999.

Articolo 55 - Sottotetti praticabili ma non agibili

Trattasi del volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml.2,20.

Per tale volume si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto.

Le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee di intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato.

Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%.

Nel caso in cui, un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea di intersezione teorica delle due falde.

Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato.

L'illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto.

Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura.

Articolo 56 - Volumi tecnici

Sono da considerare "volumi tecnici" i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, telefonico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti.

La ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili.

A maggior chiarimento ed a titolo esemplificativo si precisa che possono essere considerati "locali o volumi tecnici", per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, quelli occorrenti per contenere: il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie, o di ventilazione, gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento.

In base alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche, ed al fine di incentivare l'installazione di ascensori o impianti similari anche nel caso di edifici esistenti o per quelli di nuova costruzione non obbligati alla immediata installazione degli impianti stessi, il vano corsa viene considerato "locale o volume tecnico" e quindi con computato nel volume e nella superficie edificabile per l'aspetto urbanistico-edilizio.

Non sono, invece, da considerare come "locali o volumi tecnici", sempre a titolo esemplificativo: i sottotetti, il vano scala (per la parte sottostante la linea di gronda), gli stenditori coperti, i bucatoi, i locali di sgombero.

Articolo 57 - Ciglio della strada

Il ciglio della strada è la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Articolo 58 - Cortile (o corte)

Si intende per "cortile" lo spazio scoperto interno ad un edificio con distanze ortogonali tra le pareti di mt. 6 e pareti di altezza non superiore a 20 mt. Nel cortile possono affacciare vani abitabili solo se la parete di fronte dista 8 mt.

Articolo 59 - Patio

Si intende per "patio" lo spazio scoperto interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con distanze ortogonali alle pareti non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;

Articolo 60 - Porticati

Sono definiti "porticati" gli spazi coperti ma aperti su almeno il 50% della somma delle sue superfici laterali, di altezza interna massima di metri 3,50, addossati per i lati chiusi ad uno o più edifici e la cui copertura non sia in aggetto, ma sostenuta da pilastri sul bordo esterno.

I portici e le gallerie, quando sono utilizzate come passaggio pedonale aperto al pubblico transito per atto registrato e trascritto a favore del Comune, di connessione fra più edifici, non va computato ai fini del calcolo della cubatura totale.

Uguualmente, non rientra nella cubatura, quando pur costituendo ambiente autonomo, il porticato risulta annesso alla costruzione sempre che la sua superficie coperta non sia superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato a cui è annesso.

L'atto di asservimento del portico all'unità immobiliare della quale è pertinenza, è obbligatorio quando la superficie del portico supera i mq. 50. In tutti i casi è assicurata la superficie minima del portico di mq. 20. Se la superficie supera il rapporto del 25% se ne dovrà calcolare la relativa cubatura per la parte eccedente tale percentuale.

Articolo 61 - Tettoia e pensilina

Costituisce tettoia o pensilina la superficie coperta da una struttura a sbalzo connessa ad un solo lato di un fabbricato, ovvero con struttura portante la sola copertura ed aperta su tutti i lati.

Articolo 62 - Chiostrina

Si intende per "chiostrina" uno spazio scoperto interno di superficie minima superiore a 1/6 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00; nella chiostrina possono affacciare vani non abitabili quali bagni, disimpegni e cucine.

Articolo 63 - Cavedio

Si intende per "cavedio" uno spazio scoperto interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq. e sulla quale non si aprono luci o finestre.

Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Articolo 64 - Pertinenze

Sono pertinenze con riferimento all'articolo 817 del Codice Civile le seguenti opere. Spazi per la sosta di veicoli, verande, recinzioni, cortili, aree verdi, attrezzature di gioco quando siano ad esclusivo servizio di un edificio esistente.

Deve cioè trattarsi di un'opera preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso sfornita di

un autonomo valore di mercato. Le pertinenze vanno vincolate con atto d'obbligo all'abitazione alla quale si riferiscono.

Articolo 65 - Abbaini

Fermo restando che la presenza di abbaini comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo delle cubature, le soluzioni progettuali per gli abbaini, dovranno prevedere una equilibrata ed armoniosa distribuzione degli stessi sulle falde del tetto.

Ogni falda non potrà contenere più di tre metri lineari di abbaini per ogni m. 10 di lunghezza della rispettiva linea di gronda. La superficie non potrà superare i mq. 3,00 ciascuno comunque sia la forma anche non quadrangolare. Lo sviluppo lineare della gronda dell'abbaino non può superare i m. 3,00.

Articolo 66 – Opere di sistemazioni esterne

Si intendono per opere di sistemazione esterne:

- i movimenti di terra per uno scavo o riporto inferiore al metro di altezza;
- le cordonature, i muretti di contenimento, le gradonature di qualsiasi materiale, tutti contenuti entro il metro fuori (o entro) terra;
- l'apposizione di corpi illuminati, armadiature non praticabili, forni all'aperto, barbecue, vasche e sistemi di irrigazione;
- cucce per cani, legnaie, porta-attrezzi, cabine per impianti idrici-elettrici, telefonici, del gas e simili, purché, tutti di altezza inferiore ad un metro e venti dal piano di campagna nonché gazebi e similari alti meno di tre metri;
- l'apposizione di reti metalliche per rampicanti, di intelaiature in ferro o legno per pergolati a gazebo;
- la realizzazione di serre non praticabili e cioè di altezza utile interna massima di un 180 cm.;
- la creazione di bocche di lupo o grate per ventilazione di locali interrati.

Articolo 67 - Elementi aggettanti

Nessun oggetto maggiore di 10 cm. può essere al di sotto della quota di m. 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali oggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m. 2,50.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiori ai m. 8,00, non possono collocarsi ad altezza minore di m. 3,50 sopra il piano del marciapiede e non devono oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Ove non esista il marciapiede, l'altezza minima di tali aggetti non potrà essere minore di m. 4,50 dal piano stradale.

Le predette altezze minime vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto rispetto al piano stradale o al piano del marciapiede.

I balconi coperti e circondati da pareti anche se finestrate (bow-windows) semplici o multipli, o balconi con più di due lati chiusi, devono rispettare le stesse limitazioni prescritte per i balconi aperti e sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale.

Gli aggetti dei balconi aperti e dei bow-windows non debbono sporgere dal suolo pubblico o di uso pubblico oltre 1/10 della larghezza della stessa strada pubblica o di uso pubblico. Tale sporgenza non può oltrepassare di cm. 1,20 il filo del fabbricato.

Costruzioni in aggetto sul fronte stradale sono ammesse solamente su strade pubbliche o private di larghezza non inferiore a m. 14; con le limitazioni dei balconi e dei bow-windows, ma con sporgenza massima non superiore ad 1/20 della sezione stradale misurata rispetto al filo di allineamento del fabbricato.

La lunghezza del fronte della costruzione in aggetto non dovrà superare nel suo complesso la metà del fronte dell'edificio a filo stradale. La distanza in proiezione orizzontale dal confine non deve essere inferiore a m. 3,00 per i bow-windows e le costruzioni in aggetto a m. 1,50 per i balconi.

Qualsiasi oggetto, con la sola esclusione delle sporgenze dei tetti o dei cornicioni minori di cm. 70, si considera nei riguardi del distacco minimo tra i fabbricati e della distanza minima dei confini di cui al precedente punto 19).

Indipendentemente dalle limitazioni innanzi prescritte, qualsiasi oggetto potrà essere vietato o ridotto in riferimento all'ambiente e/o ai caratteri degli edifici contigui.

Tutti gli elementi aggettanti (balconi, bow-windows, corpi aggettanti), con esclusione delle sporgenze dei tetti o dei cornicioni minori di cm. 70, sono soggetti al pagamento della tassa comunale di occupazione degli spazi ed aree pubbliche calcolate in base alla superficie degli aggetti di ciascun piano, le cui proiezioni eccedono l'allineamento degli edifici.

Articolo 68 - Intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

Articolo 69 - Coperture - Volumi tecnici

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

I volumi tecnici devono essere destinati esclusivamente al contenimento delle apparecchiature e delle installazioni occorrenti per le esigenze degli impianti tecnici dell'edificio, alle scale di sicurezza e di accesso sulle coperture.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per una altezza minima di m. 2,50.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali.

A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralicci, opportunamente arretrati e con altezza tale da essere contenuti entro l'inclinata di 1/1.

I volumi tecnici devono essere contenuti nei rapporti prescritti tra le altezze delle fronti e le distanze dei fabbricati e non devono avere una altezza maggiore di m. 3 misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sino all'intradosso della copertura del predetto volume, salvo le maggiori altezze richieste da specifiche esigenze tecniche connesse agli impianti installati.

Articolo 70 - Locali integrativi per la residenza

Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più di 10 unità immobiliari servite da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine ecc. ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.

L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.

C A P O VIII- Caratteristiche dei locali per l'agibilità

Articolo 71 - Classificazione dei locali

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

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2.

La categoria **A1** comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettivo;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria **A2** comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale di spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di scarico, carico e pulizia.

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

Il tipo **S1** comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo **S2** comprende:

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

Il tipo **S3** comprende:

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

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione Comunale sentita la Commissione Edilizia.

Articolo 72 - Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime.

1. Locali di categoria **A1**.

L'altezza minima interna utile dei locali, classificati come A1 non deve essere inferiore a m. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali altezze devono intendersi come altezza media minima.

2. Locali di categoria **A2**.

L'altezza minima interna dei locali classificati come A2 non deve essere inferiore a m. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,50 salvo che i locali medesimi non siano datati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata. Per le zone di tipo "A" Centro Storico di P.R.G. detta altezza è ridotta a mt. 2,70.

3. Locali di categoria **S**.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m. 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i m. 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A, salvo i parcheggi coperti contenuti entro spazi porticati aperti nel caso siano consentiti dalle norme urbanistiche specifiche di zona.

B) Superfici minime caratteristiche.

1) Locali di categoria **A1**.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie agibile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi. Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 9,00 (per le cucine 8 mq.).

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq. 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari mq. 14.

La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m. 2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5 con il lato minimo non inferiore a m. 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica pari a 15 mc. che si aprono su un altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 mc. purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 35, e non inferiore a mq. 42, se per due persone, e deve essere specificato nel certificato di agibilità.

2) Locali di categoria **A2**.

I locali di categoria A2 salvo le zone A di P.R.G. e prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq. consentendo deroghe per i locali già esistenti che conservano le medesime destinazioni d'uso.

3) Locali di categoria **S**.

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

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

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in

quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è mq. 1,20 e la larghezza minima di mq. 0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m. 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m. 1,80 x m. 1,80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime m. 1,80 x m. 1,80.

I locali S2 di cui alla lettera g) devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione.

- Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.
- I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente. L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al due per mille. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq. 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.
- I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.
- I locali di categoria S1 possono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.
- I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.
- I locali di categoria S2 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria.

Articolo 73 - Classificazione dei piani

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

Sono piani non agibili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani agibili sovrastanti o sottostanti e con questi direttamente connessi da scala interna, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

Articolo 74 - Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi agibile e rientrare nelle categorie A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml. 1,60 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S, sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima del 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m. 2,00 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

Articolo 75 - Piani seminterrati esistenti

Possono, sia pure con limitazioni e comunque ad esclusione delle camere da letto, essere considerati agibili anche i locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m. 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettare tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione Comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Articolo 76 - Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A e S1.

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

Possono essere considerati anche locali di categoria S1 nel caso che siano annessi a locali di categoria S2, punti c) e d), purché sia assicurato un sufficiente ricambio d'aria anche mediante apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall'A.S.L., ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

L'uso dei locali interrati per attività produttiva è condizionato al rilascio della speciale deroga rilasciata dal competente servizio della A.S.L. ai sensi dell'Articolo 8 del DPR 303/56 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 77 - Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere agibili e/o non agibili.

Quelli non agibili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti i m. 2,20, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi o servizi accessori e tecnici.

In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderia e stenditoi coperti, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni superiori di quelle sopraddette.

I locali sotto le falde del tetto, per essere agibili, devono presentare i requisiti di agibilità di cui al precedente Articolo 72, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Nei sottotetti agibili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto di altezza non superiore a metri 0,50 inaccessibile, per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura o adeguato strato di isolamento termico.

SEZIONE III – DISPOSIZIONI TECNICO - ESTETICHE

C A P O IX - Disposizioni relative alle opere esteriori ai fabbricati e all'arredo urbano

Articolo 78 - Spazi scoperti interni agli edifici ed uso dei distacchi tra fabbricati

Negli spazi coperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.), non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi.

Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedono una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m. 1,00, che potranno essere sormontati da ringhiere sino ad una altezza massima di 2,20.

Articolo 79 - Zoccolature

La parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziata richiesta da parte della Commissione Edilizia circa speciali rivestimenti o zoccolature.

Articolo 80 - Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata ed il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno dieci metri misurata tra gli stipiti più vicini.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere la pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad una altezza pari a 0,90 m.

In corrispondenza delle uscite delle rampe devono essere disposte opportune griglie per la raccolta ed il deflusso delle acque.

Articolo 81 - Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

I proprietari degli edifici prospettanti i predetti spazi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese o a rimborsare al Comune l'intero onere richiesto per la esecuzione della prima pavimentazione dei marciapiedi o portici fronteggianti le rispettive proprietà.

E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m. 0,30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportunamente cordoli di altezza pari a 10 cm.

I marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze non devono avere larghezza inferiore a m. 1,20.

Articolo 82 - Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente ed alle prescrizioni particolari stabilite dagli Enti preposti.

Le recinzioni su strada di muro pieno non debbono superare l'altezza di metri 1 nelle curve o in zone di scarsa visibilità.

I cancelli di ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Articolo 83 - Casette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica, acqua e RSU

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc., non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

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

In tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere previsti idonei spazi per il posizionamento dei contenitori della nettezza urbana.

Articolo 84 - Aspetto e manutenzione degli edifici

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

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

Per quanto riguarda specificatamente il centro storico, gli interventi di manutenzione e/o ristrutturazione devono rispettare le caratteristiche estetiche del fabbricato ed in particolare per gli esterni ; E' vietato l'uso di alluminio anodizzato, materiali plastici o pvc per : porte, persiane, finestre, porte cantine, infissi diversi, pensiline, grondaie ecc. E' altresì consigliato l'utilizzo del legno e/o del ferro se accuratamente lavorato e che non deturpi l'aspetto estetico del fabbricato oggetto del recupero.

Per quanto riguarda gli interventi di recupero delle coperture dei tetti del centro storico o di edifici di interesse storico culturale, è vietato sostituire le tegole preesistenti con altre di diversa tipologia e colore, è altresì consentito il riutilizzo delle tegole di recupero se antiche o similari antichizzate.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas ed i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, opportunamente rivestiti e realizzati secondo le specifiche normative, in modo da consentire una idonea soluzione architettonica.

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

Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

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

Articolo 85 - Tinteggiature e rivestimenti

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

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

Per gli interventi nel centro storico o su particolari immobili di interesse storico culturale e paesaggistico devono osservarsi le suddette prescrizioni, nonché il divieto delle stuccature e lisciature dell'intonaco e del quarzo plastico il divieto di intonacare le murature a faccia vista, oltre a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Preventivamente alla richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, per la scelta dei colori di tinteggiatura esterna dell'immobile, e materiali impiegati si deve far riferimento esclusivamente all'apposito campionario messo a disposizione da parte del Comune.

Articolo 86 - Antenne radiotelevisive e ripetitori per telefonia mobile

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

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

E' comunque facoltà del Sindaco richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne previo specifico regolamento di cui alla Legge 249/97.

Per l'installazione di ripetitori di telefonia mobile dovrà essere rispettata una distanza dal Centro Urbano non inferiore a mt. 300. **Inoltre il Comune si riserva il diritto di prelazione nella definizione del sito qualora ne esista uno idoneo di proprietà comunale.**

Articolo 87 - Decoro e arredo urbano

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

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

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

I chioschi prefabbricati sono inclusi negli elementi di arredo urbano e possono essere installati su aree pubbliche o vincolate ad uso pubblico previa convenzione con il Comune relativamente alla disciplina dell'uso e dei termini di permanenza ferma restando la superficie massima di 16 mq. I chioschi devono rispettare quanto previsto nelle seguenti normative:

- art. 20 D.Lgs. 285/92 (occupazione sede stradale)
- D.M. 05.11.2001 (larghezza del marciapiede)
- D.Lgs 155 del 26.05.1997
- Ordinanza Ministeriale 03.04.2002 (requisiti igienico-sanitari per il commercio dei prodotti alimentari sulle aree pubbliche e requisiti per i locali mobili o temporanei).

Articolo 88 - Mostre, vetrine e insegne in genere

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

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definitiva l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e dei colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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

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

Negli edifici ricadenti nella zona "A" possono essere consentite insegne, mostre, vetrine, a condizione che siano realizzati con materiali, forma e dimensioni che non alterino i caratteri architettonici dell'edificio e dell'ambiente.

L'autorizzazione non è concessa quando trattasi di edifici a carattere storico o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, vetrine, insegne o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostacolo ragioni di pubblico decoro e di architettura e si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini. In particolare le bacheche non sono ammesse negli edifici a carattere storico.

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

E' consentito di apporre insegne a bandiera con esclusione della zona A Centro Storico di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm. 50 e comunque non superiore a m. 1,20 e ad una altezza non inferiore a m. 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza del marciapiede.

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

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

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

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

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

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

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

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

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

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

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

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

Articolo 89 - Tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di richiedere al Comune il numero civico, di realizzarlo secondo il modello stabilito dal Comune e di non rimuovere tabelle stradali e numeri civici, di non occultarli alla pubblica via e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

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

Qualora il proprietario non procede alla riproduzione del numero civico nel modo descritto, o non lo ripristina qualora sia distrutto o danneggiato, si provvede d'ufficio il Comune, a totale spesa del proprietario.

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

Articolo 90 - Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della Legge 1/6/1939, n. 1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e anche agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambiente di interesse storico o ambientale, anche all'esterno della zona A, possono essere concesse con particolari prescrizioni imposte sia dal Dirigente il Settore, sentita la Commissione Edilizia, che dalle Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti e del complesso ambientale.

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

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

SEZIONE IV – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE

C A P O X - Disposizioni di carattere generale

Articolo 91 - Norme di buona costruzione

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di buona costruzione ed esecuzione delle opere edilizie.

In particolare si richiamano:

- R.D. 16/11/1939, n. 2228 (Suppl. G.U. n. 92 del 18/4/1940):
Norme per l'accettazione dei leganti idraulici.
- R.D. 16/11/1939, n. 2230 (Suppl. G.U. n. 92 del 18/4/1940):
Norme per l'accettazione delle pozzolane e dei materiali a comportano pozzolanico.
- R.D. 16/11/1939, n. 2231 (Suppl. G.U. n. 92 del 18/4/1940):
Norme per l'accettazione delle calci.
- R.D. 16/11/1939, n. 2232 (Suppl. G.U. n. 92 del 18/4/1940):
Norme per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione.
- R.D. 16/11/1939, n. 2233 (Suppl. G.U. n. 92 del 18/4/1940):
Norme per l'accettazione dei materiali laterizi.
- R.D. 16/11/1939, n. 2234 (Suppl. G.U. n. 92 del 18/4/1940):
Norme per l'accettazione dei materiali per pavimentazione.
- R.D. 16/11/1939, n. 2235 (Suppl. G.U. n. 92 del 18/4/1940):
Norme per l'accettazione dei mattoni e terre refrattarie da impiegare nelle costruzioni edilizie.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Articolo 92 - Sistemi costruttivi

Per quanto riguarda le disposizioni di carattere generale relative alle varie tipologie di sistemi costruttivi (edifici in muratura, edifici con struttura a pannelli portanti, edifici con strutture intelaiate) si rimanda al Capo I della Parte II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Articolo 93 - Disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica

Per quanto riguarda le prescrizioni relative alle strutture di cui al presente articolo, si rimanda al Capo II della Parte II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Articolo 94 - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche

Le norme per le costruzioni in zone sismiche sono riportate al Capo IV della Parte II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

C A P O XI - Prescrizioni igienico - sanitarie

Articolo 95 - Riferimenti a norme igieniche per i fabbricati

Per la destinazione residenziale le norme di riferimento sono contenute nel decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975, che integrano e sostituiscono le norme del R.D. 1265/34.

Collegati con i problemi sanitari sono i sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei rifiuti, tutti regolati da disposizioni legislative riassunte nel D. Lvo. 11.05.99, n° 152.

La bonifica degli edifici abbandonati e malsani è regolamentata dal D. Ministero Sanità pubblicato nella G.U. n°31 del 08.02.1994.

Articolo 96 - Salubrità del terreno ed isolamento dall'umidità

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

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

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

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali per i quali è prevista la permanenza umana stabile devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata; il distacco dal terreno per isolamento dall'umidità non va computato nella cubatura.

Qualora i suddetti locali risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circondi i predetti locali per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò attraverso una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di permesso di costruire.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

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

Per gli edifici delle zone "A" le predette norme si applicano per quanto compatibili con le caratteristiche costruttive, con i materiali e le tecnologie tradizionali.

Articolo 97 - Classificazione delle acque

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

- acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- acque reflue: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali.
- acque nere: sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo.
- acque inquinanti: sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

Articolo 98 - Modalità di scarico delle acque

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

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

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

Le acque meteoriche quando defluiscono verso aree o spazi di uso pubblico o privati, devono essere condotte con tubi verticali sino al suolo oppure essere collegate mediante apposite condotte alla corrente di rete se esistente tubazione acque bianche o meteoriche. Nel caso in cui tale condotta di raccolta non sia ancora esistente, le tubazioni di scarico debbono essere fatte defluire all'esterno sul manto stradale e/o veicolate in canali di scolo.

I predetti tubi verticali se applicati esternamente, devono essere costituiti da materiale resistente (rame) e nella parte terminale di altezza non inferiore a mt. 2,50 dal suolo, (ghisa) incassati nella parte di supporto, in modo da non formare aggetto.

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

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

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

I condotti non dovranno avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso.

Tutte le giunzioni dei tubi di scarico dovranno risultare perfettamente impermeabili. I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato, tanto i canali di gronda quanto i tubi di scarico.

I tubi non devono trovarsi a contatto con le pareti delle rispettive incassature.

I tubi delle pluviali non potranno far servire da esalatori della condotta privata, né si potrà immettere in essi alcun altro scarico all'infuori dell'acqua di pioggia proveniente dalle coperture degli stabili.

Le acque dei cortili, degli spazi liberi e delle strade private competenti agli edifici stessi, verranno raccolte in appositi pozzetti e guidate alle fogne con tubazione metallica o di grès di diametro proporzionato alle aree a pendenza sufficiente.

Articolo 99 - Rifornamento idrico

Qualunque costruzione per la quale è prevista la permanenza umana stabile deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'A.S.L. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

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

C A P O XII - Prescrizioni relative agli impianti tecnologici

Articolo 100 - Contenimento del consumo di energia negli edifici

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali per i quali è prevista la permanenza umana devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Qualora le specifiche destinazioni lo richiedano, le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Nel caso di nuove costruzioni o di ristrutturazioni di edifici esistenti, deve essere rispettata la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dal Capo VI della Parte II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. recante "Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici".

Ai fini del contenimento dei consumi energetici, dopo la legge 10/91, la materia è stata disciplinata ulteriormente dalla legge 13/91 e con il D.P.R. 412/93 è stato emanato il regolamento per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti tecnici degli edifici.

Con il D.M. del 13.12.1993 sono stati approvati i modelli tipo per la compilazione delle relazioni tecniche.

Articolo 101 - Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire una adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenza fra 100 e 3.000 hz misurato con metodi normalizzati.

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

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

Articolo 102 - Sicurezza degli impianti

Qualunque costruzione per la quale è prevista la permanenza umana stabile deve essere dotata di impianti realizzati secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti ed in particolare quanto previsto al Capo V della Parte II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Si richiamano la legge 46/90 che detta norme per tutti i tipi di impianti e i successivi D.M. 443/90 e D.M. 447/91 con i quali sono stati emanati regolamenti per il trattamento delle acque potabili e per la sicurezza degli impianti tecnologici.

Per quanto riguarda la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi si rimanda al D.M. del 12.04.1996.

C A P O XIII - Prescrizioni riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

Articolo 103 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle “barriere architettoniche”

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali devono tenere alla eliminazione delle cosiddette “barriere architettoniche”, cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell’ambito degli spazi urbani, delle attrezzature, ovvero delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costruiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).

Il rilascio del permesso di costruire per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, è subordinata ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Edilizia, che il progetto sia tale, tra l’altro, da rispettare le norme, di cui ai seguenti articoli.

Il rilascio dell’autorizzazione di agibilità, nonché della licenza di esercizio è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l’aspetto in questione.

La problematica delle barriere architettoniche è stata disciplinata in forma organica dalla legge 13/89. Il DPR 503/96 e il D.M. 236/89 integrano le precedenti disposizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità.

In particolare la materia è recepita dal Capo III della Parte II del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. intitolato “Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico.”

Articolo 104 - Prescrizioni e norme riguardanti la prevenzione incendi

Riguardo alla prevenzione infortuni ed alle norme antincendio si rimanda alle numerosissime disposizioni specifiche relative alle singole destinazioni.

In generale si ricorda il D.M. 16.02.1982 e s.m.i. che riporta le attività soggette a visita di prevenzione incendi, tra cui gli alberghi, le scuole, gli ospedali, gli edifici civili, gli edifici residenziali di definita altezza antincendio ecc. La legge 818/84 introduce il nulla-osta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendio, mentre le disposizioni circa le modalità di presentazione delle domande per il rilascio del certificato di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale VV.FF. sono contenute nel

Decreto del Ministero dell'Interno del 4 maggio 1998. Inoltre, con il D.P.R. n°37 del 12 gennaio 1998 è stato emanato il Regolamento recante la disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, materia ulteriormente specificata dalla Circolare del Ministero degli Interni n°9 del 5 maggio 1998.

In relazione alle diverse attività di cui al D.M. del 16 febbraio 1982 si rimanda alle disposizioni normative vigenti che prevedono misure tecniche di adeguamento sulla sicurezza antincendio e relativi termini temporali di attuazione ed in particolare:

- D.M. 16 maggio 1987, n° 246 per gli edifici di civile abitazione
- D.M. 20 maggio 1992, n° 569 per edifici storici destinati a musei ecc.
- D.P.R. 30 giugno 1995, n° 418 per edifici storici destinati a biblioteca ecc.
- D.M. 25 agosto 1992, per edilizia scolastica
- D.M. 9 aprile 1994 per attività turistico alberghiere
- D.M. 13 ottobre 1994 per depositi GPL
- D.M. 18 maggio 1995 per depositi soluzioni idroalcoliche
- D.M. 19 agosto 1996 per locali di pubblico spettacolo
- D.M. 1 febbraio 1982 per autorimesse

Articolo 105 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvede a un immediato sommario puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovine, a norma della legislazione vigente - Articolo 1, n. 3, TU 26/6/1924, n. 1058 - e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI 1

CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	1
ARTICOLO 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	1
ARTICOLO 2 - ADEGUAMENTI LEGISLATIVI	1
C A P O II - TITOLI ABILITATIVI.....	3
ARTICOLO 3 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA	3
ARTICOLO 4 - ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI	3
ARTICOLO 5 - ATTIVITÀ EDILIZIA IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA	3
ARTICOLO 6 - INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE	5
ARTICOLO 7 - CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	5
ARTICOLO 8 - PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	6
ARTICOLO 9 - COMPETENZA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	6
ARTICOLO 10 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI	6
ARTICOLO 11 - EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	7
ARTICOLO 12 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	7
ARTICOLO 13 - INTERVENTO SOSTITUTIVO REGIONALE	9
ARTICOLO 14 - INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	10
ARTICOLO 15 - DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	11
ARTICOLO 16 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CON ATTO D'OBBLIGO	12
ARTICOLO 17 - DETERMINAZIONE DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI	12
ARTICOLO 18 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA	13
ARTICOLO 19 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL SUOLO	14
ARTICOLO 20 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL SUOLO	14
ARTICOLO 21 - DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE	14
I - Documentazione a corredo della domanda per nuove costruzioni	14
II - Documentazione a corredo della domanda per demolizioni e ricostruzioni	17
III - Documentazione integrativa per costruzioni in zona agricola	17
IV - Documentazione integrativa per costruzioni in zona industriale	18
ARTICOLO 22 - FABBRICATI OGGETTO DI TITOLI ABILITATIVI IN SANATORIA	18
C A P O III - ORGANI TECNICO-CONSULTIVI	20
ARTICOLO 23 - COMMISSIONE EDILIZIA	20
ARTICOLO 24 - RESPONSABILITÀ DEL PROCEDIMENTO	21
ARTICOLO 25 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	22
ARTICOLO 26 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA	22
C A P O IV - ESECUZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	25
ARTICOLO 27 - INIZIO DEI LAVORI	25
ARTICOLO 28 - RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI, NONCHÉ ANCHE DEL PROGETTISTA PER LE OPERE SUBORDINATE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	25
ARTICOLO 29 - INTERRUZIONE DEI LAVORI	26
ARTICOLO 30 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI	26
ARTICOLO 31 - VARIANTI DEL PROGETTO	26

ARTICOLO 32 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO	27
ARTICOLO 33 - VISITE DI CONTROLLO, TERMINI E MODALITÀ	27
ARTICOLO 34 - NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI EDILIZI	28
ARTICOLO 35 - RINVENIMENTI E SCOPERTE	28
C A P O V - CERTIFICAZIONI DI AGIBILITÀ.....	29
ARTICOLO 36 - DISCIPLINA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	29
ARTICOLO 37 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	29
ARTICOLO 38 - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	29
ARTICOLO 39 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ	30

SEZIONE II – DEFINIZIONI E RELATIVE APPLICAZIONI NORMATIVE 31

C A P O VI – DEFINIZIONI	31
ARTICOLO 40 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	31
ARTICOLO 41 - DEFINIZIONI EDILIZIE	32
1) Asseverazione	32
2) Costruzione	32
3) Edificazione	32
4) Ricostruzione	33
5) Ampliamento	33
6) Sopraelevazione	33
7) Consolidamento	34
8) Alloggio o appartamento	34
9) Autorimesse	34
10) Box – garage	34
11) Posteggio	34
C A P O VII – APPLICAZIONI NORMATIVE.....	35
ARTICOLO 42 - VOLUMI INTERRATI O SUPERFICI INTERRATE	35
ARTICOLO 43 - ESCLUSIONI DAL CONTEGGIO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI	35
ARTICOLO 44 - CONTORNO E FRONTE DI UN EDIFICIO.....	35
ARTICOLO 45 - ALTEZZA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO	36
ARTICOLO 46 - CALCOLO DELL'ALTEZZA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO	36
ARTICOLO 47 - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE	37
ARTICOLO 48 - DISTACCO TRA EDIFICI	37
ARTICOLO 49 - COSTRUZIONI ACCESSORIE	37
ARTICOLO 50 - INTERRATO	37
ARTICOLO 51 - SEMINTERRATO	38
ARTICOLO 52 - MANSARDA	38
ARTICOLO 53 - SOTTOTETTI AGIBILI	38
ARTICOLO 54 - SOTTOTETTI NON PRATICABILI	39
ARTICOLO 55 - SOTTOTETTI PRATICABILI MA NON AGIBILI	39
ARTICOLO 56 - VOLUMI TECNICI	39
ARTICOLO 57 - CIGLIO DELLA STRADA	40
ARTICOLO 58 - CORTILE (O CORTE)	40
ARTICOLO 59 - PATIO	40

ARTICOLO 60 - PORTICATI	40
ARTICOLO 61 - TETTOIA E PENSILINA	41
ARTICOLO 62 - CHIOSTRINA	41
ARTICOLO 63 - CAVEDIO	41
ARTICOLO 64 - PERTINENZE	41
ARTICOLO 65 - ABBAINI	42
ARTICOLO 66 – OPERE DI SISTEMAZIONI ESTERNE	42
ARTICOLO 67 - ELEMENTI AGGETTANTI	42
ARTICOLO 68 - INTERCAPEDINI	43
ARTICOLO 69 - COPERTURE - VOLUMI TECNICI	44
ARTICOLO 70 - LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA	44
C A P O VIII- CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITÀ	45
ARTICOLO 71 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	45
ARTICOLO 72 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI	46
ARTICOLO 73 - CLASSIFICAZIONE DEI PIANI	48
ARTICOLO 74 - SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI	49
ARTICOLO 75 - PIANI SEMINTERRATI ESISTENTI	49
ARTICOLO 76 - PIANI INTERRATI	49
ARTICOLO 77 - SOTTOTETTI	50

SEZIONE III – DISPOSIZIONI TECNICO - ESTETICHE..... 51

C A P O IX - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO	51
ARTICOLO 78 - SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI ED USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI	51
ARTICOLO 79 - ZOCCOLATURE	51
ARTICOLO 80 - USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI	51
ARTICOLO 81 - MARCIAPIEDI E PORTICATI	52
ARTICOLO 82 - RECINZIONI	52
ARTICOLO 83 - CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA	53
ARTICOLO 84 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	53
ARTICOLO 85 - TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI	54
ARTICOLO 86 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE E RIPETITORI PER TELEFONIA MOBILE	55
ARTICOLO 87 - DECORO E ARREDO URBANO	55
ARTICOLO 88 - MOSTRE, VETRINE E INSEGNE IN GENERE	56
ARTICOLO 89 - TABELLE E NUMERI CIVICI	58
ARTICOLO 90 - ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE, STORICO O AMBIENTALE	58

SEZIONE IV – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE 60

C A P O X - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	60
ARTICOLO 91 - NORME DI BUONA COSTRUZIONE	60
ARTICOLO 92 - SISTEMI COSTRUTTIVI	60

ARTICOLO 93 - DISCIPLINA DELLE OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO, NORMALE E PRECOMPRESSO E A STRUTTURA METALLICA	60
ARTICOLO 94 - PROVVEDIMENTI PER LE COSTRUZIONI CON PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER LE ZONE SISMICHE	61
C A P O XI - PRESCRIZIONI IGIENICO - SANITARIE.....	62
ARTICOLO 95 - RIFERIMENTI A NORME IGIENICHE PER I FABBRICATI	62
ARTICOLO 96 - SALUBRITÀ DEL TERRENO ED ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ	62
ARTICOLO 97 - CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE	63
ARTICOLO 98 - MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE	63
ARTICOLO 99 - RIFORNIMENTO IDRICO	64
C A P O XII - PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI.....	66
ARTICOLO 100 - CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI	66
ARTICOLO 101 - ISOLAMENTO FONICO	66
ARTICOLO 102 - SICUREZZA DEGLI IMPIANTI	67
C A P O XIII - PRESCRIZIONI RIGUARDANTI LA GODIBILITÀ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE	68
ARTICOLO 103 - PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"	68
ARTICOLO 104 - PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA PREVENZIONE INCENDI	68
ARTICOLO 105 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO	69