

Città di Ladispoli

(Provincia di Roma)

Edilizia ed uso del territorio, Sportello unico per l'edilizia, Condono e ispettorato edilizio, Accertamento di conformità e agibilità, Permessi DIA, super DIA, e SCIA

Redattore
Arch. Claudio Colananni
Arch. Luca Pilotti



Regolamento Edilizio Comunale

Deliberazione di Consiglio Comunale
n. _____ del _____
Adozione Schema Nuovo Regolamento Edilizio Comunale

Deliberazione di Consiglio Comunale
n. _____ del _____
Approvazione Nuovo Regolamento Edilizio Comunale

Indice

TITOLO I – “Norme Generali”	6
Art. 1 Autonomia regolamentare	7
Art. 2 Competenze comunali	7
Art. 3 Principi	7
Art. 4 Posta Elettronica Certificata (PEC) e comunicazioni telematiche	8
Art. 5 Contenuto del R.E.C.	8
Art. 6 Obbligo di PdC, S.C.I.A., C.I.L.A., C.I.L.	6
Art. 7 Onerosità dei titoli abilitativi	7
Art. 8 Suolo Pubblico	10
Art. 9 Norme sovraordinate ed integrative del R.E.C., adeguamento del R.E.C. alle nuove disposizioni legislative	10
TITOLO II – “Trasformazione del Territorio”	11
• Capo I – Interventi Edilizi (definizioni)	12
Art. 10 Elenco degli interventi edilizi	12
Art. 11 Norme, procedure e modulistica	16
Art. 12 Interventi sul patrimonio edilizio legittimato con Concessione Edilizia in Sanatoria	16
Art. 13 Eliminazione delle Barriere Architettoniche su edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico	17
Art. 14 Interventi per condizioni di pericolo imminente, incolumità delle persone ed integrità dei beni	21
Art. 15 Mutamenti di destinazione d’uso	22
Art. 16 AEL – Attività Edilizia Libera	22
Art. 17 Recinzioni, muri di cinta, cancellate	24
Art. 18 Manufatti accessori e locali tecnici: Definizioni e prescrizioni tecniche	26
Art. 19 Arredo urbano	29
Art. 20 Manufatti temporanei e stagionali	30
Art. 21 Chioschi	31
Art. 22 Parcheggi	32
• Capo II – PdC Permesso di Costruire	33
Art. 23 Soggetti aventi titolo alla richiesta di PdC	33
Art. 24 Interventi subordinati al PdC e presupposti per il rilascio	34
Art. 25 Competenza al rilascio del PdC	35
Art. 26 PdC in deroga agli strumenti urbanistici	35
Art. 27 Domanda di PdC e documentazione tecnica da allegare alla domanda	36
Art. 28 Esame e procedure della domanda di PdC	41
Art. 29 Determinazioni sulla domanda di PdC	42
Art.30 Contributo di costruzione, riduzione o esonero dal contributo di costruzione	43
Art. 31 Caratteristiche del PdC	44
Art. 32 Efficacia temporale e decadenza del PdC, proroga dei termini per l’ultimazione dei lavori	45
Art. 33 Trasferimento della titolarità del PdC	46
Art. 34 Varianti progettuali al PdC	46

• Capo III – SCIA Segnalazione Certificata di Inizio Attività	47
Art. 35 Interventi subordinati alla SCIA	47
Art. 36 Disciplina della SCIA	48
Art. 37 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in alternativa al Permesso di Costruire (PdC).	50
Art. 38 Mutamento d’uso urbanisticamente rilevante	51
• Capo IV – Autorizzazioni Paesaggistiche	52
D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.	
Art. 39 Autorizzazione Paesaggistica	52
Art. 40 Deleghe Paesaggistiche – L.R. 22 giugno 2012 n.8	53
Art. 41 Interventi eseguibili senza Autorizzazione Paesaggistica	53
Art. 42 Domanda di Autorizzazione Paesaggistica e documentazione tecnica allegata alla Domanda	54
Art. 43 Interventi realizzati in assenza o difformità dell’Autorizzazione Paesaggistica	56
• Capo V – Altri interventi	57
Art. 44 Esercizio ed Autorizzazione delle Attività Estrattive	57
Art. 45 Opere di urbanizzazione	57
Art. 46 Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni	57
Art. 47 Attività edilizia in assenza di Piani Attuativi	58
TITOLO III – “Trasformazione del Territorio”	59
• Capo I – Igiene	60
Art. 48 Igiene dell’ambiente	60
Art. 49 Isolamento dall’umidità	60
Art. 50 Isolamento acustico	60
Art. 51 Rifornimento idrico	61
Art. 52 Allacciamento alla rete del gas, impianti elettrici, ventilazione meccanica	62
• Capo II – Tutela dell’ambiente	62
Art. 53 Emissioni atmosferiche	62
• Capo III – Antincendio	63
Art. 54 Prevenzione incendi, centrali termiche e locali tecnici, centrali tecnologiche	63
Art. 55 Depositi di olio combustibile, gasolio e GPL a servizio delle centrali termiche	64
Art. 56 Canne fumarie per impianti di riscaldamento	64
Art. 57 Condotti di evacuazione di fumi e vapori per apparecchi a fiamma libera e derivanti da attività produttive	64
Art. 58 Impianti tecnici in edilizia	65
• Capo IV – Antisismica	66
Art. 59 Normativa antisismica	66

• Capo V – Risparmio energetico ed idrico	66
Art. 60 Generalità e requisiti relativi al risparmio energetico	66
Art. 61 Risparmio energetico e definizione di bonus volumetrico ai fini del calcolo del volume convenzionale	69
Art. 62 Sistemi di accumulo, riutilizzo di acque meteoriche e risparmio idrico, pavimentazioni, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto	70
Art. 63 Fonti energetiche rinnovabili	71
Art. 64 Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., certificazione delle opere e collaudo, controlli e verifiche	73
Art. 65 Esonero dal contributo di costruzione	73
• Capo VI – Requisiti dei locali con funzioni abitative	74
Art. 66 Piani interrati, seminterrati e sottotetti, cavedi e chiostrine	74
Art. 67 Classificazione degli ambienti delle funzioni abitative	75
Art. 68 Requisiti dei locali abitativi in funzione del posizionamento rispetto alla quota del Terreno	75
Art. 69 Altezze, superfici e dimensionamento degli ambienti con funzioni abitative	75
Art. 70 Requisiti di illuminazione degli ambienti con funzioni abitative	76
Art. 71 Requisiti di areazione degli ambienti con funzioni abitative	76
Art. 72 Soppalchi all’interno degli ambienti con funzioni abitative	77
Art. 73 Locali accessori	77
• Capo VII – Requisiti dei luoghi di lavoro	78
Art. 74 Classificazione dei luoghi di lavoro	78
Art. 75 Requisiti dei luoghi di lavoro in funzione del posizionamento rispetto alla quota del Terreno	78
Art. 76 Altezze e dimensionamento dei luoghi di lavoro	79
Art. 77 Requisiti di areazione dei luoghi di lavoro	79
Art. 78 Requisiti di illuminazione dei luoghi di lavoro	80
Art. 79 Dotazione di ambienti funzionali all’attività lavorativa e requisiti	80
Art. 80 Soppalchi per i luoghi di lavoro	81
• Capo VIII – Immobili destinati a funzioni diverse	81
Art. 81 Funzioni non regolate da norme specifiche	81
Art. 82 Funzioni regolate da norme specifiche	82
TITOLO IV – “Edilizia rurale”	83
Art. 83 Impianti a servizio dell’agricoltura	84
Art. 84 Letamai e concimaie	84
Art. 85 Serre	85
TITOLO V – “Aspetto esterno degli edifici e degli spazi, decoro urbano”	87
• Capo I – Decoro urbano	88
Art. 86 Decoro degli edifici e degli spazi	88
Art. 87 Strade	88
Art. 88 Tinteggiatura degli edifici	89
Art. 89 Aggetti	89
Art. 90 Tende mobili ed insegne	89

Art. 91 Tabelle stradali e numeri civici	90
Art. 92 Chioschi, cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle aziende erogatrici di servizi pubblici	90
Art. 93 Antenne radiotelevisive e collettori solari	90
Art. 94 Parapetti, balaustre, e ringhiere	90
Art. 95 Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate	91
Art. 96 Decoro urbano nel Centro Storico	91
• Capo II – Mobilità pedonale e veicolare	94
Art. 97 Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali	94
Art. 98 Passi carrai e rampe	95
TITOLO VI – “Esecuzione e controllo delle opere”	96
Art. 99 Atti propedeutici all’esecuzione dei lavori, cartello di cantiere	97
Art. 100 La comunicazione di inizio lavori	97
Art. 101 Conservazione della documentazione in cantiere	98
Art. 102 Organizzazione e conduzione del cantiere	98
Art. 103 Occupazione di suolo pubblico per l’attività del cantiere	99
Art. 104 Vigilanza sull’attività edilizia	100
Art. 105 Comunicazione di fine lavori	100
TITOLO VII – “Agibilità degli edifici”	102
Art. 106 Opere soggette al rilascio del certificato di agibilità	103
Art. 107 Sanzioni amministrative	104
Art. 108 Dichiarazione di inagibilità	105
TITOLO VIII – “Organi, uffici e procedure”	106
• Capo I – Commissione Comunale per la Valutazione (C.C.P.V.) dei Piani di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.)	107
Art. 109 Competenza della C.C.P.V.	107
Art. 110 Componenti della C.C.P.V. e carica dei componenti, compensi, decadenza, e sostituzione dei membri	107
Art. 111 Funzioni e funzionamento della C.C.P.V.	107
Art. 112 Esame dei progetti	108
Art. 113 Segreteria della C.C.P.V.	108
• Capo II – Uffici e procedure	108
Art. 114 S.U.E. Sportello Unico Edilizia	108
Art. 115 Competenze del S.U.E.	109
• Capo III- Conferenza dei Servizi	109
Art. 116 Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune	109
Art. 117 Conferenza dei Servizi tra diverse Amministrazioni	110
• Capo IV – Commissione Comunale per il Paesaggio (C.C.P.)	110
Art. 118 Competenza della C.C.P.	110
Art. 119 Componenti della C.C.P. e carica dei componenti, compensi, decadenza, e sostituzione dei membri	110
Art. 120 Funzioni e funzionamento della C.C.P.	111

Art. 121 Esame dei progetti	112
Art. 122 Segreteria della C.C.P.	112
TITOLO IX – “Definizioni urbanistiche ed edilizie”	113
• Capo I – Definizioni	114
Art. 123 Definizioni relative alla superficie, all’edificio, agli elementi accessori	114
• Capo II – Indici Edilizi	117
Art. 124 Definizione dei parametri edilizi	117
• Capo III – Altezze dell’edificio, distanze tra gli edifici, abbaini e lucernari	118
Art. 125 Definizione delle altezze tecniche dell’edificio	118
Art. 126 Distanze tra gli edifici	119
Art. 127 Abbaino: Definizione e regole di progettazione	120
Art. 128 Lucernario: Definizione e regole di progettazione	121
• Capo IV – Volumi	122
Art. 129 Volume reale, volume convenzionale, volume tecnico	122
Art. 130 Calcolo del volume convenzionale (cubatura)	122
TITOLO X – “Norme transitorie”	124
Art. 131 Entrata in vigore del R.E.C.	125
Art. 132 Modifiche al R.E.C. ed alle N.T.A. del P.R.G.	125
Art. 133 Abrogazione di precedenti norme	125
Art. 134 Violazioni del R.E.C. e sanzioni	125
GLOSSARIO:	126
Elenco delle abbreviazioni presenti nel testo	
ALLEGATO N. 0 ALL’ART. N. 11 del R.E.C.:	127
Schema operativo degli interventi edilizi	
ALLEGATO N. 1:	136
Abachi grafici – Parametri urbanistici ed edilizi	
ALLEGATO N. 2:	144
Abachi grafici – Parcheggi	
ALLEGATO N. 3:	148
Abachi grafici – Norme specifiche sul risparmio energetico	

TITOLO I
“NORME GENERALI”

Art. 1 Autonomia regolamentare

- 1 Il Comune esercita la potestà regolamentare nelle materie oggetto del presente Regolamento Edilizio Comunale, in osservanza ai principi legislativi che costituiscono limite inderogabile per l'autonomia regolamentare.

