

COMUNE di NURAMINIS

(Provincia di Cagliari)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(PUC)

Variante generale al PROGRAMMA di FABBRICAZIONE, approvato con D.A. 1417/U del 22 settembre 1988, rettificato con D.A. n. 4215/U del 22 novembre 1988 (L 1150/42; LR 45/89)

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante generale al REGOLAMENTO EDILIZIO, adottato con Delibera C.C. del 28 ottobre 1978, approvato dal C.R.C. il 28 novembre 1978 n.40401, variato con Delibera CC n.5 del 15.1.1988 in accoglimento della proposta dell'assessorato ELFU di apportare alcune modifiche ed integrazioni al RE ed al PdF, variato con Delibera CC n.55 del 4.11.93 (L 1150/42 - DPR 6 giugno 2001, n.380)

Adeguamenti alla LR 16 maggio 2003, n.5 e alla Circolare n.1 "Nota informativa sulle modalità applicative del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia nella Regione Sardegna. DPR 6 giugno 2001, n.380 e DLgs 27 dicembre 2002, n.301

*Approvato con delibera c.c. n. 21 del 2-08-04
parere del comitato tecnico regionale per l'urbanistica del 28-09-04
verifica di coerenza del D.G. della pianificazione urbanistica e territoriale e della vigilanza edilizia dell'8-11-04*

PROGETTISTI
Arch. Alan Batzella
Prof. Ing. Vinicio De montis

pagina bianca

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI	7
CAPITOLO I : NATURA E FINALITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	7
<i>Art. 1.1 - Contenuto, limiti e validità del RE</i>	7
<i>Art. 1.2 - Disposizioni sopraordinate e/o integrative del presente RE</i>	7
<i>Art. 1.3 - Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali</i>	7
<i>Art. 1.4 - Responsabilità dei committenti, dei costruttori e dei direttori dei lavori</i>	7
<i>Art. 1.5 - Titoli abilitativi</i>	8
<i>Art. 1.6 - Definizioni</i>	8
A) Definizione di superficie	8
B) Superficie lorda (SL)	11
C) Superficie coperta (SQ)	11
D) Rapporto di copertura (Q)	11
E) Definizione di sagoma (SA) e di involucro (INV)	11
F) Definizione di piano di un edificio	11
G) Definizioni di altezze	13
H) Definizione di distanze	14
I) Definizione di volumi	16
L) Definizione degli oggetti edilizi	17
M) Definizione di parametri urbanistici	20
N) Definizioni per interventi in zona agricola	21
CAPITOLO II : TIPI DI INTERVENTO	22
<i>Art. 2.0- Opere interne (OI)</i>	22
<i>Art. 2.1 - Manutenzione ordinaria (MO)</i>	22
<i>Art. 2.2 - Manutenzione straordinaria (MS)</i>	23
<i>Art. 2.3 - Restauro e risanamento conservativo (RC)</i>	25
<i>Art. 2.4 - Ristrutturazione edilizia (RE)</i>	26
<i>Art. 2.5 - Cambiamento della destinazione d'uso (CD)</i>	27
<i>Art. 2.6 - Nuova costruzione (NC)</i>	28
<i>Art. 2.7 - Ampliamento, addizione, soprizzo (AM)</i>	29
<i>Art. 2.8 - Demolizione con ricostruzione (DR)</i>	29
<i>Art. 2.9 - Demolizioni senza ricostruzione (D)</i>	30
<i>Art. 2.10 - Ristrutturazione urbanistica (RU)</i>	30
<i>Art. 2.11 - Modificazione morfologica del suolo (MM)</i>	30
<i>Art. 2.12 - Intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori</i>	30
<i>Art. 2.13 - Manufatti provvisori</i>	30
<i>Art. 2.14 - Interventi diversi o per opere minori</i>	31
CAPITOLO III : COMMISSIONE EDILIZIA	31
<i>Art. 3.1 - Definizione e compiti</i>	31
<i>Art. 3.2 - Composizione e nomina</i>	31
<i>Art. 3.3 - Funzionamento</i>	32
<i>Art. 3.4 - Valutazione preventiva sui progetti</i>	33
PARTE SECONDA: ATTI CHE ABILITANO AGLI INTERVENTI EDILIZI	34
CAPITOLO IV : PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO	34
<i>Art.4.0 - Trasformazioni del territorio</i>	34
<i>Art. 4.1 - Attività edilizia libera</i>	34
<i>Art. 4.2 - Soggetti aventi titolo a richiedere il titolo abilitativo e documenti attestanti il titolo</i>	35
<i>Art. 4.3 - Attività edilizia in assenza di piani attuativi</i>	36
<i>Art. 4.4 - Interventi subordinati a Concessione Edilizia (CONC)</i>	36
<i>Art. 4.5 - Concessioni edilizie speciali: Deroghe</i>	37
<i>Art. 4.6 - Caratteristiche della Concessione Edilizia (CONC)</i>	37
<i>Art. 4.7 - Presupposti per il rilascio della Concessione Edilizia</i>	38
<i>Art.4.8 - Efficacia temporale e decadenza della Concessione Edilizia</i>	38
<i>Art.4.9 - Contributo per il rilascio della Concessione Edilizia</i>	39
<i>Art.4.10 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione</i>	39
<i>Art.4.11 - Convenzione tipo</i>	40

Art.4.12 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	40
Art. 4.13 - Procedimento per il rilascio della Concessione Edilizia	40
Art. 4.14 - Intervento sostitutivo regionale	42
Art. 4.15 - Opere soggette ad autorizzazione edilizia (AE).	43
Art. 4.16 – Presentazione della domanda di Autorizzazione Edilizia	44
Art. 4.17 – Procedure per l’esame della domanda di Autorizzazione Edilizia	44
Art. 4.18 – Caratteristiche dell’atto di Autorizzazione Edilizia	44
Art. 4.19 - Opere soggette a Denuncia di Inizio di Attività (DIA)	45
Art. 4.20 - Disciplina della Denuncia di Inizio Attività in materia edilizia	46
Art. 4.21 - Norme per la presentazione dei progetti	47
Art. 4.22 - Ristrutturazione urbanistica e lottizzazione di terreni a scopo edificatorio	54
Art. 4.23 - Rimborso di spese sostenute dal Comune	54
Art. 4.24 - Evidenza della Concessione Edilizia e del progetto	54
Art. 4.25 - Autotutela	55
CAPITOLO V : ATTI DI COMPETENZA COMUNALE	56
Art. 5.1 - Certificato di destinazione urbanistica	56
Art. 5.2 - La Conferenza dei Servizi	56
PARTE TERZA: NORME PROCEDURALI DURANTE L’ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI	57
CAPITOLO VI : ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	57
Art. 6.1 - Atti preliminari all’inizio dei lavori	57
Art. 6.2 - Inizio e termine dei lavori	58
Art. 6.3 - Vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia	58
Art. 6.4 - Conduzione del cantiere	58
Art. 6.5 - Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico	59
Art. 6.6 – Custodia del cantiere	60
Art. 6.7 – Documenti da conservare in cantiere	60
Art. 6.8 – Tabella da esporre all’ingresso del cantiere	60
Art. 6.9 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	60
Art. 6.10 - Varianti in corso d’opera	60
Art. 6.11 - Sospensione dei lavori	61
Art. 6.12 - Decadenza della Concessione Edilizia	62
Art. 6.13 - Annullamento della Concessione Edilizia	62
Art. 6.14 - Danno o pericolo pubblico	62
Art. 6.15 - Ultimazione dei lavori al rustico e fine dei lavori	63
Art. 6.16 – Certificato di conformità edilizia ed agibilità	63
Art. 6.17– Dichiarazione di inagibilità	64
Art. 6.18 – Interventi urgenti	64
Art. 6.19 – Collaudi	64
CAPITOLO VII : INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO O IN PARZIALE DIFFORMITA’	65
CAPITOLO VII : PROVVEDIMENTI E SANZIONI	65
Art. 7.1 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo edilizio	66
Art. 7.2 – Lottizzazione abusiva	66
Art. 7.3 – Interventi eseguiti in assenza di Concessione Edilizia, in totale difformità o con variazioni essenziali	66
Art. 7.4 – Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di Concessione Edilizia , o in totale difformità	67
Art. 7.5 – Interventi eseguiti in parziale difformità dalla Concessione Edilizia	67
Art. 7.6 – Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato, della Regione o di Enti pubblici.	67
Art. 7.7 – Accertamento di conformità	67
Art. 7.8 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Autorizzazione Edilizia.	68
PARTE QUARTA: NORME PARTICOLARI	68
CAPITOLO VIII : TUTELA DELL’ AMBIENTE	68

Art. 8.1 - Regolamentazione delle acque reflue	68
Art. 8.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	69
Art. 8.3 – Igiene dell’ambiente	69
Art. 8.4 – Isolamento dall’umidità	69
Art. 8.5 – Isolamento acustico	69
Art. 8.6 – Contenimento del consumo di energia negli edifici	70
Art. 8.7 – Rifornimento idrico	71
Art. 8.8 – Impianti elettrici	72
Art. 8.9 – Ventilazione meccanica	72
Art. 8.10 - Salvaguardia e formazione del verde	72
Art. 8.11 - Impatto acustico	73
Art. 8.12 - Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale	73
Art. 8.13 – Tutela dal rischio amianto.	73
Art. 8.14 – Smaltimento dei rifiuti derivanti dall’attività edilizia.	73
Art. 8.15 – Eliminazione delle emissioni atmosferiche.	74
CAPITOLO IX : CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L’AGIBILITA’	74
Art. 9.0 - Generalità	74
Art. 9.1 - Funzione residenziale e pertinenze, uffici e studi privati	75
9.1.1 Prescrizioni generali.	75
9.1.2 Altezze	75
9.1.3 Superfici minime	76
9.1.4 Bagni	76
Art. 9.2 - Attività diverse dalla residenza	76
9.2.1 Prescrizioni generali	76
9.2.2 Altezze degli spazi	76
9.2.3 Superfici e dotazioni minime (per i luoghi di lavoro)	77
9.2.4 Riferimenti particolari	77
Art. 9.3 - Dotazioni impiantistiche minime	77
9.3.0 DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ASSIMILABILI	78
9.3.1 SPAZIO CUCINA	78
9.3.2 SPAZIO BAGNO	78
9.4 Abitabilità, Agibilità, Utilizzo	79
9.4.1 Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o di agibilità.	79
Domanda di autorizzazione e documenti a corredo.	79
9.4.2 Procedure, controlli e accertamenti per il rilascio dell’autorizzazione di abitabilità o di agibilità o di utilizzo.	80
9.4.3 Utilizzazione di costruzioni non abitabili o agibili.	80
9.4.4 Dichiarazione di inabitabilità.	81
CAPITOLO X : PRESCRIZIONI VARIE	81
Art. 10.1 – Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	81
Art. 10.2 – Facciate degli edifici ed elementi di pregio	82
Art. 10.3 – Elementi aggettanti delle facciate	82
Art. 10.4 – Allineamenti	82
Art. 10.5 – Coperture, canali di gronda, pluviali	82
Art. 10.6 – Scale, rampe, ascensori, ringhiere e parapetti	83
Art. 10.7 – Numeri civici	84
Art. 10.8 – Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.	84
Art. 10.9– Passi carrai ed uscita dalle autorimesse	84
Art. 10.10 – Spazi per parcheggi	84
Art. 10.11– Strade, passaggi privati e cortili	85
Art. 10.12 – Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini	85
Art. 10.13 – Recinzioni	85
Art. 10.14 – Occupazione di suolo pubblico	86
Art. 10.15 – Eliminazione delle barriere architettoniche	86
Art. 10.16 – Pertinenze e accessori alle costruzioni	86
CAPITOLO XI : PRESCRIZIONI ANTINCENDIO	88
Art. 11.1 -Norme di sicurezza antincendio per gli edifici – Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco	88
Art. 11.2 – Centrali termiche	88
Art. 11.3 – Autorimesse	88

CAPITOLO XII : DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI	89
<i>Art. 12.1 - Norme edilizie</i>	89
<i>Art. 12.2 - Norme igieniche</i>	89
<i>Art. 12.3 - Impianto di riscaldamento e acqua calda</i>	90
<i>Art. 12.4 - Manutenzione delle abitazioni rurali</i>	90
<i>Art. 12.5 - Collegamenti alla viabilità</i>	90
<i>Art. 12.6 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti</i>	90
<i>Art. 12.7 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità</i>	91
<i>Art. 12.8. Ispezioni della ASL – Sanzioni</i>	91
<i>Art. 12.9 - Stalle e concimaie</i>	91
<i>Art. 12.10 - Allevamenti zootecnici a carattere industriale</i>	91
PARTE QUINTA: DISPOSIZIONI FINALI	93
CAPITOLO XIII : SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	93
<i>Art. 13.1 - Tolleranze</i>	93
<i>Art. 13.2 – Prescrizione di abusi edilizi minori</i>	93
<i>Art. 13.3 – Sanzioni</i>	93
<i>Art. 13.4 – Entrata in vigore</i>	93
<i>Art. 13.5 – Norme transitorie</i>	94

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I : NATURA E FINALITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1.1 - Contenuto, limiti e validità del RE

1. Il Comune, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa, disciplina l'attività edilizia.
2. Il presente Regolamento Edilizio (RE) disciplina ogni attività urbanistica sul suolo e sottosuolo del territorio comunale diretta alla realizzazione di nuove costruzioni, conservazione e modificazione del patrimonio urbanistico esistente, formazione di piani urbanistici e di lottizzazioni ed attuativi di iniziativa privata, realizzazione di opere di urbanizzazione e, in genere, l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale, eccezione fatta per le normali opere di trasformazione agricola.
3. Il presente RE ha per oggetto la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico estetiche, igienico sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
4. Il presente RE obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari, quali Leggi Statali e Regionali ed atti aventi forza di Legge.
5. Esso è integrato dalle norme prescritte dagli strumenti urbanistici comunali e dai piani attuativi.

Art. 1.2 - Disposizioni sopraordinate e/o integrative del presente RE

1. Sono norme sovraordinate al presente regolamento:
 - legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;
 - legge 28 febbraio 1985, n. 47;
 - legge regionale n. 23/85 e successive modificazioni.
 - legge regionale n. 45/89 e successive modificazioni.
 - Decreto Presidente Giunta Regionale n° 2266/U/83 (Decreto Floris).
 - Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni e Regolamento di attuazione)
 - Legge Regionale n. 28/98 (Norme per il trasferimento di competenze in materia di tutela paesistica)
 - Legge n. 494/1996 (sicurezza nei cantieri)
 - DPR 6 giugno 2001, n.380 (Testo unico dell'edilizia) con modifiche, correzioni e integrazioni introdotte dal DLgs 27 dicembre 2002, n.301
 - Legge costituzionale 18 ottobre 2001, n.3 (Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione)
 - LR 22 aprile 2002, n.7 (Legge Finanziaria 2002)
 - LR 16 maggio 2003, n.5 (modifiche alla LR 23/85: Denuncia di inizio attività).Tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia e l'urbanistica;
2. Sono norme integrative del presente regolamento:
 - Il Piano Urbanistico Comunale;
 - i Piani Attuativi vigenti;
 - le Norme di Attuazione del P.U.C. e dei Piani Attuativi;

Art. 1.3 - Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali

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

Art. 1.4 - Responsabilità dei committenti, dei costruttori e dei direttori dei lavori

1. Il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del PUC nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle contenute nel titolo abilitativo e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo.
2. 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.

3. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del titolo abilitativo, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al responsabile del competente ufficio comunale. In caso contrario il responsabile del competente ufficio comunale segnala al consiglio dell'ordine o collegio professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.
4. Il progettista che sottoscrive la DIA, assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine o Collegio professionale affinché vengano presi provvedimenti disciplinari.

Art. 1.5 – Titoli abilitativi

1. I titoli abilitativi gli interventi edilizi sono:

- Autorizzazione edilizia,
 - Concessione edilizia,
 - Denuncia di inizio attività (DIA),
- ai sensi della normativa vigente e del presente Regolamento Edilizio.

Art. 1.6 - Definizioni

Le opere e gli interventi, finalizzati alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili, sono regolati dalle seguenti definizioni e parametri :

A) Definizione di superficie

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in **Superficie Utile (abitabile) (Su)** e **Superficie non Residenziale (Snr)**;

a.1) Superficie utile abitabile (Su)

è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziale (Snr);

a.2) Superficie non residenziale (Snr)

si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m 1,80.

Le logge coperte e aperte su un solo lato ("lolle") vengono computate nella Snr qualora la profondità sia uguale o inferiore a ml 2,5. Nel caso la profondità superi i ml 2,50 la parte eccedente viene considerata Su.

a.3) Superficie complessiva (SC)

è una misura convenzionale data da : $Sc = Su + 60\% Snr$. La SC si calcola escludendo ~~Non sono da computare le parti dell'unità Edilizia di natura mobile che per definizione della superficie complessiva secondo quanto specificato ai punti seguenti:~~

- a) le superfici, coperte o scoperte, non praticabili o non utilizzabili;
- b) i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune;
- c) gli spazi con altezza di piano AP < 1,80 m; tale altezza è elevata a m 2,00 massima nel caso di sottotetti utilizzati esclusivamente come soffitte, ripostigli, locale tecnico per ricovero impianti, uniti ad abitazione sottostante;
- d) gli aggetti ed incassi aperti, di profondità < 0,60 m, che costituiscono un semplice motivo

architettonico, anche se praticabili;

e) gli spazi aperti di collegamento, quali portici e gallerie, quando sono vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio, registrata e trascritta;

f) gli spazi aperti di sosta o passaggio, quali terrazze e logge, quando sono vincolati con servitù permanente di uso pubblico, registrata e trascritta;

g) le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschetti ed altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale;

h) le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale;

i) gli spazi tecnici di modeste dimensioni per alloggiamento di utenze tecnologiche e simili (non altrimenti utilizzabili) ed i serbatoi relativi ad impianti tecnici di servizio.

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in **Superficie utile (Su)** e **Superficie accessoria (Sa)**:

a.4) Superficie utile (Su)

è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entroterra, compreso i locali destinati al personale di servizi e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

a.5) Superficie accessoria (Sa)

si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

a.6) Superficie totale (St): è data da: $St = Su + 60\% Sa$.

a.7) Specificazioni sulla misurazione della Su, della Snr e della Sa

Sia la Su che le Snr e Sa si misurano al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedi tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili), e al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore).

Non costituiscono né Su né Snr né Sa le superfici dei seguenti elementi:

- i porticati con servitù di uso pubblico;
- gli spazi di collegamento verticale: ad esempio le scale (comprehensive dei relativi pianerottoli intermedi che non disimpegnano vani), le rampe, i vani di ascensori e montacarichi;
- tutti gli spazi scoperti: ad esempio le terrazze di copertura parziale o totale di edifici, anche se praticabili, e i balconi scoperti;
- tutti gli spazi non fruibili.

Per le scale che disimpegnano più unità immobiliari diverse, i pianerottoli di partenza e di arrivo costituiscono Snr o Sa in quanto spazi comuni di circolazione orizzontale; per le scale interne ad una unica unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili) gli spazi di partenza e di arrivo costituiscono Su.

Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza netta media superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono Su se chiuse e Sa se aperte e coperte.

Si considerano "cantine" (e quindi Snr o Sa) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti nel primo piano fuori terra. Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine; quindi (salvo che siano vani tecnici o spazi comuni) costituiranno Su in quanto parte integrante di una Unità Immobiliare, oppure in quanto costituenti Unità immobiliare essi stessi.

I vani sottotetto (o soffitte):

- a) sono considerati parte integrante della Unità Immobiliare qualora siano di uso esclusivo di una UI ed abbiano una superficie illuminante pari o superiore a 1/20 della superficie di pavimento;
- b) sono considerati pertinenze della UI qualora siano di uso esclusivo di una UI ma abbiano una superficie illuminante inferiore a q 1/20;
- c) sono considerati spazi comuni della Unità edilizia qualora siano condominiali o comunque di uso comune a più UI.

Le parti fruibili dei sottotetti costituiscono pertanto Su nel caso a), costituiscono Snr o Sa nei casi b) e c).

Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza media superiore a m. 5,00 sono computati come Su per il doppio della loro superficie.

a.8) Superficie di tettoie e silos

Le tettoie, negli usi produttivi, quando sono aperte almeno su tre lati, si calcolano come Su per il 40%. Per analogia si utilizza il medesimo criterio per gli altri usi non residenziali.

La tettoia nella funzione abitativa è da considerarsi sempre Snr.

Le tettoie sono altresì Sa al 100% della Superficie coperta in tutti gli usi, quando sono identificabili come tettoie per ricovero auto e bici, ecc. Le tettoie per auto, bici e moto debbono avere, per essere Snr o Sa, caratteristiche tipologiche facilmente identificabili come parcheggio coperto, in particolare nelle nuove costruzioni, debbono avere altezza del fronte inferiore o uguale a m. 2,40 e profondità fino a m. 6,00.

La Su per depositi chiusi di materiali quali silos realizzati fuori terra coincide con la Superficie coperta.

a.9) Superficie di vendita (SV)

Si definisce superficie di vendita di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purchè non adibiti all'esposizione di merce.

a.10) Ampliamenti "una tantum"

Qualora esplicitamente previsto dal PUC per gli edifici unifamiliari esistenti alla data di adozione dello stesso, è consentito, in relazione alle singole unità immobiliari e nella misura indicata dalle NdA dello stesso PUC, un incremento "una tantum" della SC esistente, a condizione che tale incremento non sia stato concesso a norma del precedente PdF e successive varianti.

L'ampliamento "una tantum" è altresì utilizzabile negli interventi di ristrutturazione globale, compresa la demolizione con fedele ricostruzione, per la realizzazione di servizi o per migliorare l'abitabilità degli edifici.

L'ampliamento "una tantum" è consentito con riferimento alla SC esistente alla data di adozione del PUC, calcolata con i criteri di cui ai punti precedenti, comprese le superfici realizzate prima di tale data e condonate con loro datazione esplicitata nella dichiarazione sostitutiva di notorietà.

Si può utilizzare l'una tantum per realizzare superficie non residenziale eccedente la percentuale ammessa; pertanto potrà essere utilizzata anche per la costruzione di autorimesse pertinenziali.

B) Superficie lorda (SL)

E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti, le terrazze scoperte, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

C) Superficie coperta (SQ)

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali compresi i porticati, escluso quelli sotto il livello del suolo non computabili ai fini volumetrici di cui alla definizione di volumi interrati, compreso i volumi aggettanti chiusi.

D) Rapporto di copertura (Q)

E' il rapporto calcolato in percentuale (Sq/Sf) riferito a tutte le opere edificate (Sf: superficie fondiaria).

E) Definizione di sagoma (SA) e di involucro (INV)

e.1) Si definisce **Sagoma netta (SAN)** di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio.

In particolare la Sagoma netta è definita:

- dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali;
 - dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;
 - dalla superficie di calpestio del piano più basso.
Sono quindi esterni alla Sagoma netta:
 - gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti,
 - le componenti di impianti dell'edificio che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc. purchè non costituiscano spazi tecnici praticabili.
- e.2)** Si definisce **Sagoma netta fuori terra (SANft)** la figura geometrica costituita dalla sagoma netta escludendo da questa i piani interrati. La sagoma netta fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.
- e.3)** Si definisce **Sagoma netta entroterra** la figura geometrica che costituisce la differenza fra la sagoma netta e la sagoma fuori terra.
- e.4)** Si definisce **Involucro (INV)** di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma netta, ma non comprende gli spazi aperti coperti.
- e.5)** Si definisce **Involucro fuori terra** la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio, escludendo da questo i piani interrati. L'involucro netto fuori terra è delimitato verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.
- e.6)** Si definisce **Involucro entroterra** la figura geometrica che costituisce la differenza fra l'involucro totale e l'involucro netto fuori terra.

F) Definizione di piano di un edificio

f.1) Piano di un edificio

Si definisce piano di un edificio l'insieme di spazi (chiusi o aperti e coperti) la cui superficie di calpestio è posta sulla medesima quota, oppure su quote non eccessivamente dissimili in rapporto all'altezza degli spazi stessi; in ogni caso sono su piani diversi due spazi nei quali la quota dell'intradosso della chiusura o partizione superiore dell'uno è inferiore alla quota di calpestio dell'altro.

Gli spazi che compongono un piano devono essere, almeno per alcune parti, fruibili (ossia con un'altezza utile almeno pari a m. 1,80), in caso contrario non determinano un piano.

Il piano può essere delimitato in tutto o in parte da chiusure perimetrali, o anche privo di chiusure perimetrali, l'intradosso della partizione superiore o della copertura può presentarsi piano, inclinato, voltato, ecc.

f.2) Posizione del piano rispetto al terreno

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreno con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie.

Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

f.3) Piano fuori terra o piano terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

f.4.1) Spazio seminterrato

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce seminterrato quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore supera la quota al suolo per più di m. 0,90 e la posizione dell'estradosso della chiusura inferiore risulta ad una quota inferiore rispetto alla quota al suolo nella sua condizione altimetrica originaria.

f.4.2) Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota superiore rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

I piani seminterrati devono avere un'estensione non inferiore a quella del piano fuori terra immediatamente sovrastante.

f.5.1) Spazio interrato.

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio, si definisce interrato quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo per più di m. 0,90.

f.5.2) Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

I piani interrati devono avere un'estensione non inferiore a quella del piano fuori terra immediatamente soprastante.

La superficie dei locali interrati può eccedere la superficie del piano terra soltanto se ciò risulti necessario per rispettare lo standard sui parcheggi ai sensi della legge 122/1989.

f.6) Soppalco

S'intende come soppalco una partizione orizzontale interna portante che determina, al di sopra e al di sotto, due spazi fruibili (ossia aventi un'altezza netta interna non inferiore a m. 1,80) e che interessa solo una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) inferiore a 1/3 della superficie del vano stesso; il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano..

Una partizione orizzontale interna portante che determina al di sopra e al di sotto due spazi fruibili ed interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore a 1/3 della superficie del vano stesso, si considera un solaio e determina quindi un ulteriore piano. Le partizioni orizzontali interne portanti che non determinano al di sopra e al di sotto due spazi fruibili, nonché le partizioni orizzontali interne non portanti, si considerano attrezzature di arredo interne al vano, oppure infissi orizzontali interni al vano; in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.

f.7) Piano sottotetto

Intendendo per tali, i volumi compresi entro le falde del tetto, aventi altezza massima utile interna non superiore a m. 2,20 con esclusione di zone ad andamento orizzontale.

f.8) Locali o volumi tecnici

Sono tali quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, 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.

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 imposta 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, il vano corsa degli ascensori.

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 imposta del detto), gli stenditoi coperti, i lavatoi, i locali di sgombero.

I volumi tecnici emergenti dagli edifici non sono soggetti a limiti di superficie o di altezza, purchè siano giustificati da esigenze tecnologiche funzionali e di sicurezza e siano correttamente ambientati.

f.9) Aperture

Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio. Sono ad esempio aperture:

- le finestre, di cui all'art.900 del Codice Civile;
- le porte (pedonali o carrabili);
- i lucernari apribili.

G) Definizioni di altezze

g.1) Altezza utile (Hu): l'altezza utile in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto; la misura va effettuata senza tener conto:

- delle travi ricalate;
- delle irregolarità e dei punti singolari;
- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi);
- degli infissi interni, o controsoffitti.

Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata.

Negli spazi locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile.

L'altezza utile è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili.

Ai soli fini della verifica dell'idoneità igienico-sanitaria, l'altezza utile va misurata tenendo conto della presenza di controsoffitti.

g.2) Altezza dei piani (Hp): è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

g.3) Altezza delle fronti (Hf): è data dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- pavimento del solaio sovrastante l'ultimo piano;
- linea di imposta del tetto;
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

g.4) Altezza massima (Hm): è la massima fra le Hf del fabbricato.

g.5) Altezza virtuale (HV): è data dalla media ponderale delle altezze (Hf) dei fronti dell'edificio, dove il fattore ponderale è costituito dalle lunghezze dei fronti, o della parte di essi nei casi di variazioni di altezza sullo stesso fronte.

In tale altezza non vanno computate le variazioni di quota nelle zone di accesso ai piani interrati, seminterrati di ampiezza fino a m. 4,50.

g.6) Numero dei piani di un edificio (NP, NPT): per numero di piani di un edificio (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:

- dei piani interrati;
- dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino in alcun punto l'altezza utile di m. 2,40.

Per numero di piani totale (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

H) Definizione di distanze

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuale elementi aggettanti superiori a m. 1,50. Ai fini della misura della distanza, non si tiene conto delle recinzioni e delle strutture leggere da giardino.

Non si considerano, inoltre, nella misura della distanza:

- i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per meno di m. 0,90;
- gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1,50;
- le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1,50.

h.1) Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1): è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato e il confine di proprietà o di zona, di recupero per conservazione degli edifici esistenti (MO, MS, RC), i valori da rispettare sono:

- D1 = valore preesistente,
- VL = valore preesistente.

Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti (RE), i valori da rispettare per le parti modificate (in aggiunta) sono:

- D1 = m 4,00 per pareti finestrate,
- VL = 0,5 per pareti finestrate,
- D1 = m 3,00 per pareti cieche o dotate solo di luci,
- VL = 0,3 per pareti cieche o dotate solo di luci.

Negli interventi di nuova costruzione e nella generalità dei casi (NC, RI, AM), i valori da rispettare sono:

- D1 = m 5,00,
- VL = 0,5.

Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi RI e AM sul confine.

In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato come atto pubblico, registrato, trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di concessione edilizia (CONC) nei soli casi di pareti entrambe non finestrate, che devono restare tali anche dopo la realizzazione dell'opera¹ è consentito costruire con valori di D1 e di VL inferiori a quelli sopra indicati, fino ad un limite di m. 5,00, ed in ogni caso analogo agli impianti che abbiano uno sviluppo dimensionale in metri di elevazione.

Viceversa non si applicano per quegli edifici o impianti che non presentino uno sviluppo in altezza superiore a m. 0,90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrate); non si applicano inoltre alle infrastrutture e ai manufatti diversi, fatte salve le norme del CC relative ai muri di recinzione di altezza superiore a m. 3,00.

Per costruzioni temporanee, per costruzioni di arredo urbano, per campi per attività sportive e ricreative e per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:

- D1 = m. 2, 00 nella generalità dei casi,
- D1 = m 0,50 per rampe a cielo aperto.

h.2) Distanza tra edifici (D2): è la distanza minima intercorrente tra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto².

Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti (MO, MS, RC), i valori da rispettare sono:

- D2 = valore preesistente,
- VL = valore preesistente.

¹ clausole da inserire nell'atto.

² Se il perimetro della superficie coperta in quel punto fosse costituito da una linea curva la distanza si misura in direzione normale alla curva (ossia perpendicolare alla sua tangente in quel punto).

Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti (RE), i valori da rispettare per le parti modificate sono:

- D2 = maggiore o uguale al valore preesistente,
- VL = 0,5 per pareti finestrate,
- VL = 0,4 per pareti cieche o dotate solo di luci.

Negli interventi di sola sopraelevazione, si applica soltanto il rispetto dell'indice di visuale libera VL= 1, per la parte sopraelevata.

Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a m 12,00, i valori da rispettare sono:

- D2 = m 10,00,
- VL = 0,5.

Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a m 12,00, il valore da rispettare è la maggiore fra le distanze:

- D2 = m 10,00,
- VL = altezza del fronte più alto.

Negli interventi di nuova costruzione nel caso in cui entrambe i fronti edilizi non siano finestrati, il valore da rispettare può essere ridotto fino a:

- D2 = m 6,00,
- VL = 0,4.

Negli interventi di MO, MS, RC, RE, e negli interventi di NC, RI, AM quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a m. 12,00, qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a:

D"= m. 3,00

In caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere stabiliti limiti di distanza D2 diversi da quelli del presente articolo, ma solo con riferimento alla distanza tra edifici compresi nel relativo piano attuativo di dettaglio, e quindi interni al Comparto attuativo.

Ai fini del presente articolo del RE non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4,00 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

h.3) Indice di visuale libera (VL): di un fronte edilizio, rispetto a un altro fronte o a un confine considerato, è il rapporto tra la distanza D del fronte stesso e la sua altezza HF. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $VL = D/HF$.

h.4) Riduzione delle distanze: I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti punti, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la realizzazione di interventi minori rispondenti a criteri di pubblico interesse, quali:

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da requisiti cogenti del R.E.;
- e) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) autorimesse indispensabili per il soddisfacimento dei minimi standard richiesti al servizio di edifici esistenti, in base alla loro destinazione;
- g) volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
- h) costruzioni temporanee;
- i) portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che condominiali e privati, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- j) opere di arredo urbano;

m) opere indispensabili per i fini di Protezione Civile.

I) Definizione di volumi

i.1) Volume utile (Vu): definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

i.2) Volume lordo (Vl): è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

i.3) Volume totale (Vt): è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

i.4) Volume virtuale (Vv): è il volume da computare ai fini della fabbricabilità territoriale o fondiaria, determinato:

dal prodotto dell'altezza (calcolata assumendo la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo piano interrato e il piano di copertura) per la superficie coperta, escluso ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia delimitata da una pendenza maggiore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori

Nel volume virtuale non vanno computati: i) i piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo i criteri di cui al precedente articolo e volume virtuale previsto al di sopra dell'ultimo intradosso del solaio di copertura è posto in ogni suo punto a quota non superiore a m. 1,00 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Quanto sopra è riferito ai piani interrati e seminterrati con destinazione cantina, depositi non produttivi, ripostigli, impianti tecnici, garages e simili.

Qualora siano destinati a fini diversi (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono computati nella cubatura.

Sono altresì computati i volumi interrati eccedenti la cubatura virtuale fuori terra.

2) i volumi o locali tecnici;

3) i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri oggetti o elementi a carattere ornamentale;

4) i porticati e le gallerie se destinati ad uso pubblico ed a tale destinazione vincolati, per altri casi questi verranno integralmente conteggiati, agli effetti della determinazione della cubatura o della superficie, quanto 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. Saranno parimenti considerati nella cubatura o nella superficie i porticati la cui superficie complessiva per singole unità immobiliari risulti maggiore di ¼ della superficie lorda dell'unità stessa: il computo è effettuato per la sola porzione eccedente tale rapporto.

5) I sottotetti.

6) Non vanno computate nel volume virtuale i porticati realizzati secondo la tipologia tradizionale ("lolle") ancorchè delimitati da muri su tre lati e purchè le archeggiature non vengano chiuse da serramenti.

In caso di disaccordo con i criteri di cui agli Allegati C, D, E, F, G e H della Circolare AEELL 20 marzo 1978 n.2-a, questi ultimi prevalgono su quanto contenuto nel RE.

L) Definizione degli oggetti edilizi

1.1) Immobili e costruzioni: Sono "beni immobili" ai sensi dell'art.812 del Codice Civile, o semplicemente "immobili":

- il suolo, ovvero le unità di suolo o "aree";
- le costruzioni edilizie;
- gli alberi;
- i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili);

1.2) Costruzione edilizia, alias opera edilizia, o semplicemente costruzione: è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e di consistenza³;

1.3) Ai fini del Regolamento Edilizio le costruzioni sono classificate in quattro categorie:

- gli edifici;
- gli impianti, o strutture tecnologiche;
- le infrastrutture;
- i manufatti diversi.

1.3.1) Edificio, alias fabbricato:

1. Edificio è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo⁴.
2. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

1.3.2) Impianto: è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale⁵, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.

Sono ad esempio impianti le strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici)⁶; silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno⁷, bacini di accumulo di liquidi o liquami, torri piezometriche, tralicci, nastri trasportatori, cabine elettriche, centrali termiche non di pertinenza di edifici, impianti di trasformazione di energia, impianti di potabilizzazione e di depurazione, discariche e inceneritori di rifiuti, autosilos meccanizzati e quanto può essere assimilato ai predetti.

Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate non determinanti locali utilizzabili sottostanti, piscine, e simili.

1.3.3) Infrastruttura: sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio. Si dividono in:

- a) **infrastrutture per la mobilità;** strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tranvie, teleferiche, seggiovie, scivvie e simili;
- b) **infrastrutture tecnologiche:** per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

1.3.4) Manufatti diversi: rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo.

- a) **le opere di sostegno e di contenimento:** muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
- b) **le recinzioni:** in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- c) **le pavimentazioni,** massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;

³ I termini "costruzione (edilizia)" o "opera edilizia" hanno un duplice significato: possono denotare sia l'oggetto, il prodotto dell'attività edilizia, sia l'attività stessa ossia l'atto del costruire, qui sono definiti nel senso di oggetti.

⁴ Secondo la Circ. Min.LL.PP. 23-07-1960, n.1820, per fabbricato, o edificio, si intende qualsiasi costruzione stabile coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni per mezzo di muri che si ergono, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che abbia uno o più liberi accessi sulla via, nonché almeno una scala autonoma, se a più piani.

I veicoli, in quanto "costruzioni", dotati di copertura, ma non fissi al suolo, non rientrano naturalmente negli edifici; si noti tuttavia che un veicolo sufficientemente ampio (ad esempio una roulotte o un camper), qualora assuma caratteri di stabilità al suolo (ad esempio attraverso allacciamenti alle reti tecnologiche⁹ e venga adibito all'attività o al soggiorno di persone, è da considerare un edificio.

⁵ Le costruzioni di rilevanza solo lineare o puntuale sono ricomprese nelle "infrastrutture" o negli "altri manufatti".

⁶ La classe "impianti", come classe di oggetti diversa dalla classe "edifici" non comprende evidentemente gli "impianti degli edifici", che sono viceversa classificati come "componenti" degli edifici.

⁷ Anche se è possibile che vi entrino persone in occasioni diverse dall'ordinario funzionamento (ad esempio per operazioni di pulizia o di manutenzione).

- d) **i manufatti di servizio urbano e di arredo urbano:** fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
- e) **le opere cimiteriali** (non aventi caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
- f) **le opere provvisionali:** ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio e simili.

1.4) Unità organiche di immobili: le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza⁸, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale. Fra le "unità organiche", ai fini del RE si riconoscono in particolare alcune tipologie principali:

- a) le unità edilizie (UE);
- b) le unità fondiari;
- c) le unità impiantistiche;
- d) le unità infrastrutturali.

1.4.a1) Unità edilizia (UE) alias organismo edilizio: si definisce Unità edilizia l'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e dalle eventuali altre pertinenze;

1.4.a2) Pertinenze: Sono pertinenze di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza, o lotto, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garage, cantine, centrale termica e altri impianti), e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.

Qualora l'edificio non abbia alcuna pertinenza esso coincide con l'UE.

1.4.a3) Edifici in aderenza: nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo ad una propria UE. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due UE indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerarsi un'unica UE.

1.4.b) Unità fondiaria: si definisce Unità fondiaria l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area, o porzione di suolo, individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica, e dalle sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie, alberature, ecc.); l'area cioè non è edificata, oppure le eventuali costruzioni soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area.

Sono ad esempio unità fondiari:

- le unità fondiari preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati";
- le "corti comuni", ovvero gli spazi scoperti di pertinenza di più unità edilizie circostanti;
- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le unità poderali, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda

1.4.c) Unità impiantistica: si definisce Unità impiantistica l'unità organica composta da un impianto, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali⁹.

1.4.d) Unità infrastrutturale: si definisce unità infrastrutturale l'unità organica composta da un'infrastruttura o un insieme di infrastrutture, quale oggetto dominante, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali¹⁰

⁸ Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa (Art. 817 CC)

⁹ Sono ad esempio unità impiantistiche una diga o un inceneritore, ivi compresa l'area di pertinenza anche non completamente occupata dall'impianto, la recinzione, gli eventuali edifici accessori: locali di servizio del personale addetto, eventuale alloggio del custode o simili.

¹⁰ Sono ad esempio Unità infrastrutturali le aree stradali, urbani o extraurbane, qualora siano intese non come oggetti elementari, ma come oggetti composti da più infrastrutture integrate (superficiali, sotterranee, o aree, per la mobilità e tecnologiche), da eventuali alberature e aiuole stradali, da spazi collaterali pertinenziali, da manufatti accessori quali le barriere antirumore, ecc.

1.5.1) Spazi fruibili di una Unità edilizia: si definiscono spazi fruibili di una UE tutti gli spazi idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti caratteristiche essenziali:

- a) una superficie di calpestio, ossia una superficie inferiore idonea a sostenere persone;
- b) un'altezza netta interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80.

1.5.2) Spazi non fruibili: gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al punto precedente, si definiscono non fruibili. Sono ad esempio spazi non fruibili:

- le parti di sottotetti aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80;
- l'estradosso delle coperture non piane;
- gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.

1.5.3) Scomposizione della UE in spazi a diverso grado di protezione.

Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:

- Spazi chiusi, detti anche "vani" o "locali";
- Spazi aperti coperti;
- Spazi aperti scoperti; o semplicemente spazi scoperti.

1.5.3.a) Spazio chiuso: si considera spazio chiuso o "locale" o "vano" uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni; si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili¹¹, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro¹².

1.5.3.b) Spazio aperto coperto: si considera spazio aperto coperto uno spazio non chiuso delimitato:

- da una superficie di calpestio;
- da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio);
- da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne;
- nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.

1.5.3.b.1) Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense¹³

1.5.3.b.2) Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo¹⁴ se la misura dello sbalzo non è superiore al 20% della distanza fra lo sbalzo stesso e la superficie su cui esso si proietta (qualora tale rapporto sia superiore al 20%, la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale dell'elemento aggettante rappresenta uno spazio aperto coperto) o se tale sbalzo ha dimensioni complessivamente inferiori a m. 1,50.

1.5.3.c) Spazi scoperti: si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 1.5.3.b.1, nonché le superfici di cui al comma 1.5.3.b.2.

M) Definizione di parametri urbanistici

m.1) Superficie territoriale (St): per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

m.2) Superficie fondiaria (Sf): per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

m.3) Superficie minima di intervento (Sm): per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

¹¹ Per "aperture non chiudibili" si intende "aperture prive di serramenti".

¹² In caso di superfici grigliate si deve considerare la misura della superficie effettivamente aperta delle bucatore della griglia.

¹³ Ad esempio, non sono da considerare coperture, in quanto non in grado di proteggere in modo durevole dalle precipitazioni, le tende parasole, gli incannicciati e simili. Si devono viceversa considerare coperture quelle (anche in vetro, o in materiale plastico o in tessuto plastificato) concepito per reggere una precipitazione anche di neve o grandine.

¹⁴ Ad esempio cornici, cornicioni, mensole, balconcini, bow-windows, scale esterne a sbalzo.

La superficie minima di intervento è determinata dalle norme tecniche di attuazione del PUC per ciascuna zona omogenea.

m.4) Indice di fabbricabilità territoriale (It): esprime il volume virtuale massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc/ha).

m.5) Indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime il volume virtuale massimo realizzabile per ogni mq. Di superficie fondiaria (mc/mq).

m.6) Indice di utilizzazione territoriale (Ut): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq/ha): $UT=SU/ST$. Quando la potenzialità edificatoria PE è espressa in volume o in numero di abitazioni, risulta analogamente: $UT=PE/ST$.

m.7) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mq/mq): $UF=SU/SF$. Quando la potenzialità edificatoria PE è espressa in volume o in numero di abitazioni, risulta analogamente: $UF=PE/SF$.

N) Definizioni per interventi in zona agricola

n.1) Superficie Agricola Utilizzata (SAU): si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

n.2) Imprenditore agricolo a titolo principale (IATP): si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro ed il reddito agricolo sono ridotti del 50%.

n.3) Unità di lavoro a tempo pieno (UI): si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate, a livello comunitario a 2300 ore annue).

n.4) Allevamento domestico: si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

n.5) Allevamento zootecnico intensivo: si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q di peso vivo per ettaro di SAU.

n.6) Allevamento industriale: si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente.

n.7) Serra fissa: si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

CAPITOLO II : TIPI DI INTERVENTO

Art. 2.0- Opere interne (OI)

1. Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il RE, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A, Centro storico", rispecchino le originarie caratteristiche costruttive¹⁵.
2. Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Comune una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiere ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.
3. Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da €103,29 a €516,46.
4. **Modifica dei parametri caratteristici dell'edificio:** l'intervento OI non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio.
5. **Procedure:** l'intervento OI è sottoposto a: - **comunicazione con relazione asseverata.**

Art. 2.1 - Manutenzione ordinaria (MO)

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli *che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*¹⁶; in essi sono in particolare ricompresi :
 - la demolizione o la ricostruzione, anche totale, di pavimenti, rivestimenti ed intonaci sia interni che esterni alle costruzioni;
 - la sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi sempreché delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;
 - le opere necessarie a riparare parte delle strutture e delle murature non portanti e delle coperture;
 - le opere di impermeabilizzazione degli ambienti comprendendo in queste la sostituzione dei manti di coperture ed i rivestimenti dei tetti;
 - la sostituzione od integrazione di impianti tecnici (quali ad esempio, elettrici, idraulici, termici, di ventilazione forzata e relativi ad ascensori o montacarichi) sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici
 - le opere da pittore.
2. Gli interventi di cui sopra non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari o della costruzione.
3. Qualora le opere e gli interventi di cui sopra interessino parti esterne alla costruzione, questi non devono comportare modifiche ai preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori.
4. **Modifica dei parametri caratteristici dell'edificio:** l'intervento MO non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio.
5. **Estensione dell'intervento:** l'intervento MO può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se le facciate sono visibili da spazi di uso pubblico, la tinteggiatura deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.
6. **Procedure:** l'intervento MO è sottoposto a: - **nessuna procedura.**
7. Sono da considerarsi manutenzione ordinaria le seguenti *opere esterne* elencate a titolo esemplificativo:
 - costruzione o installazione di:

¹⁵ Art.15 della LR 23/85

¹⁶ art. 31, lett. a) della legge 457/78

- a) griglie alle pareti per adeguamento alla normativa di sicurezza degli impianti;
- b) recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo anche con fondazioni completamente interrato;
- c) cancelletti, inferriate, infissi esterni;
- d) antenne di piccole dimensioni e parabole (diametro inferiore a cm 100);
- e) pluviali, grondaie, frontalini di balconi;
- f) impermeabilizzazioni;
- g) coperture con palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti;
- h) tende e tendoni comprensivi di supporti metallici ancorati alle pareti;
- i) tende e tendoni comprensivi di supporti metallici, non stabilmente infissi al suolo, non chiusi lateralmente,
- j) condizionatori di tipo a parete, comprensivi degli appositi supporti, ad esclusione degli edifici situati in zona A; il loro utilizzo non dovrà determinare alcuna variazione della temperatura dell'aria negli ambienti confinanti limitrofi e/o prospicienti e rispettare la normativa sull'inquinamento acustico;
- k) barbecue di altezza inferiore a m. 1,80;
- l) sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
- m) allacciamenti alle fognature
 - rifacimento di:
- n) manti di copertura anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti senza modifica dei materiali;
- o) totale e parziale di intonaci;
- p) pavimentazioni esterne, sulla medesima area senza modifica dei materiali;
- q) tinteggiatura di edifici esistenti con esclusione di quelli collocati all'interno delle zone A;
- r) tinteggiatura con il colore esistente o con diverso colore purchè conforme alle NdA su edifici all'interno delle zone A;
- s) canne fumarie, di aspirazione e camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti e relative opere connesse.

Art. 2.2 - Manutenzione straordinaria (MS)

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono *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 d'uso¹⁷*; in essi sono in particolare ricompresi:
 - le opere e gli interventi descritti per la manutenzione ordinaria, quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, aperture, materiali e colori ovvero la creazione di nuovi volumi tecnici;
 - gli interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali;
 - l'apertura o chiusura di parti esterne purché dette opere siano tecnicamente compatibili senza pregiudizio per le caratteristiche fondamentali dell'edificio nonché il ripristino di accessi o finestre esterne preesistenti;
 - interventi su costruzioni destinate ad attività diverse dalla residenziale che riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza delle attività insediate e la salubrità delle costruzioni che le ospitano;
 - recinzioni definitive;
 - pertinenze a servizio delle costruzioni esistenti.
2. Le opere e gli interventi di cui sopra non possono comportare modifiche ai volumi e alle superfici utili esistenti fatta eccezione per le variazioni dovute alla eliminazione o costruzione di pareti interne o parti di esse. Resta fermo che gli interventi di cui al comma precedente non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari e della costruzione.
3. Gli interventi previsti presuppongono quindi la preesistenza di un edificio dotato delle caratteristiche strutturali ed architettoniche che consentano di individuarlo come un organismo

¹⁷ art. 31 lett. b) della legge 457/78

edilizio avente una precisa destinazione d'uso. Ne deriva che non possono essere configurati interventi di manutenzione straordinaria quegli interventi sui residuati edilizi che non consentano alcuna individuazione delle forme e caratteristiche dell'antica costruzione.

4. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, costituiscono intervento MS anche le opere edilizie che riguardano le modifiche e le integrazioni delle apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva. Tali interventi possono coesistere sia in opere interne, sia in opere esterne.
5. **Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio:** in un edificio l'intervento MS non dà luogo a:
 - modifica del numero di Unità Immobiliari di cui è composta l'Unità Edilizia, e del numero dei piani (NP);
 - modifica del numero, dimensione e forma delle aperture;
 - modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle Unità Immobiliari, salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma netta fuori terra; Involucro fuori terra; Superficie coperta; Altezza; se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche della Superficie Utile e della Superficie non residenziale e/o accessoria di ciascuna Unità immobiliare e della intera Unità edilizia se non per quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle Unità immobiliari o interne alle parti comuni.

L'intervento MS può infine dare luogo ad incremento della Superficie non residenziale e/o accessoria, del volume della sagoma e del numero di piani esclusivamente in relazione alla eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili interrati.

6. **Estensione dell'intervento:** l'intervento MS può riguardare inter unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici e/o relativi infissi esterni esso deve essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.

7. **Procedure:** l'intervento MS è sottoposto a: - **Autorizzazione Edilizia alle condizioni e secondo le** ~~BoS~~ ~~Salvo~~ ~~che~~ ~~considerarsi,~~ ~~da~~ ~~titolo~~ ~~esemplificativo,~~ ~~la~~ ~~avanzata~~ ~~autorizzazione~~ straordinaria le seguenti ~~opere~~ ~~interne~~:

- a) Apertura e chiusura di porte;
 - b) Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore;
 - c) Realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su;
 - d) Demolizione e/o sostituzione anche con traslazione dei solai senza aumento di Su all'interno dell'unità immobiliare;
 - e) Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, all'interno dell'immobile;
 - f) Realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di Su (altezza libera non superiore a m. 1,80). Non sono considerati aumenti di Su nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di m. 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici;
 - g) sottomurazioni e interventi nel sottosuolo;
 - h) Realizzazione di griglie per aerazione di ambienti di dimensione massima mq 0,20.
9. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere esterne di costruzione o installazione di:
- a) muri di sostegno e di contenimento;
 - b) muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero;
 - c) balconi con aggetto minore non superiore a m. 1,50;
 - d) pensiline su edifici esistenti, con aggetto non superiore a m. 1,50, di pergolati, di gazebo totalmente aperti e senza copertura;

- e) gli impianti tecnologici e i volumi tecnici di altezza inferiore a m. 1,80;
- f) nuove canne fumarie esterne;
- g) condotte di esalazione e aerazione;
- h) vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
- i) rivestimenti delle pareti esterne di un edificio, compresa la coibentazione qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore comunque a cm 15;
- j) scale esterne di sicurezza aperte e scoperte;
- k) accessi carrai e loro modificazione;
- l) consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali fino ad un massimo del 50% dell'intero edificio;
- m) rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote di colmo e dei fronti. E' ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 20 cm con riferimento all'altezza dei coppi dello stato di fatto, fermi restando la posizione della struttura portante e l'altezza del fronte del fabbricato;
- n) griglie per ventilare vani interrati sia orizzontali che verticali;
- o) pannelli fonoassorbenti, solari e fotovoltaici e opere di mitigazione estetica;
- p) piscine scoperte in lotti edificati.

Art. 2.3 - Restauro e risanamento conservativo (RC)

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli *rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne 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*¹⁸.
2. Sono da ricomprendere in tale definizione gli interventi di adeguamento delle abitazioni che riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle abitazioni.

In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di Risanamento conservativo:

- accorpamento delle Unità immobiliari o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
 - realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrate;
 - realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
 - modificazioni dei prospetti limitatamente a: riapertura di porte o finestre precedentemente tamponate, aperture di porte e finestre già leggibili nel paramento esterno, aperture di ingressi per autorimesse o altre pertinenze interrate o al primo piano fuori terra.
3. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art.34 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490.
 4. **Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio:** l'intervento RC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma netta fuori terra; Involucro fuori terra; Superficie coperta; Altezza; Numero dei Piani, se non per quanto già previsto al precedente articolo 2.2 per l'intervento MS, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi vani tecnici praticabili fuori terra.

L'intervento RC può dare luogo a modifica dei parametri Superficie utile e Superficie non residenziale e/o accessoria esclusivamente in relazione alle seguenti opere:

- a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
- b) creazione di nuovi vani tecnici e modifica di quelli esistenti;
- c) creazione di nuove pertinenze (Superficie accessoria) interrate;
- d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
- e) trasformazione di vani chiusi da Superficie non residenziale e/o accessoria in Superficie utile o viceversa;

¹⁸ art. 31 lett. c) della legge 457/78

Nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di Superficie utile o di Superficie non residenziale e/o accessoria sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RC; nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di Superficie utile può essere o non essere subordinato dal PUC al rispetto di indici o quantità massime.

Il solo caso di cui alla precedente lettera c) può dare luogo alla modifica del numero di piani totali.

5. **Estensione dell'intervento:** l'intervento di Restauro riguarda l'intera unità edilizia, mentre il Risanamento conservativo può essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando è prevista la modifica nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) l'intervento deve essere esteso almeno ad una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico l'intervento deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico..
6. **Procedure:** l'intervento RC è sottoposto a: - **Autorizzazione Edilizia alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente.**

Art. 2.4 - Ristrutturazione edilizia (RE)

1. 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*¹⁹.
2. In tali interventi sono ricompresi gli interventi di ristrutturazione e di ripristino edilizio, definiti dall'art. 36, capoverso A3 della legge 457/78 e successive modificazioni. Possono altresì essere ricompresi la demolizione totale dell'edificio e la sua ricostruzione a condizione che essa avvenga all'interno della sagoma planovolumetrica preesistente. Nell'ambito delle zone A e Br, salva diversa prescrizione degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi o superficie di pavimento o superficie utilizzabile, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antincendio e all'eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Sono altresì ricompresi:
 - le opere e gli interventi, tutti come sopra indicati, quando risultino preordinati al mutamento della destinazione dell'immobile con il cambio delle categorie come prima definite;
 - il mutamento dell'assetto distributivo delle unità immobiliari quando comporti l'alterazione anche parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari;
 - ogni altro intervento consistente nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente²⁰, rivolto a trasformare gli organismi edilizi fermo restando il volume e le superfici lorde globali della costruzione.
4. Gli interventi di ristrutturazione non devono in ogni caso comportare incremento di volume e di superficie lorda.
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, in ogni caso, debbono rispettare le norme particolari di tutela degli edifici o di loro parti o caratteristiche, anche costruttive e dei materiali, dettate con specifiche disposizioni nel Regolamento Edilizio o in Strumenti urbanistici attuativi vigenti, devono inoltre rispettare le disposizioni di tutela dettate con norme speciali di Legge o con Strumenti Urbanistici sovraordinati al PUC.
6. Si definisce ristrutturazione edilizia globale quella che interessa l'intero edificio: ristrutturazione parziale ogni altro caso.
7. In tutti gli altri casi non compresi nella definizione testuale di ristrutturazione edilizia e nelle prescrizioni del presente articolo, ma nei quali l'intervento anche a mezzo di DIA comporti il completo rifacimento dell'immobile, si è in presenza di "nuova costruzione", con ogni conseguenza sia a riguardo dei parametri edilizi e della più generale normativa urbanistica e sulle distanze e i parametri, sia a riguardo della procedura per il conseguimento del titolo abilitativo e delle sanzioni in caso di violazioni edilizie.

¹⁹ art. 31, lett. d) della legge 457/78

²⁰ TUE, DPR 6 giugno 2001, n.380 con modifiche e integrazioni introdotte dal D.Lgs. 27.12.2002, n.301

8. **Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.** L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: Superficie utile; Superficie non residenziale e/o accessoria; Numero dei piani. L'intervento RE deve dare luogo ad una sagoma netta fuori terra e ad un involucro fuori terra coincidenti.
9. **Estensione dell'intervento:** l'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia o a una intera Unità immobiliare.
10. **Procedure:** l'intervento RE è soggetto a: **Concessione Edilizia.**
11. Sono interventi di *ristrutturazione globale* gli interventi entro la sagoma preesistente che prevedono:
 - a) la modifica del posizionamento o nuovo inserimento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
 - b) la realizzazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso il diverso posizionamento dei solai se riguarda l'intero edificio;
 - c) il cambio di destinazione fra le funzioni d'uso qualora associato a opere di interventi di restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale, se riguarda l'intero edificio;
 - d) demolizione e ricostruzione delle strutture portanti perimetrali degli edifici eccedenti il 50% della superficie;
 - e) demolizione e ricostruzione totale dell'edificio, a condizione che la stessa avvenga all'interno della sagoma planovolumetrica preesistente e sulla medesima area di sedime;
 - f) ricostruzione fedele di edifici preesistenti con strutture portanti perimetrali in essere per non più del 50% con presenza comunque di relitti di murature per tutto il perimetro.
12. Sono interventi di *ristrutturazione parziale* gli interventi entro la sagoma preesistente che prevedono:
 - g) la realizzazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso il diverso posizionamento dei solai se non riguarda l'intero edificio;
 - h) la conversione di superficie accessoria in superficie utile se non riguarda l'intero edificio;
 - i) il cambio di destinazione fra le funzioni d'uso qualora associato a opere di interventi di restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale, se non riguarda l'intero edificio.
13. Gli interventi di ristrutturazione se eseguiti su edifici all'interno delle zone A devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto della metodologia d'interventi richiesta dalle specifiche Nda.

Art. 2.5 - Cambiamento della destinazione d'uso (CD)

1. Si definisce cambiamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e/o edilizie (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal PUC.
2. Nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto.
3. Tutti gli altri cambiamenti d'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui ai commi precedenti non sono soggetti a procedure autorizzative di tipo edilizio.
4. In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.
5. **Estensione dell'intervento:** l'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità edilizia o unità fondiaria o ad una singola Unità immobiliare; non riguarda porzioni di Unità immobiliare.
6. **Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile.** L'intervento di cambio d'uso di una Unità edilizia o di una Unità immobiliare può essere associato ad opere che configurano interventi MS, RC, RE, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi. L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.
7. La destinazione in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero in assenza o indeterminatezza del titolo della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento, ovvero da altri documenti probanti. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile.
8. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato al contemporaneo reperimento degli standard urbanistici previsti. La definizione dei

casi nei quali si determina aumento di carico urbanistico è contenuta nelle Norme di Attuazione del PUC. Oltre al reperimento degli standard è prescritto il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti nella nuova costruzione per la destinazione d'uso in atto.

9. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuabile liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici in zona agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa purché contenuta entro il limite dei 250 mq. Tale attività di vendita può altresì attuarsi in strutture precarie o rimovibili nei casi stabiliti dal PUC.
10. **Procedure:** l'intervento CD è sottoposto in generale ad Autorizzazione Edilizia (AE). Qualora sia associato ad opere che configurano interventi edilizi soggetti a Concessione Edilizia (CONC) si considera sempre ricompreso nella stessa procedura di Concessione Edilizia (CONC).

Art. 2.6 - Nuova costruzione (NC)

1. Si definiscono "interventi di nuova costruzione" quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio diversi da quelli sopra considerati. Sono comunque da considerarsi tali:
 - a) 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 al punto f);
 - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune²¹;
 - c) la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo edificato, comprese le attrezzature sportive con realizzazione di volumetrie e piscine in lotti liberi;
 - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - g) 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 consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;
 - h) 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.
 - i) gli impianti tecnologici e volumi tecnici se di altezza maggiore a m. 1,80;
 - j) la costruzione di pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore a m. 1,50.
2. Sono altresì da considerare tali gli interventi di allestimenti di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, quando non si tratti di installazioni per manufatti provvisori, quindi ancorati stabilmente al suolo, nonché le installazioni di distributori di carburante anche senza esecuzione di opere edilizie strumentali agli impianti.
3. Nell'ambito degli interventi di Nuova Costruzione vengono annoverati anche gli interventi di: Ricostruzione (R) e Ampliamento (AM).
4. **Procedura:** l'intervento NC relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto in genere a **Concessione edilizia (CONC)**.
L'intervento NC relativo ai manufatti diversi²² è sottoposto ad **Autorizzazione Edilizia**.

²¹ In proposito va segnalata la novità introdotta dal DLgs n.301/2002 all'art.16, comma II, secondo periodo TU Edilizia, laddove è stato previsto che le opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal titolare del permesso di costruire devono rispettare le procedure di cui alle norme sull'evidenza pubblica, quando sono al di sopra di determinati importi.

²² per la definizione di "manufatti diversi" vedi Art. 1.6 punto 1.3.4).

Art. 2.7 – Ampliamento, addizione, soprazzo (AM)

1. Si definisce “ampliamento” l’intervento edilizio che comporta l’aumento della quantità edificabile computata sulla base delle NdA del PUC e comunque esistente.
2. Si definisce “addizione” l’intervento edilizio relativo ai volumi o superfici che non concorrono al computo della quantità edificabile.
3. Si definisce “sopralzo” l’intervento edilizio mediante il quale si realizzano volumi o superfici di pavimento in sopraelevazione, sempre che non concorrano al computo della quantità edificabile.
4. Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

Art. 2.8 - Demolizione con ricostruzione (DR)

1. Per "demolizione con ricostruzione" si intende l’intervento di demolizione e successiva ricostruzione totale o parziale di un edificio.
2. Tale intervento può essere concesso alle seguenti condizioni:
 - *in zona sottoposta a tutela della legge 1497/39 e 431/85, o classificata “A”, Centro storico, salvo diversa prescrizione dello strumento attuativo:*
 - a) il manufatto interessato dall’intervento dovrà versare in condizioni statiche di faticenza tali da non consentire ogni diverso intervento;
 - b) la condizione di cui sopra dovrà essere comprovata a mezzo di certificazione di idoneità statica o sismica redatta da professionista qualificato ed abilitato, corredata da documentazione fotografica e particolari grafici dimostrativi, redatti a mezzo di perizia giurata;
 - c) che a cura dell’Ufficio Tecnico Comunale venga confermata tale condizioni;
 - d) l’intervento di ricostruzione dovrà rispettare, ove possibile, l’area di sedime del fabbricato interessato dall’intervento ed i parametri previsti dal PUC vigente, nonché le destinazioni d’uso, che potranno rimanere le stesse o ammissibili per la zona omogenea presa in esame, così come le superfici e i volumi. Sono ammissibili le traslazioni di parti dei volumi originari in diversa collocazione rispetto all’originale, purchè il nuovo organismo risulti coerente con le caratteristiche tipologiche e distributive dell’edilizia tradizionale e le traslazioni portino ad un miglioramento estetico e funzionale rispetto all’organismo originario. Questo tipo di intervento deve obbligatoriamente essere sottoposto al parere preventivo della Commissione Edilizia.
 - *nelle altre zone del territorio comunale:*
 - e) Il fabbricato interessato dall’intervento potrà subire modifiche nell’altezza, nella sua conformazione globale o di qualsiasi altro elemento costitutivo, esclusivamente per migliorare l’aspetto architettonico.
 - f) In alcuni casi, quando il complesso dei volumi e l’articolazione degli stessi non consente una ristrutturazione globale, è consentita la ricostruzione dell’edificio demolito o da demolire rispettando soltanto i parametri edilizi e le destinazioni d’uso, adottando una diversa configurazione planoaltimetrica.
 - g) Non è consentito frazionare la volumetria esistente in più manufatti, mentre potrà essere concessa la fusione di più volumetrie al fine di realizzare un unico fabbricato.

Art. 2.9 - Demolizioni senza ricostruzione (D)

1. Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.
2. Tali interventi riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell’insediamento.
3. La loro demolizione concorre all’opera di risanamento funzionale e formale delle aree pubbliche e private.
4. **Procedure:** l’intervento D è sottoposto a: -**Concessione Edilizia (CONC)**.

Art. 2.10 - Ristrutturazione urbanistica (RU)

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 31, lett. e) della legge 457/78.
2. **Procedure:** gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure.
Ove ammesso dal PUC gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario; in questo caso si configurano come un unico intervento edilizio soggetto a Concessione Edilizia (CONC).

Art. 2.11 – Modificazione morfologica del suolo (MM)

1. Si definisce modificazione morfologica del suolo (o sistemazione dei terreni) quell'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.
2. **Procedure:** gli interventi MM sono sottoposti a Concessione Edilizia (CONC), salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura.

Art. 2.12– Intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori

1. Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:
 - cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
 - vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
 - lapidi e cippi commemorativi;
 - cabine di pubblici servizi;
 - manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
 - altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
 - recinzioni;
 - tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
 - manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
 - arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc.);
 - muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
 - sistemazione aree libere;
 - installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
 - depositi di materiali a cielo aperto;
 - edilizia funeraria.
3. **Procedure:** gli interventi sopraelencati sono sottoposti a **Autorizzazione Edilizia**.

Art. 2.13 - Manufatti provvisori

1. Sono manufatti provvisori quelli, anche infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e da utilizzare comunque per periodi di tempo determinato o determinabile, che dovranno risultare quantificati almeno da atti d'obbligo.
2. Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.
3. **Procedure:** gli interventi sopraelencati sono sottoposti a **Autorizzazione Edilizia**.

Art. 2.14 - Interventi diversi o per opere minori

1. Si definiscono interventi diversi o per opere minori quelli volti alla produzione di:
 - distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni, arredi urbani e pitture murali, che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
 - cartellonistica murale o a struttura autoportante in tralicci o similari;
 - impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, ovvero di episodi significativi nel quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.

2. **Procedure:** gli interventi sopraelencati sono sottoposti a **Autorizzazione Edilizia**.

CAPITOLO III : COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3.1 - Definizione e compiti

1. La Commissione Edilizia Comunale (CE) è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio; essa giudica della qualità architettonica ed urbanistica delle opere progettate e del loro armonico inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.
2. La CE esprime esclusivamente pareri preventivi, che non possono quindi essere espressi in funzione di sanatoria.
3. Nel settore urbanistico la CE esprime il proprio parere in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune riguardanti:
 - a) strumenti urbanistici generali e loro varianti;
 - b) strumenti attuativi del PUC e loro varianti.
4. Nel settore edilizio la CE esprime il proprio parere in merito a:
 - c) Regolamento Edilizio, sue modifiche e circolari esplicative;
 - d) interventi edilizi pubblici e privati con riferimento agli aspetti formali, compositivi, ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.
5. In particolare, sono sottoposti al parere della CE i progetti pubblici e privati per la realizzazione di:
 - a) interventi di nuova costruzione di edifici (che non abbiano solo carattere pertinenziale), nonché di ampliamento significativo di edifici esistenti;
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia, consistenti in un insieme sistematico di opere di trasformazione anche esterna di edifici esistenti;
 - c) interventi che comportino variante sostanziale a concessione o autorizzazione rilasciata, relativa a interventi di cui ai casi precedenti.
6. Gli altri progetti non sono ordinariamente sottoposti al parere della CE, a meno che non si tratti, a giudizio del Responsabile del procedimento, di interventi particolarmente significativi per la qualità urbana, architettonica o paesistico-ambientale.
7. Non sono sottoposti al parere della CE i progetti riguardanti:
 - a) richieste di concessione o autorizzazione in sanatoria, ai sensi del Capo III LR 23/85 e dell'art.13 della Legge n.47/1985 modificata e integrata, per le quali è richiesto il solo accertamento di conformità;
 - b) opere per le quali il Responsabile del procedimento abbia formulato una relazione di non conformità, notificata al richiedente e al progettista.

Art. 3.2 - Composizione e nomina

1. La CE è nominata dalla Consiglio Comunale.
2. La CE è composta da :
 - Il Sindaco con funzioni di Presidente;
 - l'Assessore competente alla materia edilizia, che la presiede in assenza del Sindaco;
 - il Capo dell'UTC o suo delegato;
 - un architetto;
 - un ingegnere civile;
 - un geometra o perito edile o perito agronomo;per uno dei membri esterni sarà sentita la minoranza.
3. Le funzioni di segretario della CE sono svolte da un funzionario dell'Ufficio addetto ai procedimenti istruttori delle concessioni edilizie.
4. I componenti della CE restano in carica per la durata del mandato del Sindaco e sono rieleggibili.

5. Il Presidente può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari dell'Amministrazione statale, regionale, comunale ovvero disporre che siano sentiti dalla CE, per questioni di particolare importanza, esperti e professionisti.
6. La CE può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è stato richiesto il suo parere.
7. I componenti della CE che, senza giustificato motivo, rimangono assenti per più di tre sedute consecutive senza giustificato motivo, decadono dall'incarico.
8. Ai componenti della CE compete un gettone di presenza la cui entità viene deliberata dal Consiglio Comunale.

Art. 3.3 - Funzionamento

1. La CE si riunisce nella Sede Municipale almeno una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente, o suo delegato, e pervenire almeno due giorni prima della seduta.
2. La CE nella prima riunione formula i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. Qualora la Commissione che si susseguono non adottasse una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.
3. Le riunioni della CE sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei membri, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono 3 componenti, tra cui il Presidente. Il numero legale della Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
4. L'ordine del giorno della riunione, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione, al quale si può derogare per motivi di pubblica e privata incolumità. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 10 gg. dal ricevimento degli atti.
5. La Commissione Edilizia esprime i seguenti pareri :
 - Parere Favorevole;
 - Parere Favorevole con Prescrizioni;
 - Parere Contrario motivato.
6. E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.
7. I componenti la CE non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.
8. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione dei lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera del Consiglio Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
9. Delle adunanze della CE viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da due Commissari, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura : " Esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale, nella seduta del verbale n. pratica n." completa della vidimazione del Presidente.
10. I pareri della CE sono resi pubblici, in forma sommaria, con apposito elenco da pubblicare entro dieci giorni, dalla loro emissione.

Art. 3.4 - Valutazione preventiva sui progetti

1. La Commissione Edilizia può essere chiamata ad esprimere, anche su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizione per la redazione del progetto definitivo.
2. La valutazione preventiva su un progetto preliminare, se favorevole, vincola la Commissione Edilizia nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti.

3. L'aveute titolo a richiedere la Concessione Edilizia, prima della presentazione della domanda può richiedere una valutazione preventiva alla CE su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assunta rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. La valutazione preventiva nella fase di progettazione preliminare deve comunque essere obbligatoriamente richiesta nei seguenti casi:
 - a) piani urbanistici attuativi;
 - b) immobili vincolati;
 - c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse;
 - d) traslazione di volumi di unità interne alle zone "A".
 4. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi la CE. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:
 - a) planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
 - b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni;
 - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
 - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione deve tener conto della specifica destinazione d'uso proposta a fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravino sull'immobile e/o sull'area interessata;
 - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del PUC e del Regolamento Edilizio e, ove rilasciato, al certificato d'uso.
 5. Gli uffici comunali, verificata la completezza della documentazione presentata e la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato, trasmettono il progetto preliminare alla Commissione Edilizia.
 6. Il parere preventivo è comunicato dal responsabile dell'ufficio al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.
 7. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
- Trascorso inutilmente il termine indicato al primo comma, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di concessione o autorizzazione, ovvero sollecitare nelle forme di legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.

Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dalla certificazione di rito (atto di proprietà, contratto registrato, certificato conservatoria dei registri immobiliari). Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 865/71;

- f) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- g) i locatari, solo per interventi di manutenzione straordinaria urgente, ai sensi dell'art. 1577 del codice Civile;
- h) l'affittuario agrario (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (DL 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;

Nei casi f), g) e h), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

- i) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionaria di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessarie per l'intervento.
- j) in luogo del titolare possono presentare la domanda:
 - il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare;

In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda del titolo abilitativo, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

Art. 4.3 – Attività edilizia in assenza di piani attuativi

1. Nelle aree in cui l'attuazione del PUC avviene a mezzo di strumenti preventivi²⁴, in assenza degli stessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.

Art. 4.4 – Interventi subordinati a Concessione Edilizia (CONC)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a Concessione Edilizia:
 - a) gli interventi di nuova costruzione (ivi compresi prefabbricati, palloni pressostatici e strutture assimilabili, purchè a carattere permanente)
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, identificabili come 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 "A" (Centro storico), comportino mutamenti della destinazione d'uso;
 - d) gli interventi di ricostruzione;
 - e) gli interventi di Ampliamento;
 - f) gli interventi di demolizione;

²⁴ Zone territoriali omogenee A, C, D, G.

- g) le modifiche alla destinazione d'uso di fabbricati esistenti o di parti di essi secondo quanto previsto all'art.2.5 del presente RE;
 - h) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva;
 - i) costruzioni ed impianti relativi a campeggi, villaggi turistici e per il tempo libero;
 - j) esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e di infrastrutture generali sia da parte di privati sia da parte di Enti o di Società istituzionalmente competenti, su suoli pubblici o privati;
 - k) esecuzione di scavi o rilevati di qualsiasi tipo, salvo le opere di escavazione per la ricerca di acque soggette ad autorizzazione;
 - l) esecuzione di opere di consolidamento e sostegno dei terreni;
 - m) predisposizione di spazi e urbanizzazioni per campeggi, per impianti turistici e per il tempo libero;
 - n) realizzazione di cappelle ed edicole funerarie;
 - o) stazioni di servizio carburanti.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'Art.50 del DLgs 267/2000, non è richiesto alcun titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte. Tali opere, se riferite ad immobili non residenziali, rimangono comunque assoggettate al parere della ASL.
3. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette a concessione edilizia:
- le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa, e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati, le opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso;
 - le opere temporanee per attività di ricerca di carattere geognostico nel sottosuolo.
4. Per le opere pubbliche dei Comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art. 4.5 – Concessioni edilizie speciali: Deroche

1. Qualora singole norme dello strumento urbanistico comunale lo consentano o lo prevedano espressamente, è ammesso, entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista.
2. L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc., di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento da assoggettare a nuovo atto autorizzativo o di concessione edilizia.
3. In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni di allineamenti stradali e di destinazione di zona.
4. La domanda di concessione edilizia per la quale si rende indispensabile derogare a prescrizioni del presente regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico generale dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga; essa dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali.
5. Successivamente al parere dell'ufficio e della Commissione edilizia sulla domanda, si pronunzia il Consiglio comunale che approverà il progetto dando attuazione all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico o del presente regolamento, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel DLgs 29 ottobre 1999, n.490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
6. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art.7 della L. 7 agosto 1990, n.241.

7. 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 4 e 5 del DA n.2266/U/1983.
8. Il Responsabile dell'ufficio edilizia, richiederà il prescritto nulla osta regionale allegando tutta la documentazione dell'istruttoria come sopra illustrata.

Art. 4.6 – Caratteristiche della Concessione Edilizia (CONC)

1. La Concessione Edilizia (CONC) è rilasciata al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. La Concessione Edilizia non è negoziabile in sé e per sé, essa è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi, in quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi l'immobile oggetto della concessione. Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura della Concessione al Comune, il quale la concederà previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare. Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione deve ugualmente essere richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo. La voltura non modifica i termini di validità e decadenza fissati nella Concessione, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi del RE. La Concessione non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è onerosa ai sensi dell'art.4.9 del presente RE.
3. Il rilascio della Concessione Edilizia o l'approvazione del progetto non comporta limitazione dei diritti dei terzi non incidendo sui rapporti tra l'avente titolo e i confinanti, i quali, nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze, conservano inalterato il diritto alla riduzione in pristino e/o al risarcimento dei danni..
4. L'atto con il quale il responsabile del procedimento rilascia la Concessione Edilizia deve contenere:
 - a) il riferimento alla data di presentazione della domanda di concessione ed il corrispondente numero di protocollo;
 - b) le generalità e il codice fiscale del titolare o dei titolari della concessione e del progettista;
 - c) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante della concessione. Una copia di questi elaborati, con gli estremi del parere della Commissione edilizia comunale e il numero progressivo di concessione, sottoscritti dal responsabile del procedimento viene restituita al concessionario al momento della notifica della concessione e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente sottoscritta, deve essere conservata come originale presso l'Ufficio Tecnico comunale;
 - d) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi di legge per la determinazione degli oneri di urbanizzazione;
 - f) gli strumenti urbanistici vigenti;
 - g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione comunale necessarie e preventive in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale. La concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;
 - h) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio della concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa comunque entro tre anni dalla data di inizio). Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza della concessione, sono possibili soltanto le deroghe previste dal presente RE.
 - i) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977 e le eventuali rateizzazione, scadenze e garanzie;
 - j) l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977, le eventuali rateizzazioni, scadenze e garanzie;
 - k) il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo);

- l) il richiamo a eventuali successivi obblighi del concessionario e precisamente:
 - di comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori (indicando l'ufficio cui tale comunicazione va diretta);
 - di domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico secondo quanto specificato dal RE;

L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il responsabile del procedimento, sentiti gli organismi consultivi, decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.U.C. o di Regolamento edilizio o di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Le modifiche non debbono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto. Con la concessione, ove sia necessario, il responsabile del procedimento approva anche il progetto degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici. Tale approvazione deve contenere le eventuali richieste fatte dalla Commissione regionale inquinamenti atmosferici e deve richiamare i limiti di emissione e la periodicità dei rilevamenti fissati dal medesimo comitato.

Art. 4.7 – Presupposti per il rilascio della Concessione Edilizia

1. La Concessione Edilizia è rilasciata in conformità alle previsioni del PUC e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di Concessione Edilizia con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda.

Art.4.8 - Efficacia temporale e decadenza della Concessione Edilizia

1. Nella Concessione Edilizia sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo. Quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare della Concessione edilizia. Decorso tali termini la Concessione Edilizia 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.
3. I lavori non ultimati nel termine stabilito possono essere realizzati previo rilascio di nuova Concessione Edilizia per la parte non ultimata, salvo che le opere da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili mediante Autorizzazione edilizia. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo degli oneri concessori.
4. La Concessione Edilizia decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art.4.9 - Contributo per il rilascio della Concessione Edilizia

1. Salvo i casi di gratuità previsti all'art.4.10 del presente RE, il rilascio della Concessione Edilizia avviene previa corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione.
2. ~~La quota di contributo che corrisponde alla costruzione~~ urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio della Concessione Edilizia e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare della Concessione Edilizia può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'art.2, comma 5, della Legge n.109/94 e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

1. La domanda per il rilascio della Concessione Edilizia, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art.4.2 del presente RE, va presentata al competente ufficio comunale o allo Sportello Unico.
2. ~~Spettando il richiedente, in data di presentazione del progetto, il responsabile del procedimento, il progettista o il responsabile dell'iter operativo, per le opere progettate, si è tenuto a presentare al RE, in un'unica relazione, la certificazione ai requisiti previsti dalle progettazioni tecniche ed impiantistiche. La domanda deve essere corredata da un'attestazione di idoneità del progetto alla abitabilità, verificata in base al titolo. Con il presente non si esprime la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati o approvati, al RE, alle norme di sicurezza ed igienico sanitarie nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita.~~
3. Nel caso di interventi su edifici esistenti il professionista certifica la legittimità dello stato di fatto ai sensi del punto 5 dell'art.4.16 del presente regolamento.
4. L'ufficio o lo Sportello Unico, qualora istituito, comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt.4 e 5 della legge 241/90, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
5. Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello Unico, qualora istituito, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri dell'ASL e dei Vigili del Fuoco ove necessario, e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, richiede, acquisendone il parere entro i successivi trenta giorni, la valutazione della Commissione Edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento specifico è tenuto comunque a formulare le proprie conclusioni ed a redigere una relazione scritta al responsabile del procedimento (se persona diversa) ed al Sindaco, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.
6. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio della Concessione Edilizia sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 5, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 5.
7. Il termine di cui al comma 5 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. La mancata presentazione della documentazione integrativa entro 90 giorni dalla data della richiesta comporta la perdita di validità della domanda presentata, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato, .
8. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso di altre amministrazioni, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt.14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 241/90, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'art.25 del D.Lgs.490/99.
9. Qualora l'intervento ricada in zona di vincolo ambientale, prima del rilascio della Concessione Edilizia o dell'efficacia della DIA, dovrà essere emessa un'Autorizzazione Ambientale ai sensi dell'art.151 del D.Lgs.490/99, previo parere della Commissione Edilizia. Questa autorizzazione, corredata da una copia della documentazione, sarà trasmessa alla Soprintendenza la quale potrà esercitare il potere di annullamento entro 60 gg dal ricevimento.
10. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento specifico conclude quindi l'istruttoria, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il provvedimento finale, che il responsabile del competente ufficio comunale, o lo Sportello Unico qualora istituito, provvede a notificare

all'interessato, è adottato dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla valutazione di cui sopra, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 8. Entro 15 giorni dalla data in cui il responsabile del procedimento ha firmato la concessione deve data notizia al pubblico mediante dell'avvenuto rilascio della stessa mediante un avviso che deve essere affisso all'Albo Pretorio per almeno 15 giorni; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare della Concessione ed il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

11. I termini di cui ai commi 5 e 7 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.
12. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo la domanda di Concessione Edilizia si intende rifiutata senza necessità di comunicazione all'interessato (silenzio-rifiuto).
13. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio Concessione Edilizia in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito della prescritta deliberazione consiliare.
14. Eventuali prescrizioni date dalla CE, dagli Enti e dalle Autorità preposte e che non richiedano sostanziali modifiche al progetto, saranno oggetto di adeguamento da parte dell'interessato e verificate direttamente dall'ufficio.
15. Il richiedente la Concessione Edilizia ha diritto di essere informato con la massima tempestività e, anche in modo informale, sullo stato del proprio procedimento. Il progettista è il riferimento naturale e immediato del responsabile del procedimento e del responsabile dell'istruttoria per ogni approfondimento e chiarimento tecnico inerente alla pratica e ciò a prescindere dalle necessarie formalità e degli altri obblighi di comunicazione.
16. La decisione deve essere resa nota al richiedente la concessione nei 15 giorni successivi tramite raccomandata A/R o mezzo notifica.
17. Chi ha interesse può presentare ricorso al TAR contro il rilascio della Concessione Edilizia qualora ritenga che contrasti con disposizioni di legge o degli strumenti edilizi e regolamentari vigenti nel Comune.
18. L'affissione all'Albo Pretorio del Comune dell'avviso di rilascio della Concessione Edilizia non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

Art. 4.14 - Intervento sostitutivo regionale

1. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dal precedente art.4.13, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio della Concessione Edilizia, l'interessato può avanzare ricorso all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, per l'intervento sostitutivo urbanistica invita il Sindaco a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.
3. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 2, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di concessione, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione Edilizia.

Art. 4.15 - Opere soggette ad autorizzazione edilizia (AE).

1. Sono soggetti ad Autorizzazione edilizia, previo parere del solo Ufficio Tecnico comunale, i seguenti interventi, se interessano immobili non assoggettati alle disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490, e per quelli vincolati se muniti delle necessarie autorizzazioni:
 - a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A, Centro storico", non modifichino la destinazione d'uso;
 - c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - d) muri di cinta e cancellate;
 - e) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
 - f) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;

- g) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- h) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- i) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- j) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
- k) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- l) le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- m) i pergolati e i grigliati;
- n) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
- o) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale;
- p) l'installazione di antenne ricetrasmittenti per l'erogazione del servizio pubblico di telefonia cellulare o di impianti per servizi similari
- q) interventi di variazione della destinazione d'uso da una all'altra delle sottoelencate categorie:
 - 1) Residenziale:
 - a) abitazioni, con accessori e pertinenze;
 - b) abitazioni collettive quali collegi, conventi, studentati ecc., con accessori e pertinenze;
 - 2) Direzionale:
 - a) uffici di Enti pubblici e di diritto pubblico;
 - b) società ed istituti di credito e di assicurazioni;
 - c) uffici privati e studi professionali;
 - d) sedi di giornali;
 - e) servizi pubblici a carattere nazionale, regionale, provinciale, sovracomunale, quali università, biblioteche, caserme, musei, stazioni ferroviarie, aeroporti, autostazioni, eliporti, impianti sportivi spettacolari, ecc.;
 - f) servizi pubblici di carattere superiore;
 - g) servizi pubblici di carattere locale;
 - h) servizi privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, centro di riabilitazione motoria, edifici per il culto, la cultura, lo spettacolo, lo sport, parcheggi custoditi ecc.;
 - i) attività amministrative di servizio quali agenzie di banche, di viaggio, di pratiche ecc.;
 - 3) Commerciale:
 - a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza; pubblici esercizi quali bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.;
 - b) esercizi commerciali all'ingrosso;
 - c) centri commerciali ipermercati, supermercati, grandi magazzini;
 - 4) Artigianale ed Industriale:
 - a) impianti industriali;
 - b) opifici artigianali;
 - c) depositi e magazzini non di vendita;
 - 5) Turistica - Turistica ricettiva complementare:
 - a) alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio;
 - b) attrezzature turistico ricettive complementari quali campeggi, villaggi turistici ecc.-
 - 6) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

Art. 4.16 – Presentazione della domanda di Autorizzazione Edilizia

1. L'autorizzazione all'esecuzione dei lavori soggetti ad autorizzazione di cui all'art. 4.15 precedente deve essere richiesta dal proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o da altro soggetto aventi titolo, nei limiti fissati dal Codice Civile.

2. La richiesta di autorizzazione da indirizzarsi al Sindaco, deve essere in carta legale e deve contenere le generalità e il codice fiscale del richiedente, del progettista e del direttore dei lavori.
3. Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo, e i relativi elaborati tecnici.
4. Gli elaborati vanno prodotti almeno in tre copie eliografiche piegate in formato UNI A4.
5. Nel caso in cui venga modificato il sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta anche l'autorizzazione ai sensi dell'art. 19 della L. 319/1976 e dell'art. 13 della L. 650/1979.
6. Nel caso in cui il territorio sia soggetto a vincolo idrogeologico e forestale va richiesta anche l'autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926.

Art. 4.17 – Procedure per l'esame della domanda di Autorizzazione Edilizia

1. Le domande di Autorizzazione Edilizia vanno consegnate al Comune, e regolarmente protocollate, insieme alla documentazione tecnica ed amministrativa necessaria.
2. All'atto della presentazione l'ufficio abilitato al ricevimento verifica la completezza della domanda e comunica al richiedente (per notifica o raccomandata con avviso di ricevimento) il nominativo del responsabile del procedimento e gli orari di ricevimento degli uffici.
3. Il responsabile del procedimento istruisce le domande e richiede l'eventuale ulteriore documentazione secondo le modalità fissate per le domande di concessione.
4. Nei casi previsti dalla L. 615/66, il responsabile del procedimento trasmette la documentazione relativa agli impianti di abbattimento delle emissioni atmosferiche al Comitato regionale per l'inquinamento atmosferico, affinché lo stesso possa esprimersi ai fini del rilascio dell'autorizzazione alla costruzione degli impianti stessi.
5. Nel caso di abbattimento di alberi in zona soggetta a vincolo idrogeologico e forestale salvo quanto previsto dal P.U.C., il responsabile del procedimento provvede alla pubblicazione della domanda di autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926.

Art. 4.18 – Caratteristiche dell'atto di Autorizzazione Edilizia

1. L'atto con il quale il responsabile dell'ufficio competente rilascia l'autorizzazione deve contenere:
 - a) il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il relativo numero di protocollo;
 - b) le generalità e l'indirizzo del richiedente;
 - c) una breve descrizione delle opere per le quali si rilascia l'autorizzazione, con un riferimento agli elaborati che costituiscono il progetto;
 - d) copia di tali elaborati, con numero progressivo di identificazione dell'autorizzazione e sottoscritti dal responsabile del procedimento, viene restituita al richiedente al momento del rilascio dell'autorizzazione e va conservata in cantiere; un'altra copia, analogamente vistata, va conservata come originale presso l'Ufficio tecnico comunale;
 - e) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esistente) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - f) gli strumenti urbanistici vigenti;
 - g) gli estremi dei nulla-osta, attestati ed autorizzazioni preventivi necessari. Nel caso in cui le autorizzazioni siano condizionate, l'atto di autorizzazione dovrà riportare le condizioni imposte dagli enti competenti;
 - h) la destinazione d'uso attuale dell'immobile per il quale si autorizza l'intervento e il divieto di modifica di tale destinazione d'uso;
 - i) il termine entro il quale devono essere ultimati i lavori.
2. Il responsabile del procedimento, sentiti gli organi consultivi, con il provvedimento di autorizzazione può anche adottare particolari condizioni di carattere edilizio, igienico, ambientale per il miglioramento estetico e funzionale del progetto e per il suo completo adeguamento alla vigente legislazione ed alla strumentazione urbanistica comunale.
3. Le richieste di modifica non debbono però incidere sulla sostanza del progetto, altrimenti si impone la rielaborazione dello stesso.
4. Nell'atto con il quale viene rilasciata l'autorizzazione vanno richiamati anche i successivi obblighi del soggetto attuatore:
 - a) di domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico, secondo quanto specificato nel presente regolamento;
 - b) di comunicare l'inizio dei lavori;

- c) di ottenere l'autorizzazione all'uso degli impianti di abbattimento delle emissioni atmosferiche prima della loro messa in funzione (solo nei casi in cui tali autorizzazioni siano necessarie).

Art. 4.19 - Opere soggette a Denuncia di Inizio di Attività (DIA)

1. Gli interventi eseguibili previa richiesta di Autorizzazione Edilizia, così come elencati all'art.4.15, con esclusione degli interventi di cui alle lettere i), o) e p), possono essere attivati anche con la Denuncia di Inizio Attività (DIA) soggetta alle disposizioni di cui al DLgs 29 ottobre 1999, n.490 e non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.
2. Qualora non ricorrano le condizioni di cui al comma precedente non si può applicare la denuncia di inizio attività, ma occorre richiedere autorizzazione edilizia ai sensi del precedente articolo 4.15.
3. Gli immobili (aree o edifici) in cui non sussistano le condizioni delle lettere a) e b) del comma 1 devono considerarsi "zone escluse" dall'ambito di applicabilità della denuncia di inizio di attività.

Art. 4.20 - Disciplina della Denuncia di Inizio Attività in materia edilizia

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la DIA, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta, utilizzando gli appositi moduli predisposti dall'Ufficio Edilizio, il Piano di competenza dell'ufficio comunale o di distretto, e lo Spettacolo di Inizio di Attività, ed accompagna la domanda della DIA con gli atti di cui alla presente, progettati e verificati con gli opportuni e opportuni e progettati e verificati e asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e progettuali.
3. In base alle disposizioni contenute nella presente e nell'art. 4.19, il Professionista abilitato in base alle specifiche competenze professionali, il quale Professionista assume con la sottoscrizione la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale quindi le responsabilità di legge in ordine alle asseverazioni compiute ed ai contenuti tecnici e progettuali della Denuncia. La DIA deve contenere il nominativo, la sede, i dati fiscali e la ragione sociale dell'impresa cui si intende affidare i lavori, il nome del legale rappresentante in caso di Società o di Consorzio, nonché l'indicazione nominativa e fiscale delle persone impiegate nei lavori edilizi nel caso in cui questi siano svolti in economia.
4. La sussistenza del titolo è provata con la copia della DIA 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 d'assenso eventualmente necessari.
5. 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 o del collegio di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la DIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
6. Il responsabile del competente ufficio comunale ha facoltà di chiedere, per una sola volta, l'integrazione dei documenti presentati con nota da inviarsi presso la parte o il Tecnico che ha presentato la DIA. Detta richiesta sospende il decorso dei trenta giorni per il prodursi dell'effetto abilitativo della DIA; il termine riprende a decorrere per intero dalla completa produzione all'Ufficio comunale preposto degli elementi mancanti e richiesti.
7. Per la completa produzione degli elementi mancanti e richiesti e concesso un termine non superiore a novanta giorni dalla richiesta stessa. In caso di mancata completa integrazione nel

termine così assegnato la pratica edilizia si intende automaticamente archiviata senza necessità di ulteriori comunicazioni.

8. Nel caso in cui i controlli espletati nei trenta giorni dal deposito della DIA, o dal perfezionamento della pratica sotto il profilo documentale o del conseguimento di tutte le autorizzazioni eventualmente dovute, diano esito di non conformità o di non correttezza degli oneri calcolati dalla parte, l'Ufficio Comunale notifica alla Ditta istante o al Tecnico l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni.
9. In conseguenza del diniego di cui al punto precedente, gli aventi titolo hanno comunque facoltà di inoltrare successivamente una nuova Denuncia o di chiedere motivatamente il riesame della determinazione assunta dall'Ufficio, circostanza nella quale dall'inoltro al Comune della domanda di riesame riprende a decorrere per intero il termine dei trenta giorni per l'esame.
10. Qualora prima del collaudo dei lavori o dell'abitabilità i dati nominativi di cui ai punti precedenti, o uno o più di essi, mutino, la parte firmataria della Denuncia è obbligata a comunicare tempestivamente al Comune l'intervenuta variazione.
11. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato al competente ufficio comunale o, se istituito, allo Sportello Unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la DIA.
12. La DIA è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori coincidenti con la data di presentazione. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori.
13. Nel caso si accerti che i lavori non abbiano avuto effettivo inizio entro un anno dalla presentazione della DIA la stessa non costituisce titolo idoneo alla realizzazione delle opere.
14. Non sono previste proroghe di ultimazione lavori; la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova DIA da presentarsi entro i termini di fine lavori. Qualora non si intenda completare le opere è necessario presentare una variante conclusiva prima della fine dei lavori. Nel caso non si ottemperi a quanto sopra, scaduti i termini le opere non eseguite sono da intendersi difformi e quindi sanzionabili.

Art. 4.21 - Norme per la presentazione dei progetti

1. In base al tipo di intervento richiesto dovranno essere presentati gli elaborati di cui ai successivi commi rapportandoli all'entità e alla complessità dell'intervento. Gli elaborati grafici di progetto devono essere presentati in triplice copia. Quelli amministrativi in copia unica.
2. E' facoltà del responsabile del procedimento, così come della CE, chiedere, per interventi di particolare impatto, ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, planivolumetrie, modelli, fotomontaggi, campionature, saggi di colore, sagome, modine e ogni altra documentazione utile all'esatta valutazione dell'entità dell'opera da abilitare.
3. ***Allegati per tutte le richieste di Concessione e Autorizzazione Edilizia :***
 - a) Dati anagrafici, codice fiscale del richiedente, dei cointestati o aventi titolo, del progettista, del direttore dei lavori, della ditta esecutrice;
 - b) Copia dell'atto di proprietà o del titolo all'ottenimento dell'Atto abilitativo richiesto;
 - c) Relazione tecnico illustrativa con inquadramento tecnico-giuridico dell'intervento, descrizione sintetica (finalità, criteri progettuali, materiali, impatto dell'opera, ecc.), richiamo alle norme urbanistico-edilizie di riferimento.
4. ***Elaborati grafici e analitici per nuovi interventi o per interventi in generale*** (da rapportare all'intervento specifico):
 - a) Planimetria della località in scala catastale, estesa per un raggio di almeno m 100 (50 per il Centro Storico), aggiornata a vista per un raggio di almeno m 50 e completa di toponomastica;
 - b) Planimetria generale 1:500 quotata dello stato di fatto e di progetto con indicazione del sedime degli edifici esistenti e/o di progetto e delle relative aree di pertinenza, di tutte le distanze da confini e fabbricati e dei vincoli di ogni tipo esistenti;
 - c) Rappresentazione grafica 1:200 della sistemazione delle aree e/o spazi esterni scoperti e di quelli destinati e/o da destinarsi a standard urbanistici, su elaborato quotato, che evidenzii il rispetto delle prescrizioni e delle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati;
 - d) Esatta ubicazione dell'area e dell'immobile interessato (con idonea colorazione trasparente) su estratti, in copia, dello strumento urbanistico generale e/o attuativo;

- e) Estratto di mappa o di tipo di frazionamento e certificati catastali, atti a dimostrare i dati catastali dell'immobile;
 - f) Piante, prospetti e sezioni dello stato di progetto in scala 1:100 (per edifici produttivi, di elevate dimensioni, potranno essere redatti in scala 1:200 a condizione che siano esaustivi e leggibili), con indicazione delle destinazioni d'uso, delle superfici nette, delle altezze e delle superfici finestrate di ogni locale;
 - g) Rappresentazione grafica 1:200 dei circuiti per lo smaltimento delle acque usate e meteoriche con dimensioni, parziali e totali, sezioni, capacità delle vasche con il calcolo degli abitanti equivalenti considerati;
 - h) Elaborati grafici indicanti particolari costruttivi, materiali e colori di progetto;
 - i) Indicazione dei parametri edilizi ed urbanistici esistenti e di progetto;
 - j) Scheda sinottica di calcolo e confronto, riportante gli indici/standard edilizi di progetto e quelli ammessi dalla normativa degli strumenti urbanistici generali e/o attuativi per la zona omogenea interessata dall'intervento;
 - k) Dichiarazione del tecnico progettista sull'esistenza o meno dei vincoli di cui al D.Lgs.490/99 e dei vincoli istituiti dai piani paesistici o urbanistico territoriali.
5. ***Allegati per interventi su fabbricati esistenti e varianti:***
- a) Documentazione a dimostrazione della legittimità dello stato di fatto rappresentato. La verifica di legittimità va limitata alla sola consistenza volumetrica riferita alla normativa in atto al momento della costruzione. In caso di immobili edificati prima del 1977, dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del richiedente attestante la legittimità dello stato di fatto rappresentato;
 - b) Piante, prospetti e sezioni dello stato di fatto (o di progetto approvato per le varianti) in scala 1:100, con indicazione delle destinazioni d'uso, delle superfici e delle altezze di ogni locale;
 - c) Piante, sezioni e prospetti comparativi, con i colori convenzionali rosso e giallo, per interventi su manufatti esistenti e per varianti a concessioni già rilasciate.
6. ***Allegati per interventi in zona agricola:***
- a) Documentazione attestante la condizione di imprenditore agricolo per l'edificazione qualora necessaria ai fini della qualificazione dell'intervento;
 - b) Planimetria catastale con individuazione dei terreni costituenti il fondo rustico, indicazione
 - c) delle relative superfici fondiarie, indicazione di tutti i fabbricati insistenti sul fondo rustico e
 - d) delle relative destinazioni d'uso (superfici e volumi);
 - e) Documentazione attestante la stabile residenza quinquennale per ampliamento residenziale ai sensi dell'art.4.4.8 delle NdA;
 - f) Planimetria indicante l'eventuale presenza di allevamenti zootecnici e le relative distanze da fabbricati e da zone territoriali omogenee diverse da quella agricola;
 - g) richiesta di Concessione Edilizia;
7. ***Allegati per interventi soggetti a normativa antincendio:***
- a) Copia della richiesta di esame del progetto al Comando Provinciale dei VV.FF ai sensi della legge 966/65, art.2, e del D.P.R. 577/82, art.15, con timbro di ricevuta, per attività soggette a c.p.i. di cui al D.M. 16/02/1982 modificato dal D.M. 27/03/1985;
 - b) Dichiarazione del progettista di non necessità di parere sul progetto del Comando Provinciale dei VV.FF in quanto opere non comprese nell'elenco delle attività soggette a c.p.i. di cui al D.M. 16/02/1982 modificato dal D.M. 27/03/1985;
 - c) Relazione sul rispetto della normativa vigente in materia di prevenzione incendi, e parere preventivo sul progetto del Comando Provinciale dei VV.FF (se attività soggette a normativa antincendi) o dichiarazione di non necessità da parte del progettista;
 - d) Parere preventivo sul progetto dei VV.FF. per attività soggette all'obbligo di c.p.i. di cui al D.M. 16/02/1982 modificato dal D.M. 27/03/1985.
8. ***Allegati per interventi soggetti alla legge 122/89 (parcheggi privati):***
- a) Elaborati illustranti il rispetto dell'art.2, comma 2, della legge 122/89, in materia di parcheggi privati di pertinenza dei fabbricati, con individuazione delle aree destinate a parcheggio (adeguatamente quotate) e indicazione delle relative superfici;
 - b) Atto unilaterale di vincolo pertinenziale per la realizzazione di parcheggi di pertinenza di cui all'art.9 della legge 122/89.
9. ***Allegati per interventi soggetti alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche:***

- a) Dichiarazione e documentazione che dimostri il rispetto della normativa relativa al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi della legge 104/92 e del D.P.R.503/96, negli edifici pubblici o privati aperti al pubblico;
 - b) Documentazione relativa al rispetto della normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche (dichiarazione di conformità del progetto alla legge 13/89, relazione e grafici illustrativi ex art.10 D.M.236/89).
10. **Allegati per interventi in fregio alle strade pubbliche:**
- a) Richiesta di autorizzazione per apertura/modifica passo carraio ai sensi dell'art.22 del Nuovo Codice della Strada;
 - b) Relazione descrittiva ed elaborati grafici che dimostrino la conformità alle norme di cui al Nuovo Codice della Strada (D.Lgs.285/92) e al relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R.495/92) ai fini della verifica delle fasce di rispetto stradale.
11. **Allegati per recinzioni:**
- a) Planimetria 1:500 con andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
 - b) Sezioni e prospetti tipo della recinzione 1:20, con indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata 1:100 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta.
12. **Allegati per interventi soggetti ad oneri concessori:**
- a) Scheda sinottica del calcolo della superficie complessiva dell'edificio ai sensi del D.M. 10/05/1977, ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione se dovuto;
 - b) Scheda di calcolo per la determinazione degli oneri concessori afferenti il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per gli interventi sull'esistente;
 - d) Computo metrico estimativo dell'intervento, ai fini del calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, per attività turistica e direzionale, ai sensi dell'art.10, comma 2, della legge 10/77;
 - e) Fideiussione a garanzia degli obblighi derivanti al concessionario in relazione alla rateizzazione degli oneri concessori;
 - f) Eventuale richiesta di rateizzazione del contributo per gli oneri art.3 legge 10/77;
 - g) Eventuale attestazione di versamento degli oneri concessori presso la tesoreria comunale.
13. **Allegati per realizzazione impianti a rete e opere di urbanizzazione:**
- a) Planimetria della località in scala catastale, estesa per un raggio di almeno m 100 rispetto al punto ove si intende eseguire l'opera, aggiornata a vista e completa di toponomastica, con particolare indicazione dei servizi tecnologici e sociali esistenti;
 - b) Planimetria 1:500 quotata dello stato attuale e dello stato di progetto, con indicazione delle sezioni degli scavi, dei riporti e dei manufatti da inserire;
 - c) Progetto delle opere di urbanizzazione costituito da planimetrie, sezioni e particolari costruttivi in scala appropriata, relativo anche agli allacciamenti con le opere di urbanizzazione esistenti.
14. **Allegati per rilevanti interventi nel sottosuolo:**
- a) Relazione sull'indagine geologico-geotecnica, firmata da un tecnico laureato iscritto all'Ordine professionale, ai sensi del D.M.11/03/1988.
15. **Allegati per interventi soggetti a parere o nulla osta igienico sanitario:**
- a) Attestazione del versamento diritti ASL per parere igienico-sanitario (se parere di competenza del medico di igiene pubblica presso il Comune);
 - b) Dichiarazione, del richiedente l'Atto abilitativo, con la quale si impegna a predisporre e a trasmettere all'ASL competente il piano di lavoro di bonifica dall'amianto ai sensi dell'art.34 del D.Lgs.227/91 e delle altre norme specifiche in materia;
 - c) Dichiarazione, del richiedente l'Atto abilitativo, in merito alla presenza o meno di personale dipendente nei locali ove si svolge l'attività;
 - d) Scheda informativa per il competente Servizio di Medicina del Lavoro dell'ASL, relativa alle attività produttive;
 - e) Autorizzazione dell'ASL per la rimozione di materiali contenenti amianto (art.34 D.L.277/91);
 - f) Parere igienico-sanitario sul progetto rilasciato dal Dipartimento ASL competente (se parere di competenza del Dipartimento);
 - g) Parere preventivo del Servizio Veterinario dell'ASL competente.

16. **Allegati per opere concernenti o comprendenti impianti tecnologici:**
 - a) Deposito del progetto delle opere relative all'impianto termico ed all'isolamento termico ai sensi dell'art.28.1 della legge 10/91, o dichiarazione del progettista di non necessità;
 - b) Deposito del progetto impianti ai sensi dell'art.6 della legge 46/90, o dichiarazione del progettista di non necessità;
 - c) Documentazione relativa all'abbattimento delle emissioni aeree ex art.5 D.P.R. 322/71 e art.19 D.P.R. 203/88 (relazione tecnica e planimetria) per insediamenti industriali o dichiarazione di non assoggettamento per ditte artigianali;
 - d) Documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi dell'art.8 della legge 447/95, per l'esecuzione di nuovi impianti ed infrastrutture per attività produttive, sportive, ricreative e per servizi commerciali polifunzionali;
 - e) Progetto e documentazione tecnica idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di consumo termico alla legge 308/82 e al D.M. 23.11.82, per la realizzazione di edifici industriali ed artigianali o per la ristrutturazione di essi.
17. **Allegati per interventi soggetti a rilevazione ISTAT:**
 - a) Modello ISTAT/AE compilato in ogni parte e firmato.
18. **Allegati per il rilascio della Concessione o Autorizzazione edilizia:**
 - a) Attestazione di versamento dei diritti di segreteria;
 - b) Comunicazione di nomina del Direttore dei Lavori;
 - c) Comunicazione di nomina dell'Impresa esecutrice dei lavori;
 - d) Atto notarile di vincolo all'inedificabilità dei terreni utilizzati ai fini edificatori (registrato e trascritto);
 - e) Atto notarile unilaterale di assenso del confinante per assunzione di vincoli su terreno privato per l'edificazione a distanza dal confine inferiore alla distanza legale (registrato e trascritto).
19. **Allegati per l'esecuzione dei lavori:**
 - a) Richiesta di ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della nuova costruzione e/o consegna dei punti fissi di linea e di livello;
 - b) Richiesta di autorizzazione allo scarico al Competente ufficio comunale, corredata dalla documentazione prevista dal Regolamento degli Scarichi Fognari qualora esistente;
 - c) Comunicazione di inizio lavori;
 - d) Comunicazione di nomina del tecnico responsabile del cantiere;
 - e) Comunicazione di ultimazione lavori.
20. **Allegati per opere edilizie minori:**
 - a) Autorizzazione edilizia o Denuncia di Inizio Attività edilizia corredata da relazione tecnica di asseverazione e allegati tecnico-progettuali a firma di tecnico abilitato, ai sensi della legge 662/96;
 - b) Collaudo finale (legge 662/96, art.2.60.11);
 - c) Comunicazione di ultimazione lavori (legge 662/96, art.2.60.9).
21. **Allegati per manufatti su suolo pubblico o interventi su suolo pubblico:**
 - a) Concessione di suolo pubblico o permesso di occupazione di suolo pubblico.
22. **Allegati per opere soggette a pareri e nulla osta diversi:**
 - a) Parere sul progetto del Consorzio di Bonifica;
 - b) Autorizzazione idraulica I Nulla osta del Genio Civile per interventi su acque pubbliche (demanio idrico);
 - c) Parere dell'ANAS per interventi lungo le strade statali;
 - d) Parere della Provincia di Cagliari;
 - e) Nulla osta del Genio Civile per vincolo idrogeologico;
 - f) Benestare Soprintendenza ai BB.AA. ai sensi del D.Lgs.490/99 (ex legge 1089/39) per interventi di manutenzione ordinaria;
 - g) Nulla osta della Soprintendenza ai BB.AA. ai sensi del D.Lgs.490/99 (ex art.18 legge 1089/39);
 - h) Nulla osta della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici, Artistici e Monumentali, nei casi previsti dalle leggi o dagli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti e/o adottati o quando il responsabile del competente ufficio comunale ne ravvisi l'opportunità;
 - i) Autorizzazione del Ministero dei BB.CC. e AA. per vincolo archeologico;
 - j) Autorizzazione ambientale ai sensi del D.Lgs.490/99 (ex legge 1497/39);

- k) Pareri e/o prescrizioni degli Enti erogatori di pubblici servizi e forniture per allacciamenti, opere di urbanizzazione, impianti;
 - l) Parere ASL.
23. **Allegati vari:**
- a) Delega/assenso della proprietà per interventi su immobili in locazione;
 - b) Assenso del condominio per lavori su parti comuni.
24. **Documentazione per i piani di lottizzazione:**
- La presentazione di istanza finalizzata ad ottenere l'approvazione di un PdL deve essere corredata dai seguenti elaborati, redatti da un tecnico abilitato (architetto o ingegnere):
- a) Inquadramento territoriale con Carta Tecnica Regionale;
 - b) Stralcio del PUC in scala 1:2000/1:5000, con evidenziata l'area di intervento e relative Norme di Attuazione;
 - c) Estratto della planimetria catastale della proprietà e certificato di attuale intestazione, rilasciati dall'UTE in data non anteriore a 60 gg. dalla data di presentazione del PdL;
 - d) Individuazione dell'area interessata dal PdL disposta sulla planimetria catastale;
 - e) Planimetria delle preesistenze fisiche ed ambientali (in scala 1:2000) sufficientemente estesa per documentare lo stato attuale del territorio con particolare riguardo a:
 - utilizzazione attuale delle aree edificate e non edificate con riferimento ai servizi pubblici,
 - alle attrezzature di interesse comune, alle aree pubbliche;
 - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - rete stradale: viabilità di quartiere e di interesse più generale;
 - caratteristiche di tipo naturalistico e paesaggistico, con particolare riguardo alla vegetazione ed ai corsi d'acqua;
 - servizi tecnologici esistenti all'interno e all'esterno dell'area;
 - eventuali vincoli e servitù;
 - f) Una cartografia in scala 1:500 riprodotte lo stato di fatto ed il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino tra l'altro:
 - il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
 - le costruzioni ed i manufatti di qualunque genere esistenti;
 - il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
 - la viabilità con la relativa toponomastica;
 - le aree vincolate ai sensi del D.Lgs.490/99 (ex leggi 1089/39, 1497/39, 431/85), e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolate;
 - altri eventuali vincoli;
 - destinazione d'uso dei fabbricati esistenti;
 - i profili lungo le principali vie, piazze o spazi pubblici;
 - g) Documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali;
 - h) Rilevo topografico planoaltimetrico contenente:
 - rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:200, con quote altimetriche riferite a capisaldi di riferimento;
 - calcolo analitico e totale della superficie territoriale d'intervento;
 - rilievo metrico delle unità edilizie esistenti (piante, prospetti e sezioni in scala 1:200 o 1:100) con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale, per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
 - i) Planimetria di inquadramento urbanistico (1:1000) nella quale si indicano i collegamenti funzionali esistenti e di progetto tra il nuovo insediamento e le zone circostanti.
In particolare:
 - l'intera maglia stradale;
 - i collegamenti veicolari e pedonali tra residenza e servizi pubblici;
 - le connessioni funzionali tra verde naturale ed attrezzato;
 - gli elementi di interesse naturalistico e paesaggistico che vengono valorizzati;
 - j) Una cartografia di progetto in scala 1:200/1:500 riprodotte il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
 - le indicazioni del PUC vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
 - la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;

- le aree da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico come piazze, verde attrezzato, parcheggi e strade, con indicazioni delle aree da cedere al Comune o da vincolare all'uso pubblico;
 - la suddivisione dei lotti con segnato il limite di rispetto dalle strade e dalle altre aree pubbliche o con destinazione pubblica;
 - le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;
 - dimostrazione, mediante modello tridimensionale o foto-videomontaggi, della compatibilità dell'intervento con il contesto, sotto il profilo urbanistico ed ambientale;
- k) Progettazione esecutiva (o generale nel caso di progetto di massima) di ciascun impianto tecnologico con allegata copia del carteggio relativo agli accordi intercorsi con gli Enti interessati;
- l) Norme di attuazione della lottizzazione progettata con tabella degli indici prescritti anche ad integrazione di quelli dello strumento urbanistico generale;
- m) Relazione tecnico-illustrativa;
- n) Computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione da realizzare con allegato il disciplinare tecnico per la corretta esecuzione delle opere;
- o) Schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento, e indichi le garanzie che i richiedenti sono disposti a prestare;
- p) Dichiarazione da parte del progettista della conformità del PdL alle norme urbanistico edilizie ed igienico sanitarie e superamento delle barriere architettoniche, ai sensi della normativa vigente in materia.
- q) Nel caso in cui il PdL sia preceduto da un progetto di massima, gli elaborati da presentare dovranno essere idonei a conseguire dei pareri preliminari di massima da parte delle CE, della Polizia Municipale e dei Servizi ritenuti necessari.
- r) E' facoltà del responsabile del servizio la richiesta di ulteriore documentazione, prevista per legge e/o necessaria per la conclusione del procedimento tecnico amministrativo.
- s) Il computo metrico estimativo, relativo alle opere di urbanizzazione da realizzare, dovrà essere redatto sulla base dell'elenco prezzi di riferimento dalla RAS, aggiornato all'indice ISTAT.
25. **Documentazione per i piani di recupero.**
La presentazione di istanza finalizzata ad ottenere l'approvazione di un PdR deve essere corredata dai seguenti elaborati, redatti da un tecnico abilitato (architetto o ingegnere):
- a) Inquadramento territoriale con Carta Tecnica Regionale;
 - b) Stralcio del PUC vigente in scala 1:2000/1:5000, con evidenziata l'area di intervento e relative NTA;
 - c) Estratto della planimetria catastale della proprietà e certificato di attuale intestazione, rilasciati dall'UTE in data non anteriore a 60 gg. dalla data di presentazione del PdR;
 - d) Individuazione dell'area interessata dal PdR disposta sulla planimetria catastale;
 - e) Planimetria delle preesistenze fisiche ed ambientali (in scala 1:2000) sufficientemente estesa per documentare lo stato attuale del territorio con particolare riguardo a:
 - utilizzazione attuale delle aree edificate e non edificate con riferimento ai servizi pubblici, alle attrezzature di interesse comune, alle aree pubbliche, ecc.;
 - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - rete stradale: viabilità di quartiere e di interesse più generale, sentieri e strade agricole;
 - caratteristiche di tipo naturalistico e paesaggistico, con particolare riguardo alla vegetazione ed ai corsi d'acqua;
 - servizi tecnologici e sociali esistenti all'interno e all'esterno dell'area;
 - eventuali vincoli e servitù;
 - f) Documentazione storica completa di un'esauriente relazione;
 - g) Una cartografia in scala 1:500 riprodotte lo stato di fatto ed il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino tra l'altro:
 - il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle specie arboree;
 - le costruzioni ed i manufatti di qualunque genere esistenti;
 - il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
 - la viabilità con la relativa toponomastica;
 - le aree vincolate ai sensi del D.Lgs.490/99 (ex leggi 1089/39, 1497/39, 431/85), e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolate;

- altri eventuali vincoli;
 - situazione di degrado dei fabbricati;
 - destinazione d'uso dei vari piani;
 - profili lungo le principali vie, piazze o spazi pubblici;
 - indagine conoscitiva preliminare atta a garantire che l'intervento proposto non contrasti con l'eventuale valore di bene ambientale ed architettonico della zona;
 - le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree
 - interessate al progetto comprese le particolari prescrizioni per gli edifici in caso di interventi in Centro Storico;
- h) Una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali;
- i) Rilevo topografico planoaltimetrico contenente:
- rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1000, con quote altimetriche riferite a capisaldi IGM e coordinate della poligonale riferite ad un caposaldo esistente che non verrà modificato dall'intervento;
 - calcolo analitico e totale della superficie territoriale d'intervento eseguito con la formula di Gauss o con coordinate polari, riferite alla poligonale di cui al punto precedente;
 - rilievo metrico delle unità edilizie esistenti (piante, prospetti e sezioni in scala 1:200 o 1:100) con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale, per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
- j) Planimetria di inquadramento urbanistico (1:2000) nella quale si indicano i collegamenti funzionali esistenti e di progetto tra il nuovo insediamento e le zone circostanti.
In particolare:
- l'intera maglia stradale;
 - i collegamenti veicolari e pedonali tra residenza e servizi pubblici;
 - le connessioni funzionali tra verde naturale ed attrezzato;
 - gli elementi di interesse naturalistico e paesaggistico che vengono valorizzati;
- k) Una cartografia di progetto in scala 1:2000/1:500 riprodotte il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
- la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
 - le aree da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico come piazze, verde attrezzato, parcheggi e strade, con indicazioni delle aree da cedere al Comune;
 - l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali relativi alle unità minime di intervento;
 - i tipi di intervento ammessi per i singoli edifici;
 - le destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;
 - il progetto planovolumetrico delle masse e gli allineamenti dei fabbricati lungo gli spazi pubblici;
- l) Progettazione esecutiva (o generale nel caso di progetto di massima) di ciascun impianto tecnologico con allegata copia del carteggio relativo agli accordi intercorsi con gli Enti interessati;
- m) Norme di attuazione del piano, con particolare riguardo agli interventi edilizi consentiti per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nel PdR;
- n) Relazione illustrativa contenente l'analisi storica del luogo e/o dei fabbricati e le modalità di recupero;
- o) Computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione da realizzare con allegato il disciplinare tecnico per la corretta esecuzione delle opere;
- p) Schema di convenzione, che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento, e indichi le garanzie che i richiedenti sono disposti a prestare;
- q) Indagine del sottosuolo e piano di risanamento (nel caso sia recuperata un'area dove insista un'attività produttiva dismessa);
- r) Dichiarazione da parte del progettista della conformità del PdR alle norme urbanistico edilizie ed igienico-sanitarie e superamento delle barriere architettoniche, ai sensi della normativa vigente in materia.
- s) Nel caso in cui il PdR sia preceduto da un progetto di massima, gli elaborati da presentare dovranno essere idonei a conseguire dei pareri preliminari di massima da parte della CE, della Polizia Municipale e dei Servizi ritenuti necessari.

- t) E' facoltà del responsabile del competente ufficio comunale, come anche della CE, la richiesta di ulteriore documentazione, prevista per legge, e/o necessaria per la conclusione del procedimento tecnico amministrativo.
- u) Il computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione da realizzare dovrà essere redatto sulla base dell'Elenco Prezzi di riferimento fornito dalla RAS, aggiornato all'indice ISTAT.

Art. 4.22 - Ristrutturazione urbanistica e lottizzazione di terreni a scopo edificatorio

1. Chiunque intenda procedere alla ristrutturazione urbanistica, ai sensi della legge 457/78, o alla lottizzazione di terreni a scopo edificatorio, deve promuovere la formazione di un strumento attuativo. A tal fine rivolge al Comune una domanda in bollo volta ad ottenere l'approvazione, con le procedure previste dalla legge e dalle NdA del PUC, di un progetto di Piano attuativo. La domanda va sottoscritta da tutti i proprietari degli immobili compresi nell'ambito del Piano attuativo.
2. Alla domanda sono allegati gli elaborati e i documenti di cui al precedente art.4.21.
3. Al momento della presentazione della domanda l'Ufficio competente comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento.
4. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.
5. Entro centottanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi, e redige una dettagliata relazione contenente la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche.
6. Il termine di cui al precedente comma può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali, e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa corretta e completa.

Art. 4.23 - Rimborso di spese sostenute dal Comune

1. Il Comune con apposita deliberazione stabilisce le modalità e l'ammontare del rimborso per le spese sostenute per l'attività istruttoria, i sopralluoghi e i certificati, eseguiti nell'esclusivo interesse del soggetto richiedente, ad esclusione degli atti obbligatori relativi all'attività di vigilanza del Comune stesso.

Art. 4.24 - Evidenza della Concessione Edilizia e del progetto

1. La Concessione Edilizia ed i disegni allegati, copia della denuncia delle strutture metalliche o in calcestruzzo armato di cui alla legge 1086/71, il piano di sicurezza e coordinamento, di cui alla D.Lgs 494/96, successive modifiche ed integrazioni, devono essere depositati presso il cantiere per essere esibiti ai funzionari preposti al controllo.
2. Nel cantiere relativo alle opere di cui all'art.4.4 va apposto in posizione visibile dall'esterno un cartello di opportune dimensioni nel quale sono indicati:
 - a) l'oggetto e la destinazione dell'opera;
 - b) il titolare dell'abilitazione, il progettista, il direttore, l'assuntore dei lavori, il coordinatore alla sicurezza;
 - c) la data e il numero dell'atto che abilita l'opera .

Art. 4.25 - Autotutela

1. Il responsabile del competente ufficio comunale può, per motivi di legittimità e di interesse pubblico, annullare le Concessioni edilizie già rilasciate.
2. Può altresì pronunciare la decadenza della Concessione edilizia che si trovi ad essere in contrasto con disposizioni di legge o di regolamento o con strumenti urbanistici entrati in vigore dopo il rilascio, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati e vengano ultimati entro i termini stabiliti.

CAPITOLO V : ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

Art. 5.1 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Il certificato di destinazione urbanistica indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica edilizia.

2. In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal PUC, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio del titolo abilitativo.
3. L'aveute titolo al rilascio dei titoli abilitativi ha diritto a chiedere al responsabile del competente ufficio comunale il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.
4. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, redatta su modello predisposto dalla Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'aveute titolo, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, lo stato d'uso attuale ed i parametri urbanistici ed edilizi. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da pagamento dei diritti di istruttoria.
5. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal responsabile del competente ufficio comunale agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.
6. Il certificato di destinazione urbanistica riguardante aree situate in zona A, C, D e G deve precisare l'esistenza o meno di uno strumento attuativo approvato.

Art. 5.2 - La Conferenza dei Servizi

1. La Conferenza dei Servizi è presieduta dal responsabile dell'ufficio comunale competente legittimato ad adottare il provvedimento finale, ed è convocata dal medesimo anche su domanda del richiedente.
2. La Conferenza dei Servizi è indetta quando non siano già stati acquisiti le intese, i concerti, i nullaosta o gli assensi comunque denominati di altre amministrazioni pubbliche, necessari per il rilascio del provvedimento. In tal caso le determinazioni concordate nella Conferenza dei Servizi sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese e gli assensi richiesti.
3. Alla Conferenza dei Servizi partecipano i rappresentanti delle amministrazioni di cui deve essere acquisito il consenso ed eventualmente altri soggetti, a competenza tecnica, il cui apporto alla Conferenza dei Servizi è considerato utile dal responsabile competente che la presiede.
4. Si considera acquisito l'assenso dell'Amministrazione la quale, regolarmente convocata, non abbia partecipato alla Conferenza dei Servizi o vi abbia partecipato tramite rappresentanti privi di specifica delega.
5. Alla prima riunione deve essere determinato il termine finale entro il quale la Conferenza dei Servizi dovrà pervenire alla decisione. Detto termine dovrà essere fissato compatibilmente con i tempi previsti dalla legge per il rilascio del provvedimento.
6. Per determinare la posizione del Comune il Responsabile competente può acquisire la relazione del responsabile del procedimento e/o il parere della CE.
7. Il verbale della conferenza è sottoscritto da tutti i rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti, salvo espressa dichiarazione al verbale dei presenti con la quale delegano il solo Presidente alla sottoscrizione.

Per tutto quanto non previsto dal presente articolo si rinvia alle disposizioni contenute negli articoli 14 e seguenti della legge 241/90.

PARTE TERZA: NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

CAPITOLO VI : ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 6.1 - Atti preliminari all'inizio dei lavori

1. Prima dell'inizio dei lavori:
 - il titolare della Concessione Edilizia e/o dell'Autorizzazione Edilizia e/o della DIA, deve comunicare al Comune, i nominativi del direttore dei lavori, della ditta assuntrice ed inoltre il nominativo del coordinatore in materia di sicurezza dei lavori;

- il titolare della Concessione Edilizia , deve chiedere al Comune la verifica dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente. I tecnici comunali effettuano il sopralluogo entro 10 giorni dalla domanda e redigono un verbale, in contraddittorio con la parte, che richiama i grafici approvati. L'assuntore dei lavori deve preventivamente provvedere alla materiale identificazione della proprietà mediante cippi di vertice ben visibili e deve inoltre fornire, a sue spese, personale e mezzi d'opera e prestarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli verranno indicate. Nel silenzio degli uffici competenti si intendono assunte le quote riportate nel progetto.
 - il titolare della Concessione Edilizia , per gli interventi normati dalla legge 10/91, deve depositare presso il Comune la documentazione comprovante che la nuova costruzione ottemperi alle disposizioni di legge sul contenimento del consumo energetico.
 - deve essere presentata l'attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile, di quanto previsto dalla legge 1086/71 o un'attestazione da parte del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della medesima legge.
 - per gli interventi normati dalla legge 46/90 e nel regolamento di attuazione, deve essere depositata al Comune la documentazione prevista dall'art.6 della legge in oggetto.
 - deve essere completata la documentazione inerente la domanda di autorizzazione allo scarico, di cui alla legge 319/76 e successive modifiche e integrazioni, e al Regolamento Comunale degli Scarichi Fognari.
 - per gli obblighi previsti dal D.Lgs 494/96 deve essere depositata, presso gli uffici dell'ASL, la notifica preliminare ai sensi dell'art.11.
2. Richiesta e consegna di punti fissi e verifica del perimetro delle costruzioni prima dell'inizio dei lavori:
- Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, l'intestatario del titolo abilitativo, è tenuto a richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione, precisando nella richiesta il nominativo del Direttore dei lavori. Nell'esecuzione dell'opera l'intestatario del titolo abilitativo deve attenersi ai punti fissi ed alle quote che gli saranno indicati entro sessanta giorni dalla presentazione della richiesta suddetta.
 - Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, l'intestatario del titolo abilitativo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

Le operazioni di cui al presente articolo sono eseguite dall'intestatario del titolo abilitativo e/o dall'assuntore lavori sulla base delle indicazioni tecniche fornite dall'Amministrazione.

Art. 6.2 - Inizio e termine dei lavori

1. Il titolare dell'atto abilitativo o il direttore dei lavori o il costruttore devono notificare al Responsabile del competente ufficio comunale le date effettive di inizio e di ultimazione dei lavori. In mancanza di tali dichiarazioni sono assunte, come data di inizio, la data dell'atto abilitativo e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.
2. Non sono ammessi atti di notorietà se non per causa di forza maggiore.
3. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura con lo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
4. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

Art. 6.3 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale tramite gli uffici a ciò preposti per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate dalla concessione o autorizzazione.
2. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta regionale ed al Sindaco, il quale, entro trenta giorni, provvede a far effettuare la verifica della regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.
3. Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il dirigente (o il responsabile) dell'ufficio competente dispone per l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui all'articolo 20 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, da adottare e notificare entro 45 (quarantacinque) giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
4. I contenuti del provvedimento definitivo e la procedura per la sua adozione e la sua attuazione sono definiti, in relazione alla tipologia dell'abuso, alla proprietà pubblica o privata delle aree interessate ed alla natura dei vincoli gravanti su di esse, ai sensi degli articoli di cui al Capo I della L.R. 23/85.

Art. 6.4 - Conduzione del cantiere

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente RE, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.
3. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
4. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
5. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
6. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml 4,50 per la viabilità veicolare e ml 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Responsabile competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
7. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
8. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali,

ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D. Lgs. n. 626/94, dal D. lgs. n. 494/96 (e loro successive modifiche ed integrazioni) e dalle altre norme di settore vigenti.

9. Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i lavoratori.
10. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale secondo le vigenti norme in materia di circolazione stradale dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione. Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori, responsabile del cantiere stesso.

Art. 6.5 - Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico

1. Per l'occupazione temporanea o permanente del suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, e la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al responsabile competente ed ottenere la relativa autorizzazione. La domanda deve precisare le dimensioni, l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
2. Le modalità di occupazione o di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
3. Il Responsabile competente ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, e in caso di inadempienza di provvedervi d'ufficio a spese dell'interessato, quando siano trascorsi due mesi da una interruzione dei lavori non causata da ragioni meteorologiche.
4. La tassa di occupazione viene determinata in base alle relative disposizioni comunali.
5. In caso di manomissione delle preesistenze, a garanzia del ripristino, il Responsabile competente subordina il rilascio dell'autorizzazione al deposito di una congrua cauzione, che viene restituita entro novanta giorni dalla data in cui le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni del Comune: in caso di inadempienza, si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Art. 6.6 – Custodia del cantiere

1. La custodia del cantiere deve essere affidata dall'impresa esecutrice dei lavori, a persona di pieno affidamento, competente e responsabile, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Ufficio tecnico comunale all'inizio dei lavori.

Art. 6.7 – Documenti da conservare in cantiere

1. In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti (Comune, Ispettorato del lavoro, ecc.):
 - a) la concessione edilizia, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto approvati;
 - b) nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, o a struttura metallica, copia del progetto con gli estremi del deposito al Genio Civile o alla Regione ai sensi della legge 1086/1971;
 - c) i disegni esecutivi, firmati dal progettista abilitato, di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
 - d) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.

Art. 6.8 – Tabella da esporre all'ingresso del cantiere

1. All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, il numero della concessione o autorizzazione edilizia ovvero gli estremi di presentazione (data e n. di protocollo) della denuncia di inizio attività ed i nominativi del titolare della concessione edilizia, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calculatore e direttore dei lavori delle opere in cemento armato e del responsabile del cantiere.

Art. 6.9 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

1. Il titolare della concessione o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Sindaco, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (legge 1089 dell'1.6.1939).

Art. 6.10 - Varianti in corso d'opera

1. Il titolare del titolo abilitativo può apportare varianti, prima dell'inizio dei lavori oppure in sede di esecuzione dei lavori al progetto approvato; in tal caso deve presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati, integrata da un quadro comparativo dei dati tecnici.
2. Le suddette varianti debbono essere richieste e, se ammissibili, concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte del responsabile del competente ufficio comunale, di un nuovo titolo abilitativo, sostitutivo di quello precedente, con l'eventuale indicazione di nuovi termini di inizio e di fine lavori.
3. Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. L'UTC deve verificare tuttavia che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nulla-osta da parte delle Autorità competenti ai sensi di legge.
4. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.
5. Sono varianti essenziali al progetto approvato quelle che si presentano quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:
 - a) mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazione in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal DA 2266/83 salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;
 - b) aumenti di cubatura rispetto al progetto approvato del 10%.
6. 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.
7. Gli interventi di cui al comma 2, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico e ambientale sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo, ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 6 della LR 23/85. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.
8. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare:
 - quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della legge 47/85²⁵. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, anche successivamente alla realizzazione dei lavori e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della legge n. 47/1985;
 - quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 2 e non ricomprese fra quelle sopradefinite in corso d'opera. Dette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

²⁵ Art.15 Legge 28 febbraio 1985, n.47. *Varianti in corso d'opera*. Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. precedenti nel caso di realizzazione di varianti [non essenziali], purchè esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n.1089, e 29 giugno 1939, n.1497 e successive modificazioni e integrazioni. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art.31 della L 5 agosto 1978, n.457. *omissis*

9. Le varianti non essenziali comportano da parte del responsabile del competente ufficio comunale, di un nuovo titolo abilitativo, che si affianca al precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.
10. La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la seguente:
 - a) per le varianti di cui al comma 3, la medesima di cui al precedente art. 4.20;
 - b) per le varianti di cui comma 7:
 - domanda al responsabile del competente ufficio comunale;
 - elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste (colore giallo per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare);
 - gli altri elaborati previsti dall'art. 4.20 nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, ecc. iniziali.
11. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del titolo abilitativo e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

Art. 6.11 - Sospensione dei lavori

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Responsabile competente emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:
 - a) opere prive di Atto abilitativo;
 - b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
 - c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al responsabile competente il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
 - d) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate all'art.6.1, del presente RE, prima dell'inizio dei lavori;
 - e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'itero silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
 - f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relativi a prescrizioni puntuali.
2. L'ordinanza di sospensione:
 - a) va emessa dal responsabile competente entro 15 giorni dall'accertamento;
 - b) va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria al proprietario dell'immobile, al richiedente l'Atto abilitativo, al direttore e all'esecutore dei lavori.
3. L'ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia municipale o da parte della struttura tecnica comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al responsabile competente.
4. Nei termini di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il responsabile competente emette il provvedimento definitivo.
5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al comma precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c), d), e) ed f) del primo comma.

Art. 6.12 - Decadenza della Concessione Edilizia

1. Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza della Concessione edilizia, sono solo quelle previste o comunque recepite nel PUC riguardanti indici o parametri costruttivi, distanze, destinazioni d'uso.
2. Il termine di validità della Concessione Edilizia viene sospeso e corrispondentemente prorogato solo nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.
3. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del responsabile competente, da notificare all'interessato.

Art. 6.13 - Annullamento della Concessione Edilizia

1. La Concessione Edilizia può essere annullata per motivi di legittimità.
2. In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria

pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, accertato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'art.7 della LR 23/85.

3. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o del regolamento edilizio o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla Regione, con le procedure di cui all'art.39 del DPR 6giugno 2001, n.380..

Art. 6.14 - Danno o pericolo pubblico

1. Per ipotesi di danno o pericolo alla pubblica incolumità il responsabile competente, ai sensi dell'art.38 della legge 142/90, può ordinare l'esecuzione delle opere o degli interventi che, ove non fossero iniziati o portati a conclusione entro i termini indicati nel provvedimento, autorizzano il Comune a intervenire in danno del privato.
2. L'ordinanza del responsabile competente deve riguardare le opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo pubblico.
3. Per la stessa ipotesi è consentito al privato presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione dei lavori limitati alla sola demolizione di immobili prospettanti vie pubbliche e che sono giudicati di pericolo alla pubblica incolumità per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il responsabile competente ha obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di giorni 15 dal ricevimento della domanda.

Art. 6.15 - Ultimazione dei lavori al rustico e fine dei lavori

1. Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, è obbligato a dare comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale provvede ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del Regolamento Edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitari e quanto altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita.
2. Il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, ad ultimazione dei lavori deve chiedere al Comune, mediante raccomandata RR, la visita definitiva per il rilascio del certificato di agibilità.
3. Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o autorizzazione, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

Art. 6.16 – Certificato di conformità edilizia ed agibilità

1. Il certificato di conformità edilizia ed agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto legittimato dal punto di vista prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
2. ~~Il certificato di conformità edilizia ed agibilità è obbligatorio e viene rilasciato dal responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico degli impianti negli stessi sostituiti interventi secondo quanto dispone la normativa vigente costruzioni;~~
 - b) ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
 - d) cambiamento di destinazione d'uso del fabbricato o di parte di esso rispetto all'uso autorizzato.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del titolo abilitativo, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
4. La domanda, redatta negli appositi moduli in bollo ed indirizzata al Sindaco deve essere presentata entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento deve contenere i seguenti elementi:
 - generalità e firma del richiedente;
 - estremi della Concessione;
 - esatta ubicazione, destinazioni d'uso e identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.

La domanda deve essere corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che l'ufficio 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, 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 TU Edilizia;
5. Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, 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 TU Edilizia;
 - b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'art.62 del TU Edilizia;
 - c) la documentazione indicata al comma 4;
 - d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82 del TU Edilizia;
6. Il certificato di abitabilità o di agibilità per gli edifici legittimamente realizzati si intende rilasciato decorsi novanta giorni dalla richiesta dell'interessato con cui sia documentata la conformità delle opere con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli infortuni attraverso la relazione di un progettista abilitato alla progettazione.
7. Il termine di cui al comma 5 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.
8. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art.222 del RD 27 luglio 1934, n.1265.

Art. 6.17– Dichiarazione di inagibilità

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art.222 del RD 1265/34.

Art. 6.18 – Interventi urgenti

1. Gli interventi che si rendono strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventivo titolo abilitativo presentando una documentazione corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo e da documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi.
2. Entro i 30 giorni successivi alla comunicazione dovrà seguire un progetto a sanatoria gratuito per lavori oggetto della comunicazione.
3. Per tutti gli ulteriori lavori di ricostruzione/ripristino del manufatto occorrerà dotarsi dell'idoneo titolo.
4. Nel caso di edifici situati all'interno delle zone "A", l'opera di rimozione del pericolo non può comportare la demolizione dell'edificio, in quanto questa è soggetta a regole specifiche di cui alle NdA.

Art. 6.19 – Collaudi

1. **Collaudo statico.** Tutte le opere in muratura conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica soggette alle disposizioni della L. 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico.
2. **Collaudo di opere pubbliche.** Tutte le opere pubbliche costruite con finanziamento o con contributo dello Stato o della Regione sono soggette all'obbligo di collaudo qualora superino i limiti di importo specificati nelle relative leggi statali e regionali.
3. **Collaudo delle opere di urbanizzazione.** Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni che vengono acquisite al pubblico demanio sono soggette a collaudo, da eseguirsi a cura ed a spese del Comune.
4. **Collaudo dell'impianto termico.** Tutti gli impianti termici (sia che si tratti di nuovi impianti sia che si tratti di impianti preesistenti modificati) con potenza termica del focolare uguale o superiore alle 100.000 Kcal/h, debbono essere sottoposti a collaudo al fine di verificarne la conformità alla L. 373/1976 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. **Collaudo dell'impianto elettrico:** come previsto dalla Legge 46/90. Il certificato di collaudo deve essere redatto in duplice copia e depositato in Comune. Il Comune restituisce una delle copie, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, al titolare della concessione.

Le visite di collaudo debbono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei lavori ed in contraddizione con l'impresa o un suo rappresentante.

CAPITOLO VII : INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO O IN PARZIALE DIFFORMITA'

CAPITOLO VII : PROVVEDIMENTI E SANZIONI

Art. 7.1 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo edilizio

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi della LR 23/85, della legge 47/85, nonché del DPR 6 giugno 2001, n.380.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui alla LR 23/85.

Art. 7.2 – Lottizzazione abusiva

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione, nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.
2. Nel caso in cui il Sindaco accerti l'effettuazione di lottizzazioni abusive di terreni a scopo edificatorio ne dispone la sospensione con ordinanza da trascriversi nei registri immobiliari e da notificare ai proprietari delle aree.
3. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio del Comune con effetto dalla data del provvedimento di sospensione.
4. Il Sindaco rende noto l'elenco delle aree acquisite e dispone l'immissione in possesso.
5. Per l'ulteriore procedimento si applicano le norme contenute nel nono, decimo e undicesimo comma della LR 23/85.

Art. 7.3 – Interventi eseguiti in assenza di Concessione Edilizia, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Sono opere eseguite in totale difformità dalla Concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quell'oggetto della concessione stessa, 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.
2. Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del Comune, previa diffida a demolire.
3. Le sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali sono quelle disciplinate dall'Art.6 della LR 23/85.
4. Il Segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzate abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

Art. 7.4 – Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di Concessione Edilizia , o in totale difformità

1. Le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dal presente RE, eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine stabilito dal Sindaco

con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura dell'Amministrazione comunale a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.
3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili compresi nelle zone A, il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali e ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il responsabile provvede autonomamente.

Art. 7.5 – Interventi eseguiti in parziale difformità dalla Concessione Edilizia

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dalla Concessione Edilizia, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il congruo termine fissato dalla relativa ordinanza del Sindaco.
2. In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il Sindaco ordina la demolizione d'ufficio delle opere a dei medesimi responsabili dell'abuso, ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

Art. 7.6 – Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato, della Regione o di Enti pubblici.

1. Qualora soggetti diversi dalle amministrazioni statali abbiano eseguito, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione o di Enti pubblici, opere in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità dalla medesima, ovvero con variazioni essenziali, il Sindaco, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, ordina la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'Ente proprietario del suolo.
2. La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

Art. 7.7 – Accertamento di conformità

1. Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.
2. A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli artt. 6, secondo comma, e 7, primo comma, della LR 23/85.
3. La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il Sindaco non si pronunci entro sessanta giorni.
4. Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

Art. 7.8 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Autorizzazione Edilizia.

1. L'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità da essa è sanzionata in base al disposto dell'art. 14 della LR 23/85.

PARTE QUARTA: NORME PARTICOLARI

CAPITOLO VIII : TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 8.1 - Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari.
2. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciato dal responsabile del competente ufficio comunale unitamente al certificato di conformità edilizia. Tutti gli scarichi devono essere autorizzati²⁶.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
4. Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/91, e del DMLP 12.12.85 e delle leggi vigenti²⁷ e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme CNR²⁸.

Art. 8.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, devono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche.
2. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del RD 1775/33.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi devono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici del Genio Civile, ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.
4. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di concessione/autorizzazione edilizia, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua atinta, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa regionale vigente.

Art. 8.3 – Igiene dell'ambiente

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

Art. 8.4 – Isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

²⁶ in conformità agli articoli 3 e 4 del DADA 34/97, come modificato con il DADA 1699/97

²⁷ L 319/76, come modificata e integrata con la L 650/79 e con la L 172/95, e al DADA 34/97, nonché secondo le disposizioni, in quanto applicabili, della L 46/90 e del DPR 447/91 contenente il relativo Regolamento d'attuazione, del DMS 443/90, del DMLP 12.12.85 e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane", pubblicate sul Bollettino Ufficiale (Norme tecniche) n. 60 del 26.4.78, per quanto non in contrasto con il predetto codice della strada.

²⁸ CMLP 2275/86, e norme CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane", pubblicate sul Bollettino Ufficiale (Norme tecniche) n. 60 del 26.4.78, per quanto non in contrasto con il predetto codice della strada.

2. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio con sovrastante massetto in conglomerato cementizio. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata di altezza non inferiore a 40 cm. *Il vespaio dovrà avere uno stesso spessore non inferiore a 40 cm.* I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
3. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.
4. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.
6. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
7. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
8. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 8.5 – Isolamento acustico

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni tecniche (ascensori, fabbricati idosanitari, scariche e impianti di riscaldamento) e nei locali di pubblico esercizio, il solaio di calpestio deve essere isolato acusticamente con un spessore complessivo di 20 cm. e contenere un'adeguato spessore di materiale acusticamente idoneo.
2. ~~Il solaio di calpestio deve essere isolato acusticamente con un spessore complessivo di 20 cm. e contenere un'adeguato spessore di materiale acusticamente idoneo.~~
3. ~~Le coperture (tetti) dei locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.~~
4. Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di legge in materia.
5. In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:
 - i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
 - i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;
 - i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni e da locali destinati a pubblici esercizi;
 - i rumori provenienti da laboratori e da industrie.
6. Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili debbono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

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

Art. 8.6 – Contenimento del consumo di energia negli edifici

1. La legge 9 gennaio '91, n. 10 e il relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 26-8-93, n. 412 regolamentano i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 31 della legge, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.
2. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme citate è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia edilizia individuata dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni e integrazioni.

3. Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano ai fini dell'onerosità le disposizioni di cui all'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
4. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui al 1° comma in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457.
5. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati di pertinenza, va considerata estensione dell'impianto idrico- sanitario già in opera.
6. Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 della legge 10/91, sono valide le relative deliberazioni prese a maggioranza delle quote millesimali.
7. Gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo al loro servizio devono essere progettati e messi in opera in modo da contenere al massimo i consumi di energia termica ed elettrica in conformità alle conoscenze tecniche e tecnologiche.
8. Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia sia rilasciata dopo la data di entrata in vigore della legge 10/91 (1° febbraio 1991) devono essere progettati e realizzati in modo da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.
9. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.
10. Il proprietario dell'edificio (o chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la DIA) deve depositare in comune, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge citata.
11. Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate al comune prima dell'inizio dei lavori, il responsabile del servizio comunale competente a ciò incaricato dal Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.
12. La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite dal decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato.
13. Una copia della documentazione va conservata dal comune ai fini dei controlli e delle verifiche. La seconda copia della documentazione va restituita dal comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito e deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la d.i.a.) al direttore dei lavori ovvero, ove non vi sia direttore dei lavori, all'esecutore dei lavori. Il direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) sono responsabili della conservazione della documentazione in cantiere.
14. Per la certificazione e il collaudo delle opere previste nel presente articolo si applica la legge 5 marzo 1990, n. 46.
15. Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 98 della legge n. 46 del 5/3/90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.
16. Il Comune procederà al controllo dell'osservanza delle norme della legge in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.
17. La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.
18. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il responsabile del servizio a ciò incaricato dal sindaco ordina la sospensione dei lavori.
19. In caso di accertamento di difformità su opere già terminate il responsabile del servizio a ciò incaricato dal sindaco ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge.

Art. 8.7 – Rifornimento idrico

a) USI CIVILI

1. Possono comprendersi fra gli usi civili tutti i seguenti usi purchè derivati da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua: domestico (residenziale), innaffiamento privato, speciale (refrigerazione di edifici), commerciale, comunitario, industriale (per uso potabile degli addetti).
2. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia, pari ad un minimo di 90 mc. per anno, come indicato nel provvedimento C.I.P. n. 45/1974.
3. Nelle zone prive di acquedotto comunale, essendo gli usi civili prioritari ed insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, ma in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dalla Regione e comunque dichiarata potabile dagli organi competenti.
4. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costituiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili col pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

b) USI INDUSTRIALI

5. Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al precedente punto a).
6. Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.
7. Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della L. n. 319/1976.
8. Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, la realizzazione del pozzo è soggetta ad autorizzazione della Regione.
9. Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle leggi 319/1976 e 650/1979.

Art. 8.8 – Impianti elettrici

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

Art. 8.9 – Ventilazione meccanica

1. Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.
2. I locali destinati a servizi igienici e bagni, le scale ed i relativi disimpegni negli edifici di abitazione individuale e collettiva possono essere illuminati ed aerati artificialmente, nel rispetto delle norme di cui agli artt. 18-19 L. 166/1975.
3. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante all'esterno e dotato di elettro aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione.

4. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore ad aspirazione continua, posto all'esterno del fabbricato.
5. La ventilazione artificiale dei locali soggetti a specifica norma di legge o regolamentare deve essere realizzata nel rispetto di tali normative.
6. In particolare per i locali destinati ad edilizia scolastica la ventilazione dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni del D.M. 18-12-1975, punto 5.3.12.

Art. 8.10 - Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo.
2. La distanza dai confini per nuove piantumazioni è così regolamentata:
 - arbusti: cm 50
 - alberi di media dimensione: m 3,50
 - alberature: m 5,00
3. dagli edifici le distanze devono essere:
 - alberi a chioma piccola: m 4,50
 - alberi a chioma grande: m 7,00le alberature vanno intese nella dimensione della chioma tipica della specie matura.
4. E' vietato piantumare alberi e siepi, lateralmente alle strade esterne agli abitati, a distanza minore dalle seguenti:
 - a) per gli alberi: m 3,00 misurati dal confine della strada, salvo che dalle Autorità competenti siano consentite distanze minori;
 - b) per le siepi, tenute all'altezza non superiore a m 1,00 sul terreno: cm 50 misurati dal confine della strada. In ogni caso la distanza non può essere mai inferiore a m 1,00 misurata dal ciglio della strada;
 - c) per le siepi di maggior altezza la distanza sarà di m 2,50 misurati dal ciglio estremo del fosso, oppure dal piede della scarpata, se la strada è in rilevato, ed in ogni caso non minore di m 3,00 dal ciglio della strada.
5. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità, mediante apposito nullaosta del Responsabile del competente ufficio comunale che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo di Vigilanza Territoriale e del parere della CE. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole del PUC.
6. L'abbattimento abusivo di alberi di alto fusto protetti comporta le sanzioni previste dall'art.106 del TU 1934 della Legge comunale e provinciale.

Art. 8.11 - Impatto acustico

1. Nelle more dell'approvazione del "Regolamento acustico", che costituirà parte integrante al presente RE, e fino a sua emanazione, vale quanto prescritto dalla legge 447/95 e da quanto segue:
 - a) i competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere devono predisporre una valutazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modificazione o al potenziamento delle seguenti opere: strade, discoteche, circoli privati e pubblici, esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi, impianti sportivi e ricreativi;
 - b) è fatto obbligo produrre una valutazione previsionale del "clima acustico" delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti: scuole ed asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani, impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali.
2. Le valutazioni di impatto e le previsioni di clima acustico devono essere redatte da un tecnico competente come definito dalla legge 447/95 e successive modificazioni e integrazioni.
3. Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, di provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché di domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.

Art. 8.12 - Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale

1. Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico concernenti gli immobili vincolati, il responsabile del competente ufficio comunale può richiedere il preventivo parere delle competenti Soprintendenze per tutte le opere previste dai precedenti artt.4.0 e 4.1 nelle zone contigue o in diretto rapporto con preesistenze storico artistiche o archeologiche, anche se non vincolate.
2. Nelle zone del territorio comunale contemplate dal presente articolo non è ammessa l'installazione di mezzi pubblicitari.

Art. 8.13 – Tutela dal rischio amianto.

1. In tutti i casi in cui si preveda di operare interventi edilizi su costruzioni ove siano presenti manufatti contenenti amianto, si dovrà presentare una relazione sullo stato dei manufatti medesimi e sulle eventuali opere che si intende effettuare onde eliminare, o ridurre il rischio di rilascio di fibre di amianto.
2. La rimozione o demolizione dei suddetti manufatti dovrà avvenire nel rispetto del DLgs del 15.08.1991 n.277 e del DM 06.09.1994 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 8.14 – Smaltimento dei rifiuti derivanti dall'attività edilizia.

1. I rifiuti derivanti dalle attività di demolizione, costruzione, nonché i rifiuti pericolosi che derivano dalle attività di scavo dovranno essere smaltiti, secondo le modalità prescritte dal DLgs 05.02.1997 n.22, come rifiuti speciali.
2. E' comunque sempre vietato l'abbandono dei rifiuti derivanti dalle attività di cui al comma precedente.
3. E' vietata la combustione dei rifiuti derivanti dall'attività di cantiere.

Art. 8.15 – Eliminazione delle emissioni atmosferiche.

1. Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di apparecchiature per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sull'esterno dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata.
2. Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonchè gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe ecc.) devono essere muniti di canne fumarie costruite in materiale idoneo resistente al fuoco ed impermeabili ai gas, qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi sono da evitare i contatti col vano ascensore.
3. Il Sindaco può richiedere, qualora lo ritenga opportuno, al CRIA, gli accertamenti del contributo all'inquinamento atmosferico, da parte di qualsiasi stabilimento industriale esistente nel territorio comunale.

CAPITOLO IX : CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITA'

Art. 9.0 - Generalità

1) Requisiti di fruibilità di spazi ed attrezzature

L'opera deve essere concepita e realizzata in modo tale da garantire agli utenti la massima fruibilità degli spazi in funzione della destinazione d'uso. Inoltre, dovranno essere considerate le specifiche esigenze degli utenti portatori di handicap motorio e/o sensoriale in ordine alle problematiche relative alla accessibilità e fruibilità di spazi e delle attrezzature.

2. Disponibilità di spazi minimi

Nell'organismo edilizio devono essere previsti spazi che, per quanto riguarda il numero e il tipo, siano rispondenti alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste.

Art. 9.1 - Funzione residenziale e pertinenze, uffici e studi privati

9.1.1 Prescrizioni generali.

Il progetto deve dimostrare una articolazione spaziale adeguata al soddisfacimento delle esigenze connesse all'uso previsto, tenuto conto delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività, attraverso la definizione di almeno una soluzione distributiva, dimensionale e di dotazione di attrezzature.

In particolare, per quanto riguarda la funzione abitativa devono essere prese in considerazione almeno le esigenze relative alle seguenti attività, rispettando i minimi funzionali più oltre indicati:

- riposo e sonno;
- preparazione e consumo dei cibi;
- cura e igiene della persona.

Le esigenze relative allo svolgimento di altre attività (soggiorno, studio, ecc.) saranno assunte come obiettivo di progettazione, senza che diano luogo a prescrizioni dimensionali e morfologiche.

Gli spazi per attività principale devono comunque essere dotati di illuminazione e ventilazione naturale, ad eccezione degli spazi per la preparazione ed il consumo dei cibi (cucina) che possono essere realizzati in nicchia aperta su altri spazi per attività principale, purché comunque dotati di adeguata ventilazione meccanica.

9.1.2 Altezze

Tenuto conto che l'altezza dei vani è caratteristica correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria, per gli spazi di cui sopra occorre fare riferimento ai seguenti valori minimi: 2,40 m per gli spazi per attività secondaria, per gli spazi chiusi di pertinenza, per gli spazi di circolazione e collegamento interni, per gli spazi destinati alla cura ed igiene della persona.

2,70 m per gli altri spazi per attività principale e per gli spazi di circolazione e collegamento dell'edificio.

Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale, si fa riferimento all'altezza media; con soffitto ad andamento a più pendenze si fa riferimento all'altezza virtuale (h_v) data dal rapporto v/s dove v è il volume utile ed s la superficie utile del vano.

Fermi restando i limiti precedenti riferiti all'altezza media così calcolata, non vanno computati gli spazi di altezza minima inferiore a m. 1,80; tali spazi potranno non essere chiusi con opere murarie o arredi fissi, soprattutto se interessati da superfici finestrate ventilanti ed illuminanti, e saranno opportunamente perimetrati ed evidenziati negli elaborati di progetto.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione d'uso, sono ammessi valori inferiori delle altezze, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati).

L'altezza non potrà comunque essere inferiore a m. 2.20.

I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:

- L'altezza minima degli spazi sottostanti non sia inferiore a m 2,20;
- la stessa altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone;
- la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato;

- qualora l'altezza come sopra definita sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m. 2,20, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.

Vanno comunque rispettate le seguenti norme:

- le parti soprastanti devono avere almeno un lato completamente aperto;
- la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a m. 1,10 di altezza.

Inoltre:

- la regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. Nel caso la regolarità dell'aeroilluminazione non fosse verificata è ammessa l'integrazione con impianto di condizionamento munito delle caratteristiche previste dal vigente Regolamento locale d'Igiene;
- devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui alle norme igieniche del RE ad eccezione dell'altezza;
- in ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
- Sono ammessi, senza essere computati nella SIp, soppalchi aventi profondità massima di cm. 180, fermi i requisiti di cui al presente articolo.

Per gli interventi di nuova costruzione e comunque negli alloggi minimi sono ammessi soppalchi, a condizione che l'altezza delle singole parti non sia inferiore a m 2,40 per soffitti orizzontali, con valore minimo non inferiore a 1,80 m per soffitti inclinati e con altezza virtuale ($h_v = v/s$) conteggiata relativamente all'intera cubatura e superficie. In tal caso la superficie del soppalco può essere computata ai fini della superficie minima prevista per gli alloggi monostanza dal D.M. 5.7.1975.

Per le autorimesse di solo parcheggio ad uso privato l'altezza minima deve essere di m 2,40; è ammessa una altezza minima di 2,00 m. nei soli casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente e per capacità inferiore a 9 autoveicoli. Si vedano comunque le normative previste dal DM 1.2.1986.

9.1.3 Superfici minime

Le unità residenziali devono possedere una superficie minima utile pari a 28 mq; nel caso in cui tale superficie venga raggiunta con spazi di altezza inferiori a 2,70 (soppalchi, ...) si dovrà avere comunque una cubatura minima pari a 76 mc netti.

Per quanto riguarda la superficie minima dei singoli vani si fa riferimento a quanto prescritto dal D.M. 5.7.1975.

Oltre a tali indicazioni generali, occorre rispettare i minimi funzionali previsti dalle norme vigenti (in particolare dalla Legge 30 marzo 1971 n.118 e relativo regolamento, dalla Legge 9 gennaio 1989 n.13 e relativo regolamento) per la fruizione degli spazi da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio adibito ad uso cucina, illuminato ed aerato direttamente dall'esterno.

Si possono realizzare anche cucine in nicchia, o utilizzare spazi da adibire a zona cottura, purché aerati meccanicamente con ricambio d'aria continuo pari a 0,5 mc/hmc ed inseribili in aggiunta, pari a 3 mc/hmc in corrispondenza del piano cottura, misurato al netto della superficie destinata a cucina.

9.1.4 Bagni

Ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio destinato a servizio igienico. La superficie deve essere tale da contenere le dotazioni impiantistiche minime previste dall'art.7 del DMS 5.7.75.

Tutti i bagni, compresi eventuali locali igienici, devono avere pavimenti e pareti impermeabili fino ad idonea altezza di facile lavatura.

Per le dimensioni e dotazioni si rimanda alla legge n. 13/89 e relativi DM²⁹.

²⁹ D.M. 5.7.1975 Art. 2 Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, e mq 10, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e mq 14, se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Art. 3 Ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m 1000 sul livello del mare per i quali valgono le misure ridotte già indicate all'art. 1, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

Art. 9.2 - Attività diverse dalla residenza

9.2.1 Prescrizioni generali

Il progetto deve dimostrare un'articolazione spaziale adeguata al soddisfacimento delle esigenze connesse all'uso previsto e al normale movimento della persona in relazione al lavoro da compiere, tenuto conto delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività, attraverso la definizione di almeno una soluzione distributiva, dimensionale e di dotazione di attrezzature.

9.2.2 Altezze degli spazi

Per gli spazi destinati all'attività principale relativi alle destinazioni sopradefinite l'altezza minima netta deve risultare non inferiore a 3.00 m.

Per gli spazi destinati ad ufficio e ad attività secondaria, l'altezza minima, deve risultare non inferiore a 2.70 m; per gli spazi di circolazione e collegamento, ripostigli, servizi igienici, il limite è fissato in 2,40 m.

9.2.3 Superfici e dotazioni minime (per i luoghi di lavoro)

Tutti gli spazi di seguito riportati devono rispondere ai requisiti relativi al benessere ambientale (temperatura, umidità, ventilazione, illuminazione, ecc.) ed inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni dettate dalle norme di legge.

Le dimensioni minime dei locali di lavoro devono essere di 14 mq.

Per quanto riguarda gli uffici e gli studi privati la superficie minima deve essere 9 mq per vano, garantendo per ogni addetto almeno 6 mq.

I servizi igienici devono avere una superficie di almeno 1,2 mq ed essere accessibili attraverso un antibagno in cui, di norma, va collocato il lavandino.

I servizi igienici devono avere pavimenti e pareti lavabili. Nei luoghi di lavoro i servizi igienici devono essere, distinti per sesso, in numero non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti. La collocazione dei servizi deve tener conto dell'esigenza di poter essere raggiungibili dalle persone con percorsi coperti.

Nei luoghi di lavoro i lavandini devono essere in numero di almeno 1 ogni 5 persone contemporaneamente presenti.

Nel caso che l'attività svolta comporti l'esposizione a prodotti e materiali insudicanti, pericolosi o nocivi devono essere realizzate docce e spogliatoi.

Le docce devono avere pavimenti e pareti lavabili, essere individuali, distinte per sesso ed in numero non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti. Le docce devono essere collocate in modo da essere in comunicazione con gli spogliatoi.

Gli spogliatoi devono essere dimensionati per contenere gli arredi (armadietti personali, sedie o panche, ecc.) per tutto il personale occupato, distinti per sesso ed avere dimensioni tali da rendere gli arredi agevolmente fruibili da parte delle persone.

La mensa, il locale o la zona di ristoro devono essere realizzati nei luoghi di lavoro ogni volta che le persone occupate rimangono nel fabbricato a consumare cibi o bevande durante gli intervalli e le pause di lavoro. Tali locali devono avere dimensioni rapportate al numero degli utenti ed alle esigenze connesse all'uso previsto.

Per quanto riguarda l'ambulatorio negli ambienti di lavoro si rimanda all'art. 30 del DPR 303/56.

Per le destinazioni d'uso specifiche valgono le disposizioni normative vigenti in materia: in altri casi, non contemplati dalle norme vigenti, è compito del progettista definire ed indicare i minimi funzionali in relazione agli specifici obiettivi di progettazione.

9.2.4 Riferimenti particolari

Per la progettazione di interventi che riguardano ambienti adibiti ad attività lavorative si fa riferimento alle prescrizioni contenute nel DPR 19.03.1956 n. 303 e DPR 27.04.55 n. 547 e leggi di recepimento di direttive CEE.

Per gli interventi relativi ad immobili destinati ad attività specifiche che richiedono l'autorizzazione all'esercizio, nonché per le attività classificate ai sensi dell'art. 2 della legge 33/90 e sue modificazioni, si richiama la normativa di settore e le prescrizioni riguardanti l'Edilizia speciale, nonché le norme per l'esercizio di quelle attività descritte nel regolamento comunale d'igiene.

Per "Edilizia speciale" si intende, fra l'altro, quella relativa a:

- ospedali, case di cura o di assistenza, stabilimenti termali, farmacie, laboratori di analisi mediche, depositi di prodotti farmaceutici e di presidi medico-chirurgici;
- alberghi, pensioni, locande, alberghi diurni;
- abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi);
- dormitori pubblici;

- istituti di pena;
- scuole e asili nido;
- strutture ricettive di carattere turistico-sociale;
- locali di pubblico spettacolo;
- locali privati di riunione e divertimento;
- arene estive;
- impianti sportivi;
- lavanderie;
- stabilimenti balneari;
- pubblici esercizi.

Art. 9.3 - Dotazioni impiantistiche minime

Gli spazi, in generale, devono essere dotati delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste.

Le dotazioni minime di seguito riportate sono cogenti per le relative destinazioni sottoelencate, qualora non regolamentate da specifiche normative vigenti.

9.3.0 DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ASSIMILABILI

9.3.1 SPAZIO CUCINA

Impianto idrosanitario

Gli spazi cucina devono possedere:

1. Un terminale collegato alla rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda, dotato di rubinetto/i per la miscelazione e regolazione della portata.
2. Un terminale, dotato di rubinetto e predisposto per il collegamento con un'eventuale lavastoviglie, se non prevista in altro locale apposito.

Gli spazi cucina dovranno inoltre essere dotati di due terminali distinti per lo scarico di acque domestiche provenienti dal lavello e dalla lavastoviglie.

Gli spazi cucina dovranno essere dimensionati per il posizionamento di un lavello di 1,20 x 0,60 m.

Impianto gas

Gli spazi cucina devono essere dotati di terminali per l'erogazione di gas per il collegamento con l'apparecchiatura cucina e, ove si presente, con la caldaia.

Impianto smaltimento aeriformi

Gli spazi cucina devono essere dotati di una canna per l'espulsione all'esterno, mediante aspirazione meccanica.

In ogni caso per quanto concerne la progettazione, l'installazione e la manutenzione degli impianti a gas per uso domestico si rimanda a quanto previsto dal DM 21.4.1993. Approvazione delle tabelle UNI - CIG 7129/92.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico deve essere progettato e realizzato secondo la normativa vigente, In linea generale, il requisito di legge si intende soddisfatto quando gli impianti elettrici siano progettati e realizzati nel rispetto della legislazione vigente (legge 5.3.19909, n.46 e relativi decreti di attuazione, legge 18.10.1977 n. 791, legge 1.3.1968 n. 186, DPR 547 del 27.4.1955), e delle norme CEI vigenti.

9.3.2 SPAZIO BAGNO

Impianto idrosanitario

Gli spazi bagno devono possedere:

1. Tre terminali, a servizio del lavabo, del bidè e della vasca da bagno o piatto doccia, dotati di rubinetto/i, per l'erogazione di una quantità di acqua potabile con temperatura regolabile da parte dell'utente. I "bagni ridotti" possono non essere dotati del terminale a servizio della vasca da bagno se tale vasca non è prevista.
2. Un terminale, a servizio del water, per l'erogazione di una quantità di acqua tale da garantire la pulizia del water stesso.
3. Un terminale a servizio della lavatrice, dotato di rubinetto (se non previsto in altro locale).

Gli spazi bagno dovranno inoltre essere dotati di tre terminali per lo scarico di acque domestiche, collegati al bidè, al lavabo ed alla vasca da bagno o piatto doccia, di un terminale, collegato al

water, per lo scarico delle acque fecali e di un terminale di scarico predisposto per il collegamento con lo scarico della lavatrice, ove prevista.

Gli spazi bagno dovranno infine essere dotati dei seguenti apparecchi idrosanitari:

- water;
- bidè;
- lavandino;
- vasca o piatto doccia (obbligatorio in almeno un bagno per ogni unità immobiliare).

Nelle ristrutturazioni e negli interventi in zona A e Br per l'accessibilità dello spazio bagno ai disabili, in caso di carenza di spazio, è consentito l'utilizzo del vaso-bidè, costituito da un water dotato di doccetta e apertura frontale per l'utilizzo della stessa, in sostituzione del water e del bidè autonomi.

9.4 Abitabilità, Agibilità, Utilizzo

9.4.1 Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o di agibilità. Domanda di autorizzazione e documenti a corredo.

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni o restauri non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione.

La stessa autorizzazione è prescritta anche nel caso di cambiamento della destinazione d'uso del fabbricato o di parte di esso rispetto all'uso autorizzato.

La domanda di autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultino ultimati.

La domanda, redatta negli appositi moduli in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del richiedente;
- estremi della concessione ad edificare;
- esatta ubicazione, destinazioni d'uso, e identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.

Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti in originale o copia conforme:

- a. certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971, con l'attestazione da parte del Genio Civile o dell'ufficio regionale competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso, ovvero certificato di regolare esecuzione per le opere in muratura;
- b. *la dichiarazione di conformità ed eventuale certificato di collaudo di tutti gli impianti installati, ai sensi dell'art.11 della legge 05.03.1990 n°46 (o atto di notorietà, attestante l'avvenuto adeguamento degli impianti installati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90 alle prescrizioni della citata legge – art.6 del DPR n°392 del 18.04.1994);*
- c. dichiarazione di avvenuta presentazione dell'accatastamento restituita dagli uffici catastali competenti col visto di avvenuta presentazione e copia delle planimetrie catastali;
- d. versamento dei diritti di segreteria
- e. dichiarazione del direttore dei lavori, o tecnico abilitato, che certifica, sotto la propria personale responsabilità, la conformità dell'opera al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti intesa come assenza di cause pregiudiziali per la salute dei futuri utilizzatori dell'immobile;
- f. *dichiarazione asseverata attestante che l'intervento edilizio è stato realizzato in totale conformità alle prescrizioni della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge 13/89 e DPR 236/89*
- g. *l'autorizzazione allo scarico delle acque, rilasciata ai sensi della legge 10.05.1976 n°319 o DADA 34/97 coordinato con il DADA 1699/97;*
- h. *domanda di apposizione numeri civici*
- i. relazione di tecnico abilitato attestante la completa osservanza delle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/1988 e del D.M. 12/12/1985, inerenti alle opere pubbliche.
- j. Deve essere inoltre allegata (se dovuta per legge) la seguente documentazione:
 - certificato di collaudo dell'impianto termico per potenzialità superiori alle 100.000 kcal/ora;
 - dichiarazione congiunta di cui all'art. 17 della legge n. 373/1976;
 - autorizzazione all'esercizio degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici industriali costruiti in base ad autorizzazione comunale a sensi dell'art. 5 del D.P.R. n.

322/1961 su parere del C.R.I.A. così come previsto dall'art. 9 del sesto comma, del D.P.R. 17 marzo 1988, n. 175;

- *certificato di prevenzione incendi rilasciato dai VV.F. per gli edifici soggetti al controllo per la prevenzione incendi;*
- *n. certificato di autorità esterne all'Amministrazione comunale necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità della costruzione a destinazione normale o speciale, ivi compresi attestati di rispetto alle norme di sicurezza delle costruzioni;*
- *o. certificato sul contenimento dei consumi energetici ai sensi della legge 10/91 e successive modifiche ed integrazioni*

9.4.2 Procedure, controlli e accertamenti per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità o di utilizzo.

A costruzione ultimata e comunque prima che possano essere immesse persone nel fabbricato, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda, *corredata della documentazione di rito*, per ottenere, sia l'indicazione del numero civico, sia il permesso di abitabilità, se trattasi di fabbricato ad uso di abitazione, ovvero di agibilità, se trattasi di fabbricato destinato ad altro uso (art. 38 D.P.R. 31 gennaio 1958, n. 136).

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda il responsabile dell'ufficio competente rilascia il certificato di abitabilità, eventualmente disponendo sopralluogo per accertare la sussistenza dei requisiti richiesti.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità è subordinato:

- a) all'esistenza di regolare concessione o autorizzazione per le opere realizzate;
- b) alla conformità della costruzione al progetto approvato;
- c) alla conformità della costruzione alle prescrizioni e condizioni eventualmente apposte nella concessione;
- d) alla conformità delle destinazioni d'uso dei locali a quelle stabilite dal progetto approvato;
- e) al fatto che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia per gli utenti sia per l'ambiente, interno o esterno. Quanto sopra é attestato nella relazione del direttore dei lavori che risulta obbligatoriamente allegata alla domanda di abitabilità.

Trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, completa di tutti gli allegati previsti dal precedente articolo 9.4.1, comma 5, lettere a) b e c) e degli altri documenti eventualmente richiesti da norme di legge, l'abitabilità si intende rilasciata tacitamente per silenzio-assenso qualora il Comune non abbia notificato il diniego o l'interruzione dei termini o il rigetto della domanda per incompletezza della documentazione.

Nei 180 giorni successivi il Comune può disporre sopralluogo per accertare l'esistenza dei requisiti necessari all'abitabilità/agibilità attestati nella dichiarazione del direttore dei lavori.

In caso di mancanza dei requisiti richiesti il responsabile dell'ufficio competente dichiara la non abitabilità dell'immobile.

Ove siano riscontrate false o infedeli attestazioni del Direttore dei Lavori o del Tecnico abilitato, nella dichiarazione allegata alla domanda si procede alla segnalazione all'autorità giudiziaria.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e il costruttore debbono essere preavvertiti delle visite mediante apposita comunicazione e potranno essere presenti.

E' ammesso anche il rilascio di un'autorizzazione di abitabilità o di agibilità limitata ad una sola parte dell'opera, purchè siano rispettate le seguenti due condizioni:

- 1) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;
- 2) sia stata fatta specifica domanda in proposito da parte dell'interessato.

Il documento con il quale il responsabile dell'ufficio competente rilascia l'autorizzazione all'abitabilità, all'agibilità o di utilizzo deve contenere:

- le generalità del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi della concessione e delle eventuali varianti;
- gli estremi di tutti gli atti e i certificati di autorità esterna all'Amministrazione comunale presentati a corredo della domanda;
- la data delle visite effettuate dall'Ufficio Tecnico comunale per l'accertamento della conformità alla concessione e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico e la salubrità;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità.

In caso di diniego dell'abitabilità, il responsabile dell'ufficio competente deve notificare al titolare della concessione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

9.4.3 Utilizzazione di costruzioni non abitabili o agibili.

I proprietari che abitano o usano personalmente oppure i proprietari che consentono a titolo gratuito o a titolo oneroso che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni di cui al primo comma dell'art. 9.4.1, prive delle *condizioni* di abitabilità o di agibilità, sono *segnalati* all'autorità giudiziaria.

A tal fine qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il responsabile dell'ufficio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine, *e perdurando l'utilizzazione dell'immobile*, il responsabile dell'ufficio competente provvederà *alla* denuncia all'autorità giudiziaria.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, può essere ordinato lo sgombero della costruzione e ne può essere impedito l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Nel caso di cui al comma precedente è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, *energia elettrica* ecc. di effettuare le relative forniture.

9.4.4 Dichiarazione di inabitabilità.

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti, il responsabile dell'ufficio competente, può dichiarare inabitabile un fabbricato o una parte di esso.

Eventuali trasgressori saranno denunciati all'autorità giudiziaria, *con la procedura di cui all'art.9.4.3.*

consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, previo parere della CE, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Art. 10.5 – Coperture, canali di gronda, pluviali

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precisa previsione di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.
2. Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, salvo parere favorevole della Commissione Edilizia e salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.
3. Nel territorio extraurbano gli edifici abitativi devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale, e con manto di copertura in laterizio o comunque di colore richiamante quello del laterizio.
4. Nel territorio extraurbano anche gli edifici di servizio all'attività agricola (magazzini, ricoveri e simili) devono essere realizzati preferibilmente con copertura conforme a quanto prescritto al comma precedente, salvo parere favorevole della Commissione Edilizia, o salvo che si tratti di edifici di forma o dimensioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni).
5. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e in altri spazi scoperti, salvo diverse prescrizioni in zona A, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada.
6. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o cisterne.
7. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.
8. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale.
9. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale antiurto e indeformabile (preferibilmente ghisa) nella parte basamentale.

Art. 10.6 – Scale, rampe, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Tutte le scale principali dei fabbricati devono avere rampe di larghezza non inferiore a m 1,20 nel caso di nuove costruzioni, e minima m 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni.
2. Le scale devono essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.
3. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le eventuali vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
4. Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala. Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.
5. Gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche:
 - cabina con dimensione interna minima di m 0,90 x 1,30, posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;
 - porte a battenti o a scorrimento laterali, avente larghezza minima di m 0,80;
 - meccanismo di autolivellamento;
 - inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.
6. I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori, devono avere una profondità minima di m 1,30.
7. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate quelle provvidenze atte ad assicurare un buon isolamento acustico.
8. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso alle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

9. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di m 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 12 di diametro.

Art. 10.7 – Numeri civici

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).
2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale, l'inosservanza di dette Norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

Art. 10.8 – Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
2. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
3. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

Art. 10.9 – Passi carrai ed uscita dalle autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a m 2,50 se la rampa è rettilinea, e m 3,50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per la lunghezza di almeno m 4,50, atto alla sosta di un'autovettura.

Art. 10.10 – Spazi per parcheggi

1. La normativa vigente distingue il parcheggio pubblico (art.3 e succ. del DM 2 aprile 1968, n.1444, art.13 della Legge n.426/71, art.6 del DA 20.12.1983, n. 2266/U) dal parcheggio privato (art.18 della Legge 765/67).
2. Il parcheggio pubblico deve essere previsto nello strumento urbanistico generale e/o nello strumento urbanistico attuativo nella misura di 1,00 mq/ab insediato o da insediare per gli insediamenti residenziali, nel rapporto del 10% della intera superficie destinata a nuovi insediamenti a carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili; nel rapporto dell'80% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale.
3. Il parcheggio privato deve essere previsto in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione (qualunque sia la destinazione funzionale) e va localizzato nella stessa costruzione o nelle sue aree di pertinenza.
Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.
4. La dotazione di parcheggi nella costruzione di edifici ad uso commerciale deve essere determinata con le modalità previste dalla Del. G.R. n.55/108/2000.
5. Nelle zone urbanistiche "A" (Centro storico) tali aree sono ridotte della metà.
6. Tale area è quella effettiva di parcheggio, escluse le aree di accesso e di manovra.
7. In particolare negli elaborati grafici di progetto dovranno essere indicati i relativi posti auto e gli spazi di manovra. Dovrà inoltre essere dimostrata la loro fruibilità. In tali aree dovranno essere indicati gli spazi destinati ai parcheggi dei veicoli per disabili nella misura minima di un posto auto ogni 50 disponibili con un minimo di uno.
8. Le aree private inedificate, non attribuite a pertinenza di alloggi, che risultano vincolate all'inedificabilità al servizio dell'edificio, con atto trascritto nei registri immobiliari al fine del

rilascio del titolo edilizio, sono sempre in godimento collettivo dei residenti, anche ad uso parcheggio dei loro veicoli.

Art. 10.11– Strade, passaggi privati e cortili

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del responsabile dell'ufficio.
2. E' facoltà del Responsabile del competente ufficio comunale concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
3. Nei cortili è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm 100 lungo i muri dei fabbricati per evitare l'infiltrazione di acqua meteorica.
4. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

Art. 10.12 – Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini

1. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque di deflusso.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

Art. 10.13 – Recinzioni

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve richiesta dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di m 1,00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa. In particolare le recinzioni su strade comunali al di fuori del centro urbano saranno poste a distanza di m 3,00 dal perimetro della carreggiata. Per le strade interpoderali è fatto divieto di porre recinzioni a distanza inferiore a m 1,00 dal bordo della carreggiata.
2. Le recinzioni su strada o tra proprietà non debbono superare l'altezza di m. 2,50, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno.
3. Le nuove recinzioni devono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.
4. Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a m. 1,50, misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni ai fini della tutela della riservatezza degli spazi privati, o quando, a parere della Commissione Edilizia, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio.
5. In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici, negli edifici di nuova costruzione, i cancelli d'ingresso dei passi carrai possono essere arretrati dalla linea di recintazione di almeno m. 1,50, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli, su parere della Commissione Edilizia.
6. I cancelli d'ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
7. Gli strumenti urbanistici attuativi devono dettare norme e prescrizioni specifiche per la recinzione, nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo.
8. Nelle zone omogenee "A" non sono consentite le recinzioni a giorno.
9. Nelle nuove recinzioni devono essere inseriti, se necessario, i vani contatori.
10. Fatte salve le diverse eventuali disposizioni degli strumenti urbanistici attuativi, le recinzioni devono essere realizzate a giorno, con uno zoccolo inferiore di muratura piena, avente altezza di un

metro e mezzo, e con una parte superiore formata da montanti metallici, tali da non impedire la visuale, infissi nella muratura sottostante, ed elevata fino alla altezza massima di metri 2,50 dal terreno sistemato, pubblico o privato.

Art. 10.14 – Occupazione di suolo pubblico

1. Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.
2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.
4. Nel caso di manifesta instabilità del terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

Art. 10.15 – Eliminazione delle barriere architettoniche

1. Tutti gli edifici, spazi e servizi pubblici e privati devono rispettare le norme regolamentari del DPR 24 luglio 1996, n.503, del DM LLPP 14 giugno 1989, n.236, DPR 27 aprile 1978, n.384.
2. Negli edifici pubblici deve essere garantito un livello di accessibilità degli spazi interni tale da consentire la fruizione dell'edificio sia al pubblico che al personale in servizio, secondo le disposizioni di cui all'art.3 del DMLP 14 giugno 1989, n.236;
3. Per gli spazi esterni di pertinenza degli stessi edifici, il necessario requisito di accessibilità si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso per l'accesso all'edificio fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
4. Per gli edifici residenziali devono essere garantiti tre diversi livelli o gradi di utilizzabilità (accessibilità, visitabilità e adattabilità) in relazione a quanto previsto dal DPR n.503/96 e DMLP n. 236/89;
5. Le normative specifiche riguardanti singoli tipi edilizi possono articolare e limitare il criterio generale di accessibilità in relazione alla particolarità del tipo;
6. In sede di definizione e di applicazione di norme concernenti specifici settori, quali sicurezza, contenimento consumi energetici, tutela ambientale, ecc., devono essere studiate o adottate, nel rispetto di tali normative, soluzioni conformi alle disposizioni del DMLP 14 giugno 1989 n.236;
7. Per gli alloggi di servizio valgono le disposizioni di cui all'art. 3.3 del DMLP 14 giugno 1989, n.236, relative agli alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata.
8. Per le unità ambientali e le loro componenti come porte, pavimenti infissi esterni, arredi fissi, terminali degli impianti, servizi igienici, cucine, balconi e terrazze, percorsi orizzontali, scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici, autorimesse, valgono le norme stabilite ai punti 4.1 e 8.1 del DMLP n.236/89.
9. Per gli spazi esterni di pertinenza dell'edificio e loro componenti come percorsi, pavimentazioni e parcheggi valgono le norme stabilite ai punti 4.2 e 8.2 del DMLP n.236/89.
10. Per le modalità di misura dei componenti edilizi e per le caratteristiche degli spazi di manovra con la sedia a ruote valgono le norme stabilite al punto 8.0 del DMLP n.236/1989.

Art. 10.16 – Pertinenze e accessori alle costruzioni

1. Sono pertinenze ai sensi dell'art.817 del codice civile i beni che non fanno parte integrante e sostanziale dell'edificio principale ma hanno un rapporto di dipendenza funzionale con lo stesso (recinzioni, piscine, campi da tennis, box a servizio esclusivo della costruzione principale). Accessori, invece, sono quegli elementi costruttivi che entrano a far parte integrante e sostanziale dell'organismo edilizio originario non essendo pensabile un'utilizzazione separata dallo stesso (locale caldaia, locale per cabine elettriche, ecc.).
2. Nella realizzazione di tali manufatti ancorché non computabili in termine di volumi, devono in ogni caso essere previste distanze dai confini e dalle strade tali da garantire sicurezza dei luoghi e delle persone:
 - manufatti non computabili in termine di volume, m 1,50;

- serbatoi, volumi tecnici, piscine, ecc.. m 3,00.
Sono fatte salve distanze maggiori prescritte da normative specifiche sanitarie e di sicurezza antincendio.

CAPITOLO XI : PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 11.1 -Norme di sicurezza antincendio per gli edifici – Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

1. E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per tutte le attività che rientrano nei punti di cui all'elenco allegato al D.M. 16-2-1982.

Art. 11.2 – Centrali termiche

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

a) Centrali termiche a combustibile liquido:

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

b) Centrali termiche alimentate da combustibili gassosi

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

Art. 11.3 – Autorimesse

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

**CAPITOLO XII : DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E
ATTREZZATURE RURALI**

Art. 12.1 -.Norme edilizie

1. Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.
2. Qualora dovesse costruirsi una casa rurale a ridosso di un monte o di una collina, i muri perimetrali prospicienti l'elevazione del suolo dovranno essere tenuti ad una distanza non minore di 3 metri.
3. Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capo.
4. Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e m 0,60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.
5. Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.
6. I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.
7. Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo. Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Comune, sentita la Commissione edilizia, può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

Art. 12.2 - Norme igieniche

1. Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.
2. Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.
3. Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione. La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa.
4. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dalla ASL.
5. La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.
6. La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.
7. Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.
8. Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.
9. E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.
10. I locali destinati ad uso ovile, porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Art. 12.3 - Impianto di riscaldamento e acqua calda

1. Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).
2. Il Comune, ai sensi della legislazione vigente, incentiverà tali installazioni.

Art. 12.4 - Manutenzione delle abitazioni rurali

1. Le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo, conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

Art. 12.5 - Collegamenti alla viabilità

1. Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.
2. Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

Art. 12.6 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

1. In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento Edilizio.
2. Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:
 - intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 1,20 costruito in grès o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
 - l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente;
 - sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;
 - devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
 - si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche esser realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m 2,70;
 - sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad un'accurata pulizia;
 - tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
 - ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
 - le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
 - i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno. Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso la ASL riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
 - per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e le stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Art. 12.7 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

1. Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 12.8. Ispezioni della ASL – Sanzioni

1. Il responsabile del competente ufficio comunale può far compiere dalla ASL e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di costatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.
2. Qualora la costruzione o parte di essa fosse inabitabile, il Comune può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente³⁰.
3. Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il responsabile del competente ufficio comunale, sentita la ASL può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente³¹

Art. 12.9 - Stalle e concimaie

1. Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.
2. Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti vigenti³² al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.
3. Il pavimento delle stalle deve in ogni caso essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile. Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10,00 dai fabbricati.
4. Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.
5. Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.. In ogni caso devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 metri.
6. Il responsabile del competente ufficio comunale, sentita la ASL, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.
7. Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.
8. Per gli allevamenti di tipo industriale i locali di ricovero del bestiame e le attrezzature relative devono distare non meno di 250 metri dai centri abitati esistenti e previsti.
9. I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni rurali devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art. 12.10 - Allevamenti zootecnici a carattere industriale

1. Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e, pertanto equiparati ad ogni effetto agli impianti molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:
 - l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
 - l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera familiare o aziendale;
 - non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

³⁰ Art. 100 RD 3/2/1901, n. 45

³¹ Artt. 106-108, RD 19/7/1906, n. 466

³² RD 27/7/1934, n. 1265, Cap. VI e il DPR 19/3/1956, n. 303

PARTE QUINTA: DISPOSIZIONI FINALI

CAPITOLO XIII : SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 13.1 - Tolleranze

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola misura lineare dichiarata in sede di progetto, le seguenti percentuali:
 - 1% per le misure lineari superiori a m. 20,00
 - .2 % per le misure lineari comprese fra m. 2,00 e m. 20,00;
 - 4% per le misure lineari inferiori a m. 2,00.In ogni caso non è mai considerabile nell'ambito della tolleranza una difformità dalla misura dichiarata superiore a m. 0,30
2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per quanto riguarda gli aspetti metrici delle opere riguardanti il soddisfacimento dei requisiti definiti cogenti.
3. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal D.Lgs 490/1999 ed in edifici soggetti a vincoli di tutela dalle Norme di Attuazione del PUC.

Art. 13.2 – Prescrizione di abusi edilizi minori

1. Si ritengono sanate a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abusività che non abbia comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione.
2. Il termine di prescrizione delle opere interne di cui all'art.15 della LR 23/85, abusivamente eseguite, è di anni cinque, da dimostrare con prove certe.
3. E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi dell'art.16 della LR 23/85.

Art. 13.3 – Sanzioni

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti nel presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni di cui all'art.106 del TULCP n.383/1934, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. Il Comune stabilisce con apposito atto deliberativo l'entità delle sanzioni corrispondenti ad ogni singola violazione.

Art. 13.4 – Entrata in vigore

1. Il Regolamento Edilizio si applica a decorrere dall', a seguito di avvenuta pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio e
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare, il presente regolamento sostituisce il precedente Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. del nonché le norme igieniche di carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento Comunale di Igiene deliberato dal Consiglio Comunale in data

Art. 13.5 – Norme transitorie

1. Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore che rimangono sottoposti alla disciplina pre-vigente purché le opere vengano realizzate entro i termini prescritti dal titolo abilitativo.