Art. 2 Competenze comunali

- 1 Nel processo edilizio, così come definito al successivo art. 3, comma 3, sono coinvolte ed integrate le attività dei soggetti privati, dei soggetti che esercitano funzioni di pubblico servizio, nonché coloro che esplicano funzioni pubbliche, secondo quanto stabilito dall'ordinamento giuridico.
- 2 In particolare, il Comune esercita le seguenti funzioni in materia edilizia:
 - a) emana gli atti a contenuto normativo e generale, nonché le disposizioni di dettaglio;
 - b) svolge il compito di verifica e di vigilanza sulla conformità del processo edilizio alle norme urbanistico - edilizie nazionali e regionali;
 - c) facilita l'attività degli attori del processo edilizio anche in sede di accordi procedurali e di conferenza dei servizi;
 - d) promuove il coordinamento tra i soggetti pubblici e privati, anche in relazione alla sottoscrizione di accordi e protocolli, secondo i principi di semplificazione di cui alla legge ed al R.E.C.;
 - e) garantisce il periodico aggiornamento delle norme, sia al fine di migliorarne l'applicabilità, sia al fine di garantirne la rispondenza con le eventuali modifiche normative;
 - f) garantisce l'informazione secondo quanto previsto dal R.E.C. e dalle altre disposizioni vigenti in materia di diritto di informazione dei cittadini;
 - g) ispira la propria azione amministrativa ai principi di cui al successivo art. 3.

Art. 3 Principi

- 1 L'attività amministrativa disciplinata dal presente R.E.C. è improntata ai seguenti principi:
 - a) sussidiarietà ed integrazione delle attività pubbliche e private;
 - b) ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
 - c) semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa, anche nell'esercizio dei poteri di autotutela;
 - d) salvaguardia della salute dei cittadini;
 - e) valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa, secondo la vigente normativa;
 - f) potenziamento delle informazioni ai cittadini ed alle categorie economiche e professionali;
 - g) valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
 - h) tutela dell'affidamento del privato;
 - i) conservazione dell'atto amministrativo, anche attraverso la modifica dei contenuti dello stesso che non siano incidenti sulla struttura del medesimo;
 - j) sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche mediante promozione della trasmissione telematica di documenti tramite posta elettronica certificata di cui al successivo art. 4.
- 2 Le disposizioni del R.E.C. sono applicate secondo i principi elencati al comma 1 del presente articolo.
- 3 Per "processo edilizio", ai fini del R.E.C. si intende l'insieme di tutte le attività preordinate

alla trasformazione strutturale e funzionale del territorio, naturale ed edificato, che inizia con l'accertamento della sostenibilità e della fattibilità dell'opera e si conclude con le verifiche finali sull'intervento effettuato.

- 4 I controlli e la vigilanza sull'attività edilizia, ai sensi di legge, vengono effettuati secondo gli indirizzi del Consiglio Comunale, gli orientamenti espressi dalla Giunta Comunale e i criteri fissati con Determinazione Dirigenziale dal Dirigente preposto. Il Consiglio Comunale può richiedere la presentazione di relazioni periodiche in ordine allo svolgimento e agli esiti dell'attività stessa.
- 5 Fatta salva l'ipotesi di errate o false rappresentazioni degli elementi di fatto, quando dalla formulazione del provvedimento siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi, dove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.
- 6 Le attività del Comune in materia edilizia sono improntate al principio di leale cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra le diverse Aree, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, dai Regolamenti ed in sede di accordo tra i soggetti interessati.

Art. 4 Posta Elettronica Certificata e comunicazioni telematiche

- 1 Il Comune, in conformità all'art. 16, commi 6, 7, 8, 9 e all'art. 10 del D.L. n. 185/08 come modificato in sede di conversione della L. n. 2/09 e, nel rispetto dei principi di semplificazione amministrativa sopra enunciati, intende avvalersi delle modalità di trasmissione di documenti informatici tramite lo Sportello Unico Edilizio on line ed attraverso posta elettronica certificata.
- 2 Le comunicazioni, da effettuarsi mediante la compilazione della modulistica unificata pubblicata in modalità editabile sul sito internet del Comune di Ladispoli, dovranno essere inviate con modalità telematica ed i files, in essa contenuti, dovranno essere tutti sottoscritti con firma digitale.
- 8 L'indirizzo di posta elettronica certificata dell'Area III, Settore IV, Pianificazione Urbanistica, Edilizia, Catasto del Comune di Ladispoli è il seguente:
COMUNEDILADISPOLI@CERTIFICAZIONEPOSTA.IT
- 9 Resta comunque valida la presentazione cartacea di uso corrente per tutti i procedimenti edilizi non attivati con modalità telematica.

Art. 5 Contenuto del R.E.C.

- 1 Il R.E.C., individua gli obiettivi di sostenibilità, flessibilità e sussidiarietà da perseguire in materia di trasformazione del territorio, nel rispetto dei principi di semplificazione normativa, del decentramento dei livelli di decisione, della semplificazione amministrativa, nonché dei principi di cui al precedente Capo I – Disciplina, ai sensi dell'art. 2, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001, tutte le attività di trasformazione del territorio sul suolo e nel sottosuolo, nonché le procedure del processo di intervento ed i controlli sull'esecuzione dell'attività edilizia, in relazione alla qualità del prodotto finale e nel rispetto della strumentazione urbanistica vigente.
- 2 Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001, disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecniche ed estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
- 3 In particolare il R.E.C. definisce:
 - a) il procedimento relativo al rilascio: del PdC, del certificato di agibilità, del certificato

- di destinazione urbanistica e di ogni altro atto comunque denominato, nell'ambito del processo edilizio;
- b) le competenze dell'Amministrazione Comunale, i compiti, la composizione e il funzionamento delle Commissioni Comunali previste dalla normativa vigente con gli interventi sottoposti al parere preventivo di tali organi;
 - c) i rapporti tra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio;
 - d) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni previste dal medesimo;
 - e) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
 - f) la documentazione e gli elaborati necessari alla completezza delle istanze e le modalità da seguire per le relative comunicazioni;
 - g) i requisiti e le specifiche di prestazioni cui devono rispondere le realizzazioni di cui al comma 1;
 - h) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.
- 4 Ogni intervento di trasformazione del territorio operato all'interno della giurisdizione comunale, è soggetto all'applicazione della normativa vigente per le zone sismiche, ai sensi della Parte II, Capo IV del D.P.R. n. 380/2001. La normativa nazionale e regionale prevale sul presente R.E.C., in caso di discordanza tra le disposizioni in materia.

Art. 6 Obbligo di PdC, SCIA, CILA, CIL.

- 1 Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione del territorio, deve chiedere apposito PdC ai sensi del Titolo II, Capo II del D.P.R. n. 380/2001 oppure SCIA ai sensi del Titolo II Capo III del D.P.R. n. 380/2001, o ancora CIL o CILA, ai sensi del Titolo II Capo I del D.P.R. n. 380/2001.
- 2 Sono esclusi dall'obbligo di richiesta del titolo abilitativo l'attività edilizia libera di cui al Titolo II Capo I art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ed ai successivi articoli 16 e 47 del presente R.E.C..
- 3 Sono altresì escluse dall'obbligo di cui al comma 1 le opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose, fermo restando l'obbligo, da parte degli interessati, di intraprendere la procedura autorizzativa entro cinque giorni dall'inizio dei lavori, dove si determini la necessità di opere consequenziali. Nel caso in cui le opere, di cui al presente comma, riguardino interventi di consolidamento, dovrà essere seguita la procedura autorizzativa di cui all'art. 61, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 7 Onerosità dei titoli abilitativi

- 1 Il rilascio del PdC comporta la corresponsione all'Amministrazione Comunale di un contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo della costruzione. La presentazione della SCIA comporta la corresponsione del contributo di cui sopra, nei casi previsti dalla vigente normativa Regionale in materia, come determinati da atti comunali.
- 2 Nei casi previsti dal co. 1, dell'art. 17 del D.P.R. 380/01, il contributo afferente al PdC è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione.
- 3 Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
- 4 Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in

funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

- b) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - c) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - d) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale.
- 5 Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi edilizi comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

Art. 8 Suolo pubblico

- 1 È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio di proprietà dell'Amministrazione comunale, senza preventiva autorizzazione specifica.
- 2 L'Amministrazione, nell'ambito dei propri regolamenti, può accordare l'autorizzazione, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità e non sia in contrasto con le esigenze della viabilità e delle proprietà confinanti.

Art. 9 Norme sovraordinate ed integrative del R.E.C.

Adeguamento del R.E.C. alle nuove disposizioni legislative

- 1 Sono norme sovraordinate al presente R.E.C.:
 - a) L. n. 1150/1942 e s.m.i.;
 - b) D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
 - c) L.R. n. 38/99 e s.m.i.;
 - d) Decreto Ministero Infrastrutture 14/01/2008;
 - e) Tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia e l'urbanistica, sia di livello Nazionale che Regionale.
- 2 Sono norme integrative del presente R.E.C.:
 - a) Il Piano Regolatore vigente del Comune e le relative N.T.A.;
 - b) I piani attuativi vigenti e le relative N.T.A.
- 3 L'entrata in vigore di nuove leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal R.E.C. comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare.
- 4 Le modifiche procedurali, emanate da Enti Sovraordinati e attinenti le materie del R.E.C., comportano l'adeguamento automatico del testo dello stesso.

TITOLO II
“TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO”

• **Capo I – Interventi Edilizi (definizioni)**

Art. 10 Elenco degli interventi edilizi

1 Tutti gli interventi edilizi devono essere conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al R.E.C. vigente, nonché rispettare le norme di sicurezza e quelle igienico sanitarie, nonché i requisiti di qualità vigenti.
In attuazione della normativa vigente, delle N.T.A. del Piano Regolatore Comunale e del R.E.C., gli interventi edilizi e di trasformazione del territorio sono distinti in base alle seguenti categorie: *Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Nuova Costruzione, Ristrutturazione Urbanistica, Interventi di Conservazione.*

a) **Manutenzione ordinaria**

Ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

La realizzazione di tali interventi è libera e può essere eseguita su immobili regolarmente realizzati o legittimati ai sensi della L. n. 47/85, L. n. 724/94 e L. n. 326/03.

Tali interventi non possono comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

La manutenzione ordinaria può essere effettuata sugli immobili soggetti a procedura espropriativa, previa presentazione di atto d'obbligo per la rinuncia al plus valore.

Per gli edifici industriali ed artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria comunque soggette a comunicazione obbligatoria, quelle indicate dalla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977 n. 1918.

Rientrano in questa definizione gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico; sempreché tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Le suddette opere non devono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici;
- comportare aumenti di densità (che, in materia industriale va espressa in termini di addetti);
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutturazione;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- essere, comunque, in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione dei piani regolatori in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta, ecc.

A titolo esemplificativo, si indicano di seguito, alcune opere che possono rientrare nella «categoria» di quelle di ordinaria manutenzione degli impianti industriali:

Costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: cabine per trasformatori o per interruttori elettrici; cabine per valvole di intercettazione fluidi site sopra o sotto il livello di campagna; cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto.

Sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso; Serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere; Opere a carattere precario o facilmente amovibili: baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato; Ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata; Chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate; Opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi; Installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti; Passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi; Trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione; Basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti; Separazioni di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e reti ovvero in muratura; Attrezzature semiasse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette); Attrezzature per la movimentazione

di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc.; Tettoie di protezione dei mezzi meccanici; Canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

b) Manutenzione straordinaria

Ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. b) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

Gli interventi da attuare su edifici ricadenti in aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e che comportano modifiche agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia, sono subordinati al preventivo rilascio di pareri e nulla osta emessi dalle Amministrazioni e/o Enti preposti alla tutela.

La manutenzione straordinaria può essere effettuata sugli immobili soggetti a procedura espropriativa, previa presentazione di atto d'obbligo per la rinuncia al plus valore.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola), la manutenzione straordinaria comprende: l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, mutamento delle destinazioni d'uso, né aumento di carico urbanistico. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio.

c) Restauro e risanamento conservativo

Ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. si definiscono "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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;

Gli interventi da attuare su edifici ricadenti in aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 sono subordinati al preventivo rilascio di pareri e nulla osta emessi dalle Amministrazioni e/o Enti preposti alla tutela.

Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, interventi di restauro, le seguenti opere:

- ripristino e restituzione dell'unità edilizia e/o immobiliare alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni;
- ripristino della destinazione d'uso originaria della singola unità immobiliare, così come risulta dal titolo edilizio originario.

Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I del D.lgs. 42/04, si applica la definizione di Restauro di cui all'art. 29 dello stesso provvedimento.

d) Ristrutturazione edilizia

Ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. si definiscono "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

Si distinguono tre sotto-categorie:

- d1) Ristrutturazione edilizia senza aumento di SLP, del Volume costruito (Vc) e delle unità immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici;
- d2) Ristrutturazione edilizia con aumento di SLP, del Volume costruito (Vc) e delle unità immobiliari, con modificazioni della sagoma e dell'aspetto esteriore degli edifici;
- d3) Demolizione integrale e ricostruzione di un fabbricato, anche con variazione di volumetria e sagoma dove non costituiscano variante essenziale.

Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d1), le seguenti opere:

- demolizione e ricostruzione di solai anche con quota d'imposta diversa rispetto a quelle preesistenti;
- modifica del posizionamento, o nuovo inserimento, di elementi distributivi verticali.

Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d2), le seguenti opere:

- modifica dell'aspetto esteriore degli edifici (apertura di nuovi vani finestra o trasformazione di quelli esistenti, come da finestra in porta finestra e viceversa, ecc.);
- aumento del numero delle unità immobiliari;
- demolizione e ricostruzione di solai impostati anche a quota diversa e con aumenti di SLP;
- demolizione e ricostruzione di porzioni di fabbricato con la possibilità di effettuare incrementi di SLP, del Volume costruito (Vc) e variazioni della sagoma, a condizione che l'aumento del Volume costruito e le variazioni della sagoma siano tali da non configurare variazione essenziale in base a quanto definito dalla legislazione regionale;
- interventi pertinenziali: realizzazione di nuovi spazi accessori alle unità edilizie ed immobiliari, legati a questi da vincolo di pertinenza, tale che la loro superficie coperta, sia inferiore nel complesso al 20% della SLP dell'unità principale. Rientra in tale fattispecie la realizzazione di tettoie, portici, che non siano utilizzati come

ambienti di lavoro o deposito, di locali posti ai piani interrati o seminterrati esclusi dal computo della SLP;

- aumento della SLP, con modifica delle superfici accessorie e/o SNR, all'interno della sagoma esistente.

Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3), le seguenti opere:

- interventi di demolizione integrale e ricostruzione di un fabbricato con variazione della sagoma, della SLP e di Vc, se finalizzati ad un miglior inserimento nel contesto a condizione che le suddette variazioni non comportino variante essenziale in base a quanto definito dalla legislazione regionale;
- interventi di demolizione integrale e ricostruzione di un fabbricato con modifica della localizzazione dello stesso all'interno del lotto, a condizione che rimangano invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici, l'altezza e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti.

Sono altresì classificati come interventi di ristrutturazione edilizia, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 13/09 e s.m.i., nei limiti ed alle condizioni da essa stabiliti.

e) Interventi di nuova costruzione

Ai sensi dell'art. 3 lett. e) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. si definiscono "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Gli interventi di nuova edificazione si distinguono in:

- nuova costruzione: realizzazione di edifici ex-novo in aree già urbanizzate o

- comunque nelle quali lo strumento urbanistico ammette l'intervento edilizio diretto; nuovo impianto: complesso delle opere necessarie alla realizzazione di nuove costruzioni in aree da urbanizzare o comunque nelle quali lo strumento urbanistico prescrive la preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

f) Ristrutturazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. f) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. si definiscono "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.

g) Interventi di conservazione

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

- 2 Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Art. 11 Norme, procedure e modulistica

Si rimanda all'allegato "●" per l'individuazione delle tipologie e categorie degli interventi, delle norme di riferimento e le relative prescrizioni, delle procedure, della modulistica e delle sanzioni previste in assenza o in difformità dal titolo edilizio.

Art. 12 Interventi sul patrimonio edilizio legittimato con Concessione Edilizia in Sanatoria

- 1 Sul patrimonio edilizio legittimato con PdC in sanatoria, sono consentiti interventi di:
- a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria con la possibilità di modificare o inserire aperture esterne sulle pareti esistenti finestrate che costituiscono già limitazione per i fondi finitimi;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia, demolizione parziale e/o totale dell'immobile e successiva ricostruzione dello stesso, anche con cambi di destinazione d'uso, a condizione che le parti oggetto di ricostruzione vengano realizzate nel rispetto delle norme di piano relative alle singole zone (distanze, distacchi, altezze, destinazioni, parcheggi, verde, ecc.), con il mantenimento della SLP e della volumetria complessivamente condonata;
 - e) ristrutturazione edilizia per la realizzazione di coperture a tetto e/o a falde inclinate finalizzate al solo risanamento igienico sanitario e con aggetto perimetrale non superiore a m 1,00;
 - f) ristrutturazione edilizia per la realizzazione di nuovi elementi quali ad esempio tettoie, aggetti, balconi, ecc. che non risultino in contrasto con le norme delle singole zone.

Art. 13 Eliminazione delle Barriere Architettoniche su edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico

- 1 Tali interventi sono quelli rivolti al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche e a garantire i requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità degli edifici pubblici e privati aperti al pubblico.
- 2 Per barriere architettoniche si intendono:
 - a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed, in particolare, di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
 - b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;
 - c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti e gli ipovedenti.
- 3 Ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 380/2001, tutti i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici residenziali e non, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità degli edifici medesimi e degli spazi esterni di pertinenza da parte dei soggetti con limitate o impedito capacità motorie.
- 4 La fissazione in dettaglio dei criteri generali di progettazione e delle specifiche soluzioni tecniche sono contenute all'interno del D.M. del 14/06/1989, n. 236.
- 5 La progettazione deve in ogni caso prevedere:
 - a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
 - b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
 - c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
 - d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli, fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
- 6 E' fatto obbligo di allegare al progetto edilizio la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del Capo III del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
- 7 Le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, comma 1, della L. n. 118/71 ed al D.P.R. n. 503/96, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal presente R.E.C. e dalle N.T.A., anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune di più fabbricati. Devono rispettarsi però le distanze stabilite dagli artt. 873 e 907 del Codice Civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati di altri proprietari non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune (art. 79, D.P.R. n. 380/2001).
- 8 In conformità all'art. 6, co. 1 lett. b del D.P.R. 380/2001 gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio sono considerati attività edilizia libera e non sono soggetti alla presentazione della richiesta di rilascio del titolo abilitativo.
- 9 Alla comunicazione di inizio lavori per opere interne deve essere allegato un certificato medico attestante l'handicap nonché una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso (art. 8, L. n. 13/89).
- 10 I progetti edilizi che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli articoli

23 e 151 del medesimo decreto legislativo.

- 11 Restano fatte salve le disposizioni delle altre leggi speciali in materia di tutela ambientale e paesaggistica.
- 12 Ai sensi dell'art. 24 della L. n. 104/1992 tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, che siano suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità degli edifici medesimi da parte dei soggetti con limitate o impedito capacità motorie, devono essere eseguite in conformità alle prescrizioni contenute nelle Leggi vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
- 13 Negli edifici e spazi pubblici di nuova costruzione e quelli esistenti qualora sottoposti a ristrutturazione o in caso di cambio di destinazione se finalizzata all'uso pubblico trovano applicazione le disposizioni del DPR 503/96, nonché per gli interventi su edifici e spazi pubblici sottoposti a qualunque altro tipo di intervento edilizio suscettibile di limitare l'accessibilità e la visitabilità.
- 14 Oltre a quanto stabilito al comma precedente, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche per tutti gli interventi eccedenti la Manutenzione Ordinaria riguardanti:
- a) serramenti esterni e accessi con relative soglie nel caso di farmacie, esercizi commerciali, sportelli bancomat;
 - b) serramenti esterni, accessi con relative soglie, collegamenti verticali interni fruibili dal pubblico e servizi igienici nel caso di pubblici esercizi, istituti di credito, servizi di tipo pubblico e privato, medie e grandi strutture di vendita.
- 15 Gli spazi verdi (intendendo tali sia le sistemazioni urbane quali giardini pubblici, parchi urbani, aree gioco per bambini, sia quelle extraurbane, come parchi naturali, sentieri ed itinerari naturalistici, ovvero quei luoghi in cui si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero) dovranno essere progettati con l'obiettivo di ottenere una strutturazione ed organizzazione dell'ambiente "plurisensoriale" (stimolazione ed uso dei sensi dell'uomo ai fini dell'orientamento).
- 16 La progettazione degli spazi verdi deve considerare le esigenze dei non vedenti, che utilizzano i sensi residui per orientarsi e muoversi nello spazio:
- a) agendo sui corridoi, sulle pavimentazioni, sulla diversa tipologia dei materiali, sui cordoli posti sui bordi dei percorsi, sul contrasto cromatico dei vari elementi, al fine di agevolare la fruizione tattile e visiva e favorire l'orientamento;
 - b) ricorrendo all'indizio termico, realizzabile per esempio attraverso l'opportuna disposizione di zone assolate o ombreggiate, che può indicare il passaggio da un luogo deputato a una funzione a un altro, ovvero olfattivo, quali l'utilizzo delle essenze odorose per far memorizzare i luoghi e favorire il loro riconoscimento;
 - c) utilizzando gli indizi acustici, come ad esempio il rumore dell'acqua di una fontana per segnalare un luogo di sosta;
 - d) articolando gli spazi con pergolati, porticati ovvero altri elementi dalla differente volumetria, in alternanza agli spazi aperti, così da articolare i percorsi e creare ambienti acusticamente diversificati.
- 17 La progettazione di tali spazi verdi deve garantire:
- a) posti auto riservati nei parcheggi in prossimità dell'ingresso principale o in punti alternativi di facile accesso al giardino/parco;
 - b) ingresso accessibile, con dissuasori che inibiscano l'ingresso ai motocicli;
 - c) percorso pedonale che colleghi tutte le strutture di uso pubblico ed i servizi, accessibile alle esigenze di chiunque per sviluppo, dimensioni e caratteristiche della pavimentazione;
 - d) altri percorsi, il cui sviluppo sia studiato in modo tale da consentire la scelta tra diverse opzioni;
 - e) aree di sosta, opportunamente dimensionate ed arredate, collocate almeno ogni 200

- metri lungo il percorso;
- f) punti informativi utilizzabili anche dai non vedenti, che diano indicazioni precise sui percorsi di visita e sulla collocazione dei servizi;
- g) elementi di arredo fruibili da tutti;
- h) percorsi distinti in funzione delle loro caratteristiche e gradi di accessibilità, per esempio:
- percorsi facilmente accessibili, con uno sviluppo longitudinale prevalentemente in piano e alcuni brevi tratti inclinati con pendenze inferiori al 5%, superficie della pavimentazione compatta con pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;
 - percorsi moderatamente accessibili, con uno sviluppo longitudinale inclinato e pendenze contenute tra il 6% e l'8%, superficie della pavimentazione compatta con pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;
 - percorsi accessibili con accompagnatore (accessibilità condizionata), con uno sviluppo longitudinale inclinato con pendenze contenute tra il 6% e l'8%, superficie della pavimentazione poco compatta o con presenza di alcuni ostacoli sul percorso;
- i) pavimentazione dei percorsi compatta, con caratteristiche di durevolezza e resistenza alle intemperie e all'usura;
- j) aree per la sosta, con collocazione prossima ai parcheggi, ai giardini e lungo i percorsi, attrezzate con una serie di oggetti di pratico utilizzo, quali cestini portarifiuti, fontanelle per bere, pannelli informativi, ecc.; l'area di sosta può essere protetta per una parte da una pensilina o da alberi e prevedere uno spazio per la sedia a ruote o per un passeggino accanto alla panchina; quest'ultima deve essere dotata di braccioli, per consentire alle persone anziane di sollevarsi più facilmente. È opportuno che le aree per la sosta, attrezzate con almeno una panchina, siano collocate lungo i percorsi circa ogni 200 m;
- k) attrezzature sportive, tali da consentire lo sviluppo di un percorso dove svolgere esercizi appositamente studiati da esperti psicomotricisti, eseguibili da tutti in piena libertà, percorso articolato in diverse "stazioni", integrate con attrezzature fruibili in modo diverso da ciascuno;
- l) aree giochi per i bambini, con i richiesti requisiti di accessibilità previsti per le aree esterne (superfici complanari ai percorsi pedonali, o con questi raccordati tramite dei piani clinati con adeguata pendenza, cancelli di ingresso con una apertura minima di 90 cm, ecc.), e pavimentate con materiali solidi e antisdrucciolevoli, tali da essere sicure anche per i bambini su sedia a ruote (materiale sintetico, terre o ghiaie compattate e stabilizzate, ecc.). In prossimità dei giochi per i bambini, e in particolar modo delle altalene, degli scivoli, delle giostrine, ecc., dovranno essere predisposte opportune pavimentazioni in materiale sintetico appropriato, in grado di favorire il drenaggio delle acque piovane nel sottosuolo, evitando la formazione di buche e pozze d'acqua. Le aree con sabbia devono essere recintate e chiaramente diversificate dalle altre zone. Gli oggetti di arredo, alla pari di tutti quelli previsti nelle aree verdi, non devono presentare spigoli o sporgenze pericolose.
- m) Le aree gioco devono prevedere una organizzazione in spazi dalle piccole dimensioni, dove i bambini possono giocare in piccoli gruppi, e in aree dalle grandi dimensioni per giochi che richiedono una maggiore estensione superficiale, in modo da poter essere utilizzate per differenti tipi di attività (es. per il gioco con la sabbia, per saltare, per giochi con l'acqua, per lo sport e per il giardinaggio). Le strutture per il gioco possono essere pensate per stimolare più sensi ed articolate in modo da fornire una stimolazione motoria ai bambini con ridotta mobilità. Tenendo inoltre conto delle disabilità sensoriali di non vedenti/ipovedenti, non udenti/ipoudenti, si

possono integrare ai giochi fontane d'acqua, suoni, piante odorose ed altri elementi naturali, che sollecitano le sensibilità tattili, acustiche ed olfattive di ogni bambino;

n) Strutture con servizi igienici accessibili anche a persone disabili.

- 18 Le intersezioni tra percorsi pedonali e zone carrabili, tra cui anche gli attraversamenti pedonali, devono essere opportunamente segnalati anche a persone con minorazioni visive tramite variazioni cromatiche ad elevato contrasto tonale, nonché con pavimentazioni realizzate in materiali con evidenziazioni diversamente percepibili al calpestio e alla percussione. In conformità al D.M. n. 236/89 le rampe presenti nei percorsi e negli attraversamenti pedonali devono avere un andamento continuo con il piano sottostante (prive cioè di qualsiasi tipo di gradino o soglia). Sono preferibili gli attraversamenti pedonali complanari con il marciapiede.
- 19 Gli impianti semaforici, di nuova installazione o di sostituzione, devono essere dotati di avvisatori acustici che segnalino il tempo di via libera anche alla persona non vedente e devono garantire il tempo necessario all'attraversamento anche alle persone con impedita o ridotta capacità di deambulazione. L'impianto semaforico che necessita di comando manuale deve avere il pulsante di attivazione posizionato tra 70 e 80 cm dal piano di calpestio.
- 20 I servoscala, a causa del loro difficoltoso utilizzo, possono essere installati nei luoghi aperti al pubblico solo nel caso in cui non sia possibile superare il dislivello con rampe fisse, ascensori o piattaforme elevatrici. È vietata l'utilizzazione dei cosiddetti montascale a cingoli. La pulsantiera degli ascensori e delle piattaforme elevatrici deve avere uno sviluppo orizzontale e deve essere collocata ad un'altezza massima dal pavimento pari a 90 cm.
- 21 Le soglie di ingresso degli spazi ed edifici pubblici e privati aperti al pubblico, o verso portici, balconi e terrazzi, devono essere realizzate in modo complanare alla corrispondente pavimentazione antistante e retrostante. Non devono comunque superare l'altezza di 0,5 cm purché smussate.
- 22 I servizi igienici e gli apparecchi sanitari collocati all'interno degli edifici pubblici e degli edifici destinati ad uso pubblico, in conformità alle prescrizioni del D.M. n. 236/89 e della D.G.R. n. 494/2001 devono garantire l'accessibilità e rispettare le seguenti prescrizioni:
- a) la porta deve essere preferibilmente di tipo scorrevole e in ogni altro caso con apertura verso l'esterno;
 - b) il piano superiore dei lavabi (sospeso senza colonna) non deve essere collocato ad un'altezza superiore a 80 cm dal piano di calpestio, il foro per la vasca del lavabo deve avere il lato maggiore parallelo al lato lungo del lavabo (comunque di lunghezza compresa tra 40 e 50 cm) e lato minore di lunghezza pari a 30 cm, il bordo deve essere piano e il rubinetto miscelatore con leva di lunghezza normale o a fotocellula. Lo specchio, anche fisso a parete, deve avere il lato inferiore collocato a 90 cm da terra;
 - c) i wc e i bidet devono essere preferibilmente del tipo sospeso e il piano superiore deve essere collocato ad un'altezza pari a 45 cm dal piano di calpestio (compreso l'eventuale sedile); sul bordo posteriore del wc, in assenza di altro sostegno, dovrà essere collocato uno schienale reclinabile (angolo = 10°). A 40 cm dall'asse del wc, da entrambi i lati, deve essere posto un maniglione ribaltabile, fissato alla parete posteriore ad una altezza compresa tra 70 e 80 cm dal pavimento. Il dispositivo per lo scarico dell'acqua deve essere preferibilmente a fotocellula, negli altri casi deve essere facilmente azionabile e collocato ad un'altezza compresa tra 70 e 80 cm dal piano di calpestio e collocato sul lato più comodo per una persona su sedia a ruote;
 - d) la doccia deve essere installata a filo pavimento e dotata di un sedile ribaltabile, munito di braccioli ribaltabili, posto ad altezza pari a 45 cm dal piano di calpestio. Il comando per l'azionamento di un campanello di allarme del tipo a cordino deve arrivare fino a terra per essere in ogni caso raggiungibile.

- 23 I campanelli, i pulsanti di allarme o di chiamata e gli interruttori devono essere posti ad una altezza compresa tra 80 e 90 cm dal piano di calpestio, le prese di qualsiasi tipo devono essere collocate ad una altezza minima di 40 cm da terra. Le parti di controllo delle apparecchiature tipo ATM bancomat (pulsanti, fessura per carta elettronica, fessura per uscita banconote, ecc.) devono essere poste ad una altezza compresa tra 80 e 90 cm dal piano calpestio. Tali apparecchiature devono avere uno spazio libero sottostante, necessario all'accostamento frontale di una persona su sedia a ruote, di almeno 40 cm di profondità.
- 24 L'altezza delle serrature e delle maniglie delle porte deve essere compresa tra 75 e 90 cm. Nel caso di porte a due ante, l'anta con maniglia deve consentire una luce di apertura di almeno 75 cm.
- 25 Possono essere proposte soluzioni alternative alle prescrizioni, alle specificazioni e alle soluzioni tecniche del regolamento purché rispondenti ai criteri di progettazione di cui all'art. 4 del D.M. 236/89 a patto che siano opportunamente illustrate all'interno della relazione specifica sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
- 26 Gli elaborati tecnici relativi a tali interventi devono evidenziare le soluzioni e gli accorgimenti adottati per garantire il rispetto delle prescrizioni di cui dal D.P.R. n. 503/96; devono inoltre essere accompagnati da relazione specifica in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e dalla dichiarazione del progettista attestante la conformità degli elaborati alle disposizioni del regolamento citato e che illustra o giustifica eventuali deroghe o soluzioni tecniche alternative.
- 27 Tale dichiarazione deve accompagnarsi altresì ad ogni richiesta di modifica di destinazione d'uso.
- 28 Lo S.U.E. in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere, accerta il rispetto della normativa vigente in materia.
- 29 Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'accertamento dell'intervenuta realizzazione delle opere nel rispetto delle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; in caso di difformità dalle citate norme gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico sono dichiarati inagibili.

Art. 14 Interventi per condizioni di pericolo, incolumità delle persone ed integrità dei beni

- 1 Qualora ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone o per l'integrità dei beni si può procedere, anche in assenza di titolo abilitativo, all'esecuzione delle opere strettamente necessarie alla rimozione delle condizioni di pericolo.
Tali opere sono identificate in opere di carattere provvisoriale, in puntellamenti e transennamenti.
- 2 L'esecuzione di dette opere avviene sotto la personale responsabilità del soggetto legittimato e del professionista abilitato all'esercizio della professione, ove incaricato, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
- 3 È fatto comunque obbligo al proprietario di dare comunicazione dell'avvenuto inizio lavori, entro e non oltre le 48 ore successive all'ufficio competente del Comune e al Comando di P.M.. La comunicazione di avvenuto inizio lavori dovrà contenere un'esauriente descrizione della natura ed entità delle opere realizzate nonché le ragioni per le quali si è reso necessario procedere con urgenza.
Nei successivi 30 giorni e non oltre tale termine, il proprietario o chi abbia titolo, dovrà adempiere a quanto previsto dalle norme vigenti in materia edilizia, in funzione del tipo di intervento ricorrente, senza che ciò comporti l'irrogazione di sanzioni pecuniarie, a condizione che vengano allegate le comunicazioni di cui al presente comma.
- 4 Il proprietario deve adempiere puntualmente alle prescrizioni contenute nei provvedimenti di urgenza emanati; in caso di inadempimento del proprietario e nel caso di pericolo per la

pubblica incolumità, l'Amministrazione Comunale procede all'esecuzione dell'intervento in danno a spese del proprietario stesso.

- 5 Qualora il Comune abbia notizia che un edificio privato o pubblico possa costituire situazione di pericolo per la pubblica incolumità o per l'igiene pubblica, provvede a far eseguire i necessari accertamenti al fine di tutelare la sicurezza pubblica.

Art. 15 Mutamento di destinazione d'uso

- 1 Sono interventi di Mutamento di destinazione d'uso quelli che prevedono la modifica della destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti, rispetto alle funzioni previste dallo strumento urbanistico (residenziali, non residenziali, produttive, agricole) e/o all'interno delle stesse funzioni. Il cambio d'uso con o senza opere, con esclusione del caso di cui al comma 2 lett. a) del presente articolo, è subordinato alla corresponsione del contributo di costruzione, da determinarsi in base a quanto disposto dalla vigente normativa in materia.
- 2 Sono da considerarsi interventi di cambio di destinazione d'uso le seguenti sotto-categorie:
- a) cambi di destinazione d'uso, all'interno della stessa funzione, che non comportano dotazione differenziale aggiuntiva di parcheggi sia pubblici che privati, che di standard urbanistici;
 - b) cambi di destinazione d'uso, connessi o meno a trasformazioni fisiche, che pur se all'interno della stessa funzione, implicino una dotazione differenziale aggiuntiva di standard urbanistici;
 - c) cambi di destinazione d'uso, connessi o meno a trasformazioni fisiche, che implicino un passaggio tra le funzioni stabilite di cui al comma 1 del presente articolo.
- 3 La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo, rilasciato ai sensi di Legge. In assenza o indeterminazione di tali atti, essa è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento, fermo restando la verifica accurata della legittimità della preesistenza.

Art. 16 AEL – Attività Edilizia Libera

- 1 Fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive derivanti dall'applicazione del D.Lgs. n. 42/2004 e di altre normative di settore come norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, sono classificati, ai sensi dell'art. 6, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. , come Attività Edilizia Libera e possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, i seguenti interventi edilizi:
- a) interventi di manutenzione ordinaria, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW (cfr. art. 10 co. 1 lett. a) del R.E.C.);
 - b) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - e-bis) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere

immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;

- e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapepedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e-quinques) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

2 Tutti gli interventi edilizi non riconducibili all'elenco di cui al precedente comma 1 del presente R.E.C. e non riconducibili ai titoli edilizi di cui agli articoli 10 e 22 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. sono realizzabili attraverso comunicazione di inizio lavori, anche per via telematica.

Sono salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

4 L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata (CILA) da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio;

La CILA contiene, obbligatoriamente, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori nonché l'inoltro del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) e della Visura della Camera di Commercio e Artigianato.

5 Per gli interventi subordinati a CILA la Comunicazione di Fine Lavori deve essere accompagnata dal Certificato di Regolare Esecuzione redatto dal Direttore dei Lavori abilitato e contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 del presente R.E.C..

6 La mancata Comunicazione dell'Inizio dei Lavori Asseverata (CILA), comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro salvo diverse disposizioni comunali. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

7 Nell'applicazione della disciplina della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso.

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

Art. 17 Recinzioni, muri di cinta, cancellate

- 1 La recinzione deve essere realizzata nel rispetto delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada, D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.
- 2 In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche, le siepi e le recinzioni devono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
- 3 Gli interventi plurimi coordinati, edificato a schiera, bifamiliare o quadrifamiliare ecc., devono essere corredati da recinzioni omogenee per tipologia, dimensione, materiali e colori.
- 4 Nei progetti di nuovi edifici la recinzione deve essere sempre adeguatamente progettata attraverso rappresentazioni grafiche di dettaglio e/particolari architettonici nonché adeguatamente descritta nella Relazione Tecnica, nel rispetto delle norme di decoro urbano e tale da garantire la tutela del paesaggio; a tal fine non sono generalmente ammesse recinzioni costituite da blocchi di calcestruzzo lasciati a vista, muri in c.a. a vista, ringhiere metalliche non verniciate, salvo specifiche motivazioni e contesti.
- 5 Le recinzioni non dovranno impedire il libero deflusso delle acque meteoriche attraverso l'interruzione dei fossi di scolo e canali esistenti.
- 6 Le presenti norme, relative alle recinzioni, non si applicano in tutte quelle parti del territorio in cui sia vigente uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio, che contenga prescrizioni particolari in merito. Laddove non sia previsto il tipo specifico di recinzione, pur ricadendo l'opera su un'area normata da strumento attuativo, fanno fede le prescrizioni presenti nel R.E.C.
- 7 È facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare il ripristino di recinzioni deteriorate, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento della tipologia o il ricorso a nuova tipologia prescritta, nel caso di tipologia esistente (particolarmente deteriorata), in contrasto con eventuali prescrizioni regolamentari.
- 8 La realizzazione di recinzioni con sola siepe vegetale è sempre consentita, previa comunicazione alla competente Area Comunale.
- 9 L'altezza massima delle recinzioni in relazione alle tipologie ammesse, è stabilita come di seguito riportato:
 - a) **LOTTI RESIDENZIALI PROSPICIENTI SEDI STRADALI PRINCIPALI:**
Recinzioni con base in muratura (con altezza compresa tra m 0,40 e 0,60) e cancellata in ferro (con altezza compresa tra m 1,20 e 1,40). Il complesso della recinzione può raggiungere l'altezza massima di m 1,80. Possono superare questa altezza, fino a raggiungere l'altezza massima di m 2,00 solo i pilastri di sostegno del cancello pedonabile e carrabile.
La base in muratura deve essere realizzata in pietra naturale lasciata a vista o con mattoni di laterizio o blocchetti di tufo idoneamente intonacati con malta di calce e mantellina in pietra naturale o in cotto, nel rispetto dell'ambiente, attraverso l'utilizzo di materiali naturali e biocompatibili.
Nel caso di realizzazione di manufatti destinati a raccogliere i macchinari per utenze (ENEL, ACEA, ITALGAS, ecc.) l'altezza consentita della base in muratura piena è pari a m 1,00 dal livello stradale e l'altezza complessiva può raggiungere i m 2,00;
 - b) **LOTTI RESIDENZIALI PROSPICIENTI STRADE LOCALI:**
Recinzioni con base in muratura (con altezza massima pari a m 0,80) e cancellata in ferro (con altezza massima pari al raggiungimento dell'altezza complessiva permessa) eventualmente intercalati da pilastri in muratura in continuità con quella sottostante. Il complesso della recinzione può raggiungere l'altezza massima di m 2,00.
La base in muratura deve essere realizzata in pietra naturale lasciata a vista o con mattoni di laterizio o blocchetti di tufo idoneamente intonacati con malta di calce e mantellina in

pietra naturale o in cotto, nel rispetto dell'ambiente, attraverso l'utilizzo di materiali naturali e biocompatibili.

Nel caso di realizzazione di manufatti destinati a raccogliere i macchinari per utenze (ENEL, ACEA, ITALGAS, ecc.) l'altezza consentita della base in muratura piena è pari a m 1,00 dal livello stradale e l'altezza complessiva può raggiungere i m 2,00;

c) **LOTTE RESIDENZIALI INTERNI A COMPLESSI:**

Recinzioni con altezza massima pari a m 2,00 costituite da base in muratura (con altezza massima pari a m 0,80) e cancellata in ferro e/o elementi trasparenti (con altezza massima pari al raggiungimento dell'altezza complessiva permessa) eventualmente intercalati da pilastri in muratura in continuità con quella sottostante, oppure con elementi prefabbricati in cemento. Il complesso della recinzione può raggiungere l'altezza massima di m 2,00. Il rapporto di superficie tra l'area delle forature e l'area complessiva della recinzione non deve essere inferiore al 40%.

La base in muratura deve essere realizzata in pietra naturale lasciata a vista o con mattoni di laterizio o blocchetti di tufo idoneamente intonacati con malta di calce e mantellina in pietra naturale o in cotto, nel rispetto dell'ambiente, attraverso l'utilizzo di materiali naturali e biocompatibili.

d) **INTERVENTI EDILIZI COORDINATI:**

Le recinzioni interne tra lotti possono essere realizzate solo con siepi vegetali e rete metallica, cancellate di altezza massima pari a m 1,20 (sostenute da cordolo completamente interrato) e staccionate in legno di altezza massima pari a m 1,20.

e) **LOTTE INEDIFICATI:**

Recinzioni con altezza massima pari a m 1,80 costituite da sola cancellata metallica con montanti in acciaio, con cordolo di base di altezza compresa tra m 0,20 e 0,30. In questo caso è esclusa la realizzazione di pilastri in muratura e/o in c.a. e/o recinzioni in legno con altezza massima pari a m 1,80, costituite da pali infissi nel terreno, senza nessun tipo di fissaggio con malta, corrente orizzontale ed eventuali traversi inclinati o a croce all'interno delle specchiature tra i montanti. Le chiusure devono rispettare gli allineamenti.

f) **AREE RURALI:**

È prescritta la valorizzazione delle recinzioni murarie originali tradizionali e dei muri di sostegno di antica origine per i quali sono obbligatori interventi di consolidamento e recupero e vietato l'abbattimento o la sostituzione con recinzioni di altra tipologia, materiale o finitura. Nuove recinzioni sono consentite con le seguenti precisazioni:

- Le nuove recinzioni dovranno essere limitate all'area di pertinenza degli edifici e devono avvenire secondo tipologia, forma, dimensioni, materiali, disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali, con le caratteristiche delle recinzioni limitrofe e con le rifiniture esterne dell'edificio di cui costituiscono sistemazione. Tali recinzioni dovranno conformarsi alle seguenti tipologie: muretto basso intonacato, muro alto intonacato, siepe di essenze autoctone con o senza muretto, con e senza rete, staccionate in legno, altra tipologia documentata come tradizionale e caratteristica dei luoghi o preesistente.
- L'area di pertinenza di riferimento è costituita dal resede catastale ovvero dall'insieme degli spazi utilizzati in relazione al fabbricato.
- Sarà consentita l'installazione di cancelli metallici purché gli stessi siano di dimensioni limitate in altezza e larghezza, di disegno lineare e con caratteristiche tipologiche rapportate alla tipologia dell'edificio principale.
- Qualora la recinzione sia realizzata su pertinenze di edifici rurali od ex rurali, queste dovranno essere improntate alle tipologie adottate tradizionalmente per quel tipo di edifici e dovranno essere generalmente costituite da muretti in materiali a faccia vista o

in muratura intonacata di altezza contenute che si assimilino alle vecchie muraure perimetrali ovvero con altra tipologia di cui sia dimostrato il carattere originario nel contesto di riferimento (pianura, collina, ecc.)

- Eventuali suddivisioni interne, legate all'articolazione delle proprietà, vanno realizzate esclusivamente mediante siepi. Nelle aree aperte sono consentite solo recinzioni a pali e rete fino a m 2,00 di altezza e staccionate in legno fino a m 2,00 di altezza.

10 Non sono consentite recinzioni costituite da elementi prefabbricati pieni.

11 In aderenza a tutte le recinzioni può essere prevista la posa a dimora di siepi vegetali, almeno di pari altezza.

12 Detti interventi, sono soggetti a SCIA, ai sensi di legge.

13 Gli interventi di cui sopra, ricadenti nelle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, sono subordinati ad autorizzazione previa acquisizione dei pareri e/o nulla-osta delle Amministrazioni/Enti preposti alla tutela dei vincoli.

Art. 18 Manufatti accessori e locali tecnici: Definizioni e prescrizioni tecniche

1 Si definiscono manufatti accessori alle residenze quei manufatti che, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e di ingombro, non rientrano nella definizione di SLP realizzabile.

2 Sono da considerarsi manufatti accessori realizzabili in Attività Edilizia Libera:

a) Gazebo:

Si definisce gazebo il manufatto di natura pertinenziale costituito da struttura verticale astiforme in metallo o in legno con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro completamente aperta su tutti i lati ed avente:

- altezza al colmo non superiore a 3 metri;
- superficie coperta non superiore a mq. 10.

La superficie occupata dal gazebo nel giardino è considerata superficie permeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare, qualunque ne sia la destinazione d'uso.

b) Pergolato:

Si definisce pergolato una struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), atto a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a m 3,00.

È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare nei limiti complessivi del 20% della superficie libera.

È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione. Essendo inoltre costituito da elementi leggeri, assemblati tra loro, la rimozione dello stesso avverrà previo smontaggio e non per demolizione, in modo tale da non rendere necessario il deposito di calcoli strutturali; dovrà inoltre essere privo di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere.

c) Box in legno

Per i piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 9,00 ed altezza massima non superiore a m. 2,20 destinati a ricovero attrezzi da giardino, biciclette ecc. E' consentita l'installazione di un solo box per unità immobiliare o condominio.

I distacchi dai confini e da altri manufatti esistenti comunque non potrà essere inferiore a mt.5,00.

d) Piccole serre

Si intendono piccole serre le strutture pertinenziali realizzate in metallo o legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq. 4 ed altezza massima non superiore a m 2,00 destinate al ricovero di piante da giardino.

Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5. E' consentita la realizzazione della serra nel numero massimo di una per unità immobiliare o condominio.

e) Piscina e/o vasca sopraterra

La piscina o vasca sopraterra può essere realizzata come pertinenza di edifici a carattere residenziale, con volume non superiore al 20% del volume afferente e distanza dai confini di 5.00 m, costituita da elementi prefabbricati, teli in plastica, legno o altro, direttamente appoggiata sul piano di campagna a sistemazione avvenuta, all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio.

Il manufatto deve essere costituito inoltre da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali che la rimozione dello stesso avverrà previo smontaggio e non per demolizione;

Dovrà inoltre essere privo di opere murarie.

3 Sono da considerarsi manufatti accessori realizzabili previo rilascio del titolo edilizio autorizzativo:

a) I manufatti diversi dalle prescrizioni di cui alle lettere a), b), c), d), del co. 2 art. 18;

b) Pensiline:

Costituisce pensilina, la superficie coperta da una struttura a sbalzo di norma connessa ad un solo lato ad un fabbricato ovvero con struttura portante la sola copertura ed aperta su tutti i lati. Le pensiline anche quando sono collegate con i locali agibili costituiscono pertinenza e pertanto sono soggette ad autorizzazione non onerosa.

c) Tettoia:

Si definisce tettoia la copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi discontinui puntiformi, poggiante su pilastri di limitata ed adeguata sezione, con copertura rigida rifinita anche con manto di copertura in tegole. Avente uso accessorio (deposito, ricovero, stoccaggio) e negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

La superficie delle pareti laterali deve essere aperta per almeno il 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie delle unità immobiliare del piano afferente. Tali percentuali si applicano anche agli edifici esistenti e legittimi, decurtate delle superfici a tettoia già realizzate, pertanto sono soggette ad autorizzazione onerosa.

d) Piscina e/o vasca interrata:

Piscina e/o vasca interrata di pertinenza di edifici a carattere residenziale, di volume non superiore al 20% del volume afferente, costituita da elementi prefabbricati o vasche in cemento, ricavata con scavo nell'area di pertinenza dell'edificio, fermo restando il mantenimento di una percentuale di terreno permeabile pari almeno al 30% dell'area oggetto di trasformazione e la tutela e salvaguardia degli apparati radicali delle eventuali alberature esistenti. Non potrà sporgere oltre 0,40 m dal piano di campagna a sistemazione avvenuta, la distanza dal confine dovrà essere almeno di 2,00 m e comunque non inferiore alla profondità massima della piscina stessa. Nel caso in cui l'altezza della piscina e/o vasca ecceda oltre 0,40 m dal piano di campagna a sistemazione avvenuta, la distanza dal confine dovrà essere almeno di 5,00 m. È consentita la realizzazione di vani interrati, strettamente funzionali all'alloggiamento di impianti tecnici (impianti di trattamento dell'acqua, motorizzazione di impianti d'aria in pressione, ecc.) comunque di dimensioni non superiori a 4 mq. La progettazione e installazione delle suddette piscine, di eventuali altre tipologie (pubbliche, di uso

pubblico, pertinenziali ad attività ricettive e sportive, condominiali, ecc.) e dei relativi impianti avverrà nel rispetto della norma tecnica UNI 10637 “Piscine - Requisiti degli impianti di circolazione, trattamento, disinfezione e qualità dell’acqua di piscina”.

- 4 Per le tettoie, pensiline, pergolati si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati e dal filo stradale contenute nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G..

In mancanza di queste si applicano i seguenti distacchi minimi dal confine:

- 1, 5 ml per quelle semifisse costituite da opere in legno e ferro senza opere murarie;

L’oggetto oltre la sagoma dei sostegni verticali (pilastri in legno o ferro) è consentito fino ad un massimo di 50 cm.

Qualora le tettoie o pensiline ricadano su area pubblica si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 89 del presente regolamento. La realizzazione di tettoie, pensiline, pergolati all'interno del centro edificato a ridosso di edifici esistenti, è consentita alle seguenti condizioni:

- che sia correttamente inserita e coerente con l'ambiente urbano e l'architettura del fabbricato esistente;
- che sia necessaria alla protezione degli infissi esistenti dagli agenti meteorologici e climatici;
- che rispetti la distanza dai confini di cui ai punti precedenti, il rapporto massimo di copertura stabilito dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore e degli strumenti attuativi;
- che non contrasti con le norme igieniche vigenti;

Nel caso particolare della pensilina si applicano le ulteriori condizioni:

- l’oggetto non deve essere superiore a ml 1,50 dal filo facciata;
- la superficie massima coperta comunque non sia superiore a mq 9 e che sia rispettato il rapporto massimo di copertura stabilito dalle NTA del PRG.

Tali disposizioni non si applicano nelle zone artigianali, industriali e commerciali.

- 5 Sono considerati inoltre manufatti accessori:

e) Androne:

È da intendersi androne, comprensivo del locale di guardiana con superficie massima non superiore a 8 mq e degli spazi strettamente funzionali ad allocare ambienti dediti allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, solo lo spazio comune di primo accesso alla unità edilizia composta da più unità immobiliari.

f) Locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell’ultimo livello di calpestio (copertura a falde inclinate):

Sono da intendersi tali, i locali ricavati negli edifici con copertura a falde inclinate aventi pendenza minore o uguale al 35% e altezza interna netta del tetto (misurata all’intersezione dell’intradosso delle falde del tetto) inferiore/uguale a m 2,20.

g) Parcheggi privati coperti localizzati fuori terra:

Sono da intendersi parcheggi privati coperti localizzati fuori terra gli spazi destinati a parcheggio privato, o privato ad uso pubblico, comprensivi delle aree di accesso e manovra, coperti ma completamente stamponati.

h) Spazi non interamente chiusi anche se coperti:

- Balcone: struttura in aggetto, aperta su due o tre lati, protetta da parapetto o ringhiera.
- Loggia/Loggiato: Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

- Portico/Porticato - Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su due o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

6 Si definiscono locali o volumi tecnici i locali strettamente necessari a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio. Sono considerati locali o volumi tecnici le cabine idriche, i bucatoi, i vani extracorsa degli ascensori, le scale, gli stenditoi a giorno, i ripostigli e gli impianti tecnologici in genere a servizio dell'edificio. L'ubicazione e le dimensioni degli stessi devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili.

Rientrano nella categoria di cui al precedente comma i lavatoi comuni. Tali locali consistono in un unico ambiente privo di tramezzature di altezza massima interna netta pari a m 2,20. La superficie degli stessi, misurata al netto di murature, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, deve essere compresa tra mq 9 e 15; la sagoma di massimo ingombro degli stessi non può comunque superare il 15% della sagoma a terra dell'edificio cui sono asserviti. La copertura dei suddetti locali deve essere piana, salvo motivate esigenze funzionali e/o architettoniche e comunque evidenziate in apposita relazione tecnica asseverata dal tecnico incaricato della progettazione. È ammessa un'unica finestra, unicamente ad asola, di altezza massima pari a m 0,60 e collocata ad una altezza dal piano di calpestio non inferiore a m 1,60, la stessa non può occupare una superficie maggiore di mq 0,60x1,20. Può inoltre essere prevista un'unica porta finestra di accesso al terrazzo calpestabile con funzione di stenditoio all'aperto, di altezza non superiore a m 2,10 e larghezza pari a m 0,80.

Non rientrano nella categoria di cui al precedente comma i locali lavatoio a servizio del singolo alloggio, per le tipologie residenziali unifamiliari e plurifamiliari dotate di propria autonomia funzionale.

Tali interventi sono soggetti a SCIA, ai sensi di legge.

Gli interventi ricadenti nelle aree vincolate di cui sopra, sono subordinati ad autorizzazione previa acquisizione dei pareri, nulla-osta delle Amministrazioni/Enti preposti alla tutela dei vincoli.

Art. 19 Arredo urbano

1 Si definiscono interventi relativi all'arredo urbano i seguenti interventi di seguito riportati a mero titolo esemplificativo:

- a) Cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- b) Vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
- c) Lapidi e cippi commemorativi;
- d) Cabine di pubblici servizi;
- e) Manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
- f) Recinzioni di spazi pubblici;
- g) Tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
- h) Manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne, guide ai percorsi, dissuasori;
- i) Arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc.);
- j) Muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne, piantumazione e messa dimora di alberi e arbusti;
- k) Sistemazione delle aree libere;
- l) Installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
- m) Opere d'arte e altri soggetti artistici studiati per essere inseriti in ambito urbano;
- n) Fermate d'autobus anche con pensiline;
- o) Zone per la sistemazione dei contenitori per i RSU e i raccoglitori per la raccolta differenziata.

- 2 L'approvazione sopradetti interventi, sono soggetti alla presentazione di CIL. Se ricadenti in aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, sono subordinati ad autorizzazione previa acquisizione dei pareri, nulla-osta delle Amministrazioni/Enti preposti alla tutela dei vincoli cogenti.

Art. 20 Manufatti temporanei e stagionali

- 1 Si definiscono manufatti temporanei quelle installazioni atte a far fronte ad esigenze temporanee che non modificano permanentemente lo stato dei luoghi e che permangono sul territorio per un periodo limitato di tempo e possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, previa comunicazione anche per via telematica dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione comunale, a patto di essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a n. 90 (novanta) giorni.
- 2 Le caratteristiche fisiche delle strutture temporanee, i materiali utilizzati, i sistemi di ancoraggio al suolo, ecc. devono essere tali da garantire una facile rimozione.
- 3 Si considerano stagionali quei manufatti (compresi quelli a struttura tensostatica e pressostatica) che richiedono l'esecuzione di opere edilizie e sono atti alla copertura di:
- a) impianti per attività sportive, quando permangono per un periodo non superiore a 8 (otto) mesi all'anno;
 - b) attività commerciali, produttive, di pubblico esercizio e similari, quando permangono per un periodo non superiore a 6 (sei) mesi all'anno;
 - c) attività a servizio di manifestazioni;
 - d) attività di cantiere.
- 4 La realizzazione di strutture temporanee per periodi superiori a quelli fissati in precedenza è autorizzata esclusivamente nel caso in cui esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, o a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico, preceduta da conforme Deliberazione di Giunta Comunale che dia atto dell'esistenza di un pubblico interesse.
- 5 I manufatti temporanei e stagionali così come definiti ai commi 1 e 3 del presente articolo, sono ammessi in tutto il territorio comunale limitatamente al periodo previsto e la loro esecuzione è soggetta a preventiva Autorizzazione temporanea.
- 6 Nell'Autorizzazione è indicato il periodo di validità ed il tempo concesso per l'installazione e la rimozione delle strutture temporanee, nonché per la rimessa in pristino delle aree (comunque non superiore a 15 giorni).
- 7 Qualora l'utilizzazione delle strutture temporanee così come definite al comma 3 del presente articolo, sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo per un tempo determinato, il provvedimento autorizzatorio può avere durata pluriennale e comunque non superiore ad anni 5 (cinque), a condizione che le strutture in oggetto conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali.
- 8 Il rilascio di detta Autorizzazione Temporanea è subordinato alla presentazione, da parte del richiedente, della seguente documentazione:
- a) Apposita richiesta;
 - b) Planimetria dell'area oggetto di intervento in scala 1:10.000 / 1:5.000 / 1:2.000, in relazione alla dimensione ed alla tipologia delle opere;
 - c) Rappresentazione grafica del manufatto: pianta, prospetti e sezioni del manufatto in scala 1:100 debitamente quotati e particolari architettonici (in scala 1:50 o 1:20) degli elementi caratteristici, con l'indicazione del tipo, del colore e del trattamento dei materiali impiegati;
 - d) Documentazione fotografica sullo stato dei luoghi;
 - e) Perizia di stima sull'entità degli interventi necessari alla realizzazione dell'intervento (costo di fornitura, posa in opera e successiva rimozione del manufatto);

- f) Idonea fidejussione per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera.
- 9 Qualora l'occupazione interessi aree pubbliche, queste dovranno essere restituite nelle condizioni originarie; l'Amministrazione, in tali casi, si riserva la facoltà di richiedere un deposito cauzionale a garanzia di eventuali lavori di pulizia.
- 10 La mancata rimozione delle opere nei termini previsti, comunque non superiore a 15 (quindici) giorni, comporta l'incameramento della garanzia prestata e la rimozione coatta dei manufatti.
- 11 Oltre i limiti temporali indicati ai commi 1 e 3 del presente articolo i manufatti non saranno comunque considerati temporanei e stagionali e la loro installazione è subordinata al rispetto di tutte le norme di zona del P.R.G., del R.E.C. nonché all'ottenimento del relativo titolo abilitativo.
- 12 I manufatti temporanei destinati ad attività culturali, manifestazioni, mostre, fiere e similari, nonché le coperture di tavolini di bar, ristorante o similari, posti su suolo pubblico, sono soggetti alla sola autorizzazione di occupazione di suolo pubblico, qualora tale attività non si prolunghi per un periodo superiore a 10 (dieci) giorni. Alla scadenza del periodo previsto (10 giorni), i manufatti dovranno essere completamente rimossi e l'area interessata dovrà essere ripristinata entro il termine perentorio di 15 giorni.

Art. 21 Chioschi

- 1 Per i chioschi nei quali si producono preparazioni alimentari:
- a) L'altezza deve essere minimo m 2,70 e la piastrellatura del laboratorio di produzione di m 2,00 così come prevede l'art. 3 della Ordinanza del Ministro della Sanità 2 marzo 2000 "Requisiti igienico-sanitari per il commercio dei prodotti alimentari sulle aree pubbliche";
 - b) la superficie minima del locale, ad esclusione del bagno del personale, deve essere di mq 9,00;
 - c) la superficie lorda del chiosco non deve comunque essere superiore a mq 30,00;
 - d) il bagno del personale deve avere dimensioni minime di mq 1,20 ed altezza di m 2,40 e preceduto da un antibagno con misure di m 1,20 x 1,20 ed altezza di m 2,40;
 - e) non è necessario avere uno spogliatoio, ma deve essere presente nell'antibagno del personale un armadietto per contenere l'abbigliamento e le calzature di chi manipola gli alimenti;
 - f) a dispensa possono essere adibiti degli armadietti chiusi ubicati nel laboratorio di produzione.
- 2 Per i chioschi nei quali si producono gelati e si vendono generi alimentari, l'esercizio dell'attività è subordinata al possesso di tutti i necessari requisiti previsti dalla vigente normativa.
- 3 I chioschi nei quali si vendono generi alimentari e dolci devono possedere gli stessi requisiti previsti per i chioschi nei quali si producono preparazioni alimentari di cui sopra, ad eccezione della piastrellatura del locale di vendita che non è necessaria.
- 4 In tutte le attività sopra indicate nei commi 1, 2 e 3 la somministrazione di alimenti e bevande è subordinata al possesso di tutti i requisiti previsti dalla vigente normativa.
- 5 Il rilascio dell'Autorizzazione temporanea per le strutture di cui ai commi 1, 2 e 3 è subordinata all'inserimento dell'area in cui è richiesta la realizzazione del chiosco in specifico Piano Comunale ed alla presentazione di idonea dichiarazione asseverata, a firma di un tecnico abilitato alla professione, circa il rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti per i suddetti manufatti.

Art. 22 Parcheggi

- 1 Le superfici destinate al parcheggio delle autovetture (nel caso di autorimesse collettive si intendono compresi anche gli spazi di manovra) rientrano nella categoria delle pertinenze a servizio dei fabbricati e non sono computabili ai fini della SLP nei seguenti casi:
 - a) Garage e autorimesse costruiti al di sotto della sagoma dell'edificio, in locali di altezza rispondente a quanto riportato dal D.M. 01/02/1986 e comunque di altezza netta non superiore a m 2,50, completamente interrati o seminterrati. I parcheggi possono essere realizzati anche al di fuori della sagoma di involucro dell'edificio (cfr. Allegato n. 2 – Abaco n. 1) nel rispetto delle distanze previste dalla normativa vigente, solo nei casi particolari in cui la superficie relativa agli standard sia maggiore di quella prevista dalle N.T.A. e la superficie soprastante sia coperta da coltre vegetale alta m 0,50. Al di sotto della sagoma di involucro dell'edificio possono essere realizzati, in alternativa ai parcheggi, i locali che rientrano nella categoria dei servizi ed accessori a servizio dei fabbricati e non computabili ai fini della superficie lorda di pavimento (SLP). I locali seminterrati, internamente alla sagoma di involucro dell'edificio (cfr. Allegato n. 2 – Abaco n. 1), possono elevarsi al di sopra del piano di campagna fino ad una altezza non superiore m 1,00 (cfr. Allegato n. 2 – Abaco n. 2);
 - b) Garage e autorimesse costruiti a piano terra, all'interno della sagoma dell'edificio con altezza netta non superiore a m 2,20 o maggiore solo nei casi previsti dalla Legge e nel rispetto dell'altezza dell'edificio. Le serrande di ingresso devono essere realizzate nella tipologia a maglie larghe e non è consentita l'installazione di alcun tipo di infisso. In caso contrario la superficie sarà conteggiata ai fini del calcolo della SLP (cfr. Allegato n. 2 - Abaco n. 3);
 - c) Superfici a livello del piano di campagna destinate a parcheggio di autovetture, coperte da tettoia completamente stamponata su tre lati, la cui pavimentazione venga realizzata garantendo la permeabilità del terreno, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà come previsto dalla normativa vigente (cfr. Allegato n. 2 – Abaco n. 3);
 - d) Garage completamente interrati coperti a giardino pensile, costruiti nell'area di pertinenza della proprietà (per motivi di adeguamento all'acclività del terreno) e al di fuori dalla sagoma dell'edificio e ad almeno m 1,50 dal confine.
- 2 Per gli edifici esistenti, destinati ad abitazione in tutte le zone di P.R.G., escluse le ZTO "A", è consentita mediante intervento edilizio diretto e solo nel caso in cui gli standard esistenti non rientrino in quelli previsti dal D.M. 1444/1968, la costruzione di un garage per ogni alloggio, nel rispetto delle seguenti indicazioni:
 - a) il garage potrà essere realizzato, laddove venga dimostrata l'impossibilità di adeguamento agli indici di standard, anche al di fuori degli indici di edificabilità previsti per la zona purché di altezza massima interna netta non superiore a m 2,20 ed abbia una superficie lorda massima di mq 20 per ciascun garage. Nel suddetto garage non è consentita l'installazione di alcun tipo di infisso;
 - b) i garage dovranno essere uniformati al fabbricato principale per materiali e tipologia. Se realizzati al servizio di fabbricati plurifamiliari dovranno essere edificati preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario. Tali manufatti, in quanto pertinenze dell'abitazione, possono essere costruiti in confine di proprietà nel rispetto del Codice Civile;
 - c) i manufatti destinati a garage dovranno essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale trascritto e registrato di impegno per il vincolo della destinazione d'uso e per l'asservimento a pertinenza dell'abitazione principale.

- 3 Nel caso di immobili legittimati a seguito di Concessione in Sanatoria (ex L. n. 47/85, ex L.
n. 724/94 e ex L. n. 326/03) si applicano le prescrizioni di cui al comma precedente.
- 4 È ammessa la ristrutturazione totale delle superfici legittimate a seguito di Concessione in
sanatoria qualora vengano adibite a garage, a condizione che l'intervento avvenga
migliorando l'assetto generale del lotto ed uniformandosi al fabbricato principale per
materiali e tipologia.
- 5 Non sono ammessi cambi d'uso di autorimesse che comportino una riduzione della
dotazione di parcheggio privato esistente, salvo il caso in cui tale intervento edilizio sia
dovuto a ripristino di tipologie originarie in edifici soggetti a restauro e a risanamento
conservativo.
- 6 Sono ammessi ampliamenti di garage esistenti nei limiti ed alle condizioni di cui ai commi
precedenti.
- 7 Sono soggetti a SCIA i parcheggi realizzati al piano terreno dei fabbricati e quelli in deroga
alle norme degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 9 della L. n. 122/89, purché
non ricadenti in aree vincolate. Nel caso in cui ricadano in aree sottoposte ai vincoli di cui al
D.Lgs. n. 42/2004, sono subordinati ad autorizzazione previa acquisizione dei pareri, nulla-
osta delle Amministrazioni/Enti preposti alla tutela dei vincoli cogenti.
- 8 Ad esclusione delle ZTO "C" i posti auto possono essere tutti scoperti e situati nelle aree di
pertinenza degli edifici.
- 9 In tutti i casi in cui non sia possibile reperire i posti auto sul lotto di pertinenza dell'edificio
gli stessi possono essere ricavati in immobili appositamente asserviti o convenzionati a tale
uso, reperiti ad una distanza massima di m 300 dall'edificio da servire.

• **Capo II – PdC Permesso di Costruire**

Art. 23 Soggetti aventi titolo alla richiesta di PdC

- 1 Hanno titolo a richiedere il PdC:
- a) il proprietario (PR) dell'area edificabile o del fabbricato;
 - b) il superficiario (SU) al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile),
almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario
per la realizzazione delle fondazioni dell'edificio;
 - c) il superficiario (SU) al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
 - d) l'enfiteuta (EN), ai sensi dell'art. 959 e art. 960 del C.C., il quale però ha diritto di
richiedere l'atto abilitativo solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi,
rimanendo al proprietario il diritto per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di
enfiteusi;
 - e) l'usufruttuario (US) o titolare di diritti reali di uso o di abitazione, di servitù prediali
coattive o volontarie (elettrodotti, acquedotti, teleferiche ecc.) i quali ai sensi dell'art.
1065 del C.C. hanno solo diritto di eseguire interventi di manutenzione ordinaria e
straordinaria, restauro e risanamento conservativo inerenti il loro titolo.
- 2 Tutti i soggetti elencati nel comma 1, per attestare il loro titolo ad ottenere il PdC, nei limiti
sopra specificati, devono presentare, unitamente all'istanza, la dichiarazione sottoscritta
unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore
ai sensi dell'art. 38, comma 3 del D.P.R. n. 445/2000.
- 3 Sono altresì abilitati a richiedere il PdC i titolari di diritti derivanti da provvedimenti
autorizzativi, quali:
- a) il titolare (TS) di servitù prediali, solo per interventi di manutenzione, restauro e
risanamento conservativo o assimilabili;
 - b) il locatario (LO), solo per interventi di manutenzione, restauro e risanamento
conservativo o assimilabili, che rivestono carattere di urgenza, ai sensi dell'art. 1577

del C.C., autorizzati dal proprietario per iscritto nel contratto di locazione (del quale va prodotta copia) oppure con autorizzazione espressa;

- c) il beneficiario (BE) di un provvedimento di occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario, con esclusivo riferimento all'opera inerente il provvedimento;
- d) il concessionario (CO) di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio, per quanto definito nella concessione del bene demaniale fatto salvo che per le opere non previste nella concessione del bene demaniale occorre acquisire il consenso dell'Ente concedente;
- e) l'azienda (AZ) erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione, accordo o servitù, dei quali occorre produrre copia, definita con il proprietario o avente titolo;
- f) il titolare (TD) di un diritto derivante da un provvedimento giudiziario o amministrativo, quali la qualità di tutore, di curatore, di curatore fallimentare, di commissario giudiziale, di aggiudicatario di vendita fallimentare di cui occorre produrre copia del titolo;
Il documento attestante il titolo è la copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale. Per dimostrare il proprio titolo, tali soggetti devono allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega
- g) l'amministratore (AC) di condominio; il condominio deve essere giuridicamente costituito e deve essere prodotto il verbale dell'assemblea condominiale oppure la dichiarazione sostitutiva dell'Amministratore del condominio che attesta l'approvazione delle opere da parte dell'assemblea condominiale con la maggioranza prescritta dal Codice Civile;
- h) L'assegnatario (AS) di area PEEP o PIP, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente, esecutivo ai sensi di legge;
- i) Soggetto (RA) responsabile dell'abuso edilizio (art. 37 del D.P.R. n. 380/01). In questo caso è necessario produrre atto di assenso della proprietà;
- j) Altro negozio giuridico (AG) che consente l'utilizzazione dell'immobile o facoltà di presentare il progetto edilizio ed eseguire i lavori.

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

Art. 24 Interventi subordinati al PdC e presupposti per il rilascio

- 1 Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a PdC a titolo oneroso, convenzionato o gratuito, secondo quanto disposto dal presente R.E.C. e dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia, i seguenti interventi:
- a) Gli interventi di nuova costruzione, come definiti all'art. 10 del R.E.C., vedi allegato "O";
 - b) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti all'art. 10 del R.E.C., vedi allegato "O";
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., come definiti all'art. 10 del R.E.C. vedi allegato "O";
- 2 Il PdC è rilasciato in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, della disciplina urbanistico-edilizia vigente e da quanto contenuto nel R.E.C.

- 3 Il PdC è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
- 4 Ai sensi dell'art. 12, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., in caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di PdC con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
- 5 Ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., a richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.
- 6 Il PdC non comporta limitazione ai diritti di terzi.

Art. 25 Competenza al rilascio del PdC

- 1 Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
- 2 La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 21, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

Art. 26 PdC in deroga agli strumenti urbanistici

- 1 Il PdC in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato, in conformità all'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ad esclusione delle ZTO "A", esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
- 2 Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.
- 3 La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
- 4 L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, dal perseguimento di un interesse pubblico inequivocabilmente riflesso nelle strutture, disposizione dei volumi, entità, tipi dei servizi, ecc. di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione d'uso senza preventivi e consistenti opere di adattamento da assoggettare a nuovo PdC. In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni di allineamenti

stradali e di destinazione di zona di P.R.G.

- 5 La richiesta di PdC per il quale si rende indispensabile attivare la procedura di deroga agli strumenti urbanistici vigenti, dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente terzo comma.
- 6 All'istruttoria della richiesta si provvede ai sensi degli artt. 28 e seguenti del R.E.C. Il Consiglio Comunale si pronuncerà, una volta acquisiti, oltre al parere di cui alla precedente istruttoria, tutti i pareri previsti dalla normativa vigente.
- 7 Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 27 Domanda di PdC e documentazione tecnica da allegare alla domanda

- 1 La domanda per il rilascio del PdC, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 23 del R.E.C., nei limiti della disponibilità dell'area o del fabbricato oggetto di intervento, deve essere presentata allo S.U.E.
- 2 La domanda di PdC deve essere inoltre sottoscritta dal progettista e dal direttore dei lavori per accettazione dell'incarico.
- 3 La domanda deve essere redatta sugli appositi moduli predisposti dallo S.U.E., previo pagamento dei diritti d'istruttoria, dei diritti di segreteria e apposizione della marca da bollo statale. In caso di mancato pagamento dei diritti di istruttoria e di segreteria, la pratica non potrà essere presa in considerazione. I termini temporali di cui all'art. 30 ripartiranno dal giorno in cui verrà effettuato il versamento.
- 4 Nella domanda devono risultare compiutamente le generalità del richiedente (nome, cognome, data di nascita, indirizzo, residenza, codice fiscale o P. IVA, nel caso si tratti di società) e del tecnico incaricato (con indicato anche il numero di iscrizione all'albo professionale di appartenenza). Il modulo, predisposto dallo S.U.E., deve essere compilato in ogni sua parte e riportare l'inquadramento territoriale dell'area (estremi catastali, ubicazione e destinazione di P.R.G. del lotto di intervento o dell'immobile sul quale si intende intervenire) e la descrizione dell'intervento.
- 5 La domanda deve essere depositata congiuntamente alla documentazione di carattere generale ed agli elaborati tecnici specifici al fine di dare modo al R.U.P. di eseguire la dovuta istruttoria.
- 6 I pareri e gli atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, devono essere allegati dal richiedente alla richiesta di PdC; in assenza di tali atti di assenso, vi provvederà lo S.U.E.
- 7 Nella domanda dovrà essere inserita l'eventuale volontà di obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione; in questo caso si applicano le modalità di cui al successivo art. 45 del R.E.C..
- 8 Contestualmente al deposito della domanda dovranno essere presentati i seguenti documenti:
 - a) Elenco della documentazione allegata alla domanda di PdC indirizzato allo S.U.E. opportunamente compilato e firmato dal tecnico incaricato;
 - b) Atto di proprietà e/o disponibilità dell'immobile oggetto dell'intervento. Nel caso si tratti di concessionario occorre il Nulla Osta dell'ente o dell'amministrazione proprietaria;
 - c) Eventuali permessi o autorizzazioni per l'utilizzazione di aree, edifici ed opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali o statali;
 - d) Eventuale concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali e provinciali, fuori dei centri abitati;
 - e) Copia autentica degli eventuali accordi e/o convenzioni tra confinanti, debitamente registrati. Tali atti sono obbligatori nel caso in cui l'opera che si intende realizzare, preveda il posizionamento di pareti non finestrate ad una distanza inferiore a m 5,00

dal confine, anche quando il lotto confinante risulti inedificato e in cui l'opera da realizzarsi, pur se in linea con il perimetro dell'edificio esistente, ricada ad una distanza inferiore a m 5,00 dal confine. L'eventuale accordo tra le parti, firmato da tutti i proprietari e debitamente registrato, deve essere presentato congiuntamente alla copia fotostatica di un documento di riconoscimento con firma del titolare;

- f) n. 3 copie degli elaborati grafici di progetto, di cui al successivo comma 4;
- g) n. 1 copia delle relazioni tecnico-descrittive-illustrative di cui al successivo comma 11. Nelle aree soggette a trasformazione fisica del territorio, con modificazioni orografiche, devono essere presentati relazione tecnica ed eventuale progetto redatti da un tecnico specializzato, indicanti esattamente le modalità di esecuzione sia degli scavi e/o sterri da eseguire, sia delle opere da realizzare relativamente al convogliamento delle acque meteoriche;
- h) n. 1 copia della documentazione fotografica e della eventuale simulazione resa mediante foto modellazione realistica;
- i) Nel caso di interventi da eseguire su edifici esistenti è necessario presentare la documentazione attestante le preesistenze (con le relative destinazioni d'uso) e lo stato dei luoghi, asseverata con perizia giurata suffragata da adeguate prove documentali, quali autorizzazioni comunali, risultanze catastali, contratti di locazione, ecc;
- j) Nulla Osta del condominio qualora gli interventi interessino parti comuni dell'edificio;
- k) Perizia giurata ai fini della determinazione del contributo per il costo di costruzione;
- l) Dichiarazione impianti soggetti all'applicazione del D.M. n. 37/2008 a firma del progettista;
- m) Relazione tecnica sulla prestazione energetica degli edifici, redatta ai sensi della L.R. n. 6/2008 e del D.Lgs. n. 311/2006;
- n) Dichiarazione a firma del progettista e del direttore dei lavori sull'osservanza di quanto previsto dalla L. 13/89, dal D.M. n. 236/89 e s.m.i. e dalla L. 104/92;
- o) Dichiarazione del Progettista circa la necessità della documentazione di impatto acustico, oppure di clima acustico oppure (per gli edifici destinati a civile abitazione) autocertificazione asseverata da un tecnico abilitato ai sensi della L. n. 106/2011;
- p) Certificato di esistenza delle opere di urbanizzazione primaria rilasciato dall'Area competente;
- q) All'interno delle ZTO "E", nel caso in cui non esista la possibilità di approvvigionamento idrico da acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato e approvato dal competente Ufficio;
- r) Nel caso in cui la zona sia servita da rete fognaria pubblica, gli elaborati grafici di progetto saranno integrati con il progetto dell'impianto di allaccio in fogna, nel caso in cui la zona non sia servita da rete fognaria pubblica, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per l'allontanamento e smaltimento delle acque reflue approvato dall'Area competente;
- s) Nulla Osta ASL competente per il territorio, nel caso in cui non possa essere sostituito da autocertificazione (art. 20 D.P.R. n. 380/01);
- t) Modelli ISTAT e comunali relativi alla rilevazione statistica dell'attività edilizia (solo per nuove costruzioni e ampliamenti);
- u) Eventuale visto, agli effetti della Prevenzione Incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le attività soggette al controllo elencate nel D.M. 16 febbraio 1982 e s.m.i.;
- v) Per le costruzioni o gli interventi da realizzare in zona agricola dovrà essere presentata certificazione rilasciata dall'Ispettorato all'agricoltura Regione Lazio

attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975 n. 153, del richiedente l'autorizzazione. Qualora l'imprenditore agricolo, a titolo principale, non sia proprietario ma affittuario del fondo, dovrà essere dimostrato il diritto ad edificare e che il rapporto di affittanza per quel fondo ha avuto inizio da almeno tre anni;

- w) Atto d'obbligo con cui si vincolano il lotto a servizio della costruzione, le destinazioni d'uso del piano servizi, piano interrato, seminterrato e sottotetto, i portici, i parcheggi ed ogni altro elemento atto ad ottemperare agli standard urbanistici e alle norme attuative di piano;

9 Prima di depositare la dichiarazione di fine lavori, dovranno essere presentati i seguenti documenti/elaborati:

- a) Progetto corredato da una relazione tecnica in merito alle opere per il contenimento del consumo energetico di cui agli artt. 122-123 del D.P.R. n. 380/2001 come modificato ed integrato, L. n. 10/91, o dichiarazione di cui all'art.125 del D.P.R. n. 380/2001, nonché del D.P.R. 412/1993 e dell'art. 8 del D.Lgs. n. 192/05;
- b) Progetto degli impianti tecnologici, ai sensi del D.M. n. 37/2008.

10 La documentazione deve essere firmata da tecnici (architetti, ingegneri, geometri, periti, ecc.) abilitati ad esercitare la professione nel territorio dello Stato, nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni in materia.

11 Tutti gli elaborati tecnici del progetto devono riportare la denominazione ed il tipo di intervento, la firma di tutti gli aventi titolo alla richiesta, le firme ed il timbro professionale dei progettisti. Gli elaborati devono essere redatti in formato multipli dell'UNI A4 e non riportare correzioni o abrasioni:

- I) ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO (raccolti in un unico elaborato): devono rendere comprensibile l'adeguatezza dell'inserimento delle nuove opere nel contesto e comprendono:

Inquadramento dell'area di intervento:

- planimetria generale (aerofotogrammetria in scala 1:10.000 / 1:5.000 / 1:2.000, in relazione alla dimensione ed alla tipologia delle opere) quotata su base topografica, con l'individuazione esatta dell'area dell'intervento;
- Stralcio di P.R.G., stralcio di P.T.P., stralcio del P.T.P.R., nonché stralci cartografici di tutti i regimi vincolistici vigenti nel territorio. Stralcio dello strumento urbanistico attuativo.
N.B. tutti gli stralci cartografici devono essere accompagnati dalla relativa legenda con evidenziazione nella stessa, della zona/fascia/regime vincolistico in cui ricade l'area di intervento progettuale.
Stralcio catastale con l'esatta individuazione del lotto interessato dall'intervento;
- Planimetria dell'area d'intervento (scala 1:200 o 1:500 – Ante e Post Operam) estesa anche all'intorno, con l'individuazione delle opere di progetto;
- Nella planimetria d'insieme, dovranno essere riportate le quote, le curve di livello, le dimensioni della superficie del lotto e delle strade, la posizione del nuovo manufatto, i distacchi dai lotti e dai fabbricati confinanti (di cui devono essere riportate le sagome e le altezze), le recinzioni con i varchi di accesso al lotto stesso (esistenti e di progetto), le eventuali superfici da destinare a parcheggio e la sistemazione degli spazi esterni. Devono essere riportate le alberature esistenti, di qualsiasi tipo e dimensione con l'indicazione della denominazione dell'essenza arborea, evidenziando quelle da mantenere, da impiantare o da abbattere. Nella planimetria devono essere riportate le linee di sezione dei profili ed i punti di vista numerati dai quali vengono effettuate le riprese fotografiche;

- Sezioni dei profili significativi dell'area, estesa anche all'intorno (almeno una trasversale e una longitudinale) in numero non inferiore a due (in scala 1:200 o 1:500 o altre in relazione alla dimensione - Ante e Post Operam), con la rappresentazione delle strutture edilizie esistenti e delle opere previste, comprese le sistemazioni esterne. Deve essere chiaramente leggibile l'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, la superficie coperta dall'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quotati negli elementi più significativi quali terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc.) nonché le quote altimetriche e rampe, terrazzamenti, scalinate, ecc. con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato.
Tutte le quote altimetriche, sia relative al piano di campagna originario che a quelle della sistemazione del terreno Post Operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, imm modificabile fino all'ultimazione dei lavori (quote stradali).
In una tabella riassuntiva devono essere riportati i valori di progetto, superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani, superficie a parcheggio, ecc., congiuntamente alla rappresentazione grafica, a fil di ferro, delle geometrie di riferimento, finalizzate all'esatto calcolo dei volumi, delle superfici lorde di pavimento (slp) e degli standard urbanistici.

Opere in progetto:

- Piante quotate (in scala 1:100 – Ante e Post Operam) degli interventi di progetto, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali – di cui deve essere riportata la superficie utile (Su) –, delle quote planimetriche o altimetriche del piano cantinato, del piano seminterrato, dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, del piano attico (ove presente), del piano di copertura e l'indicazione di massima delle strutture portanti verticali, nonché tavola comparativa nella quale in rosso devono essere campite le strutture costruite ed in giallo le strutture demolite.
- Sezioni (almeno una trasversale e una longitudinale) in numero non inferiore a due per ciascun corpo di fabbrica (in scala 1:100 – Ante e Post Operam) con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e della altezza totale dell'edificio.
In tali sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno anche oltre i confini ed alle eventuali strade. Tutte le quote altimetriche, ivi comprese quelle relative al piano di campagna Ante o Post Operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo imm modificabile fino all'ultimazione dei lavori (quote stradali);
- Tutti i prospetti dell'opera prevista (in scala 1:100 – Ante e Post Operam), con l'individuazione delle volumetrie esistenti, di cui deve essere riportata l'altezza, e delle parti inedificate, con indicazione di materiali, colori, tecniche costruttive ed eventuali particolari architettonici.
I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio, evidenziando, in particolare, le aperture e i relativi infissi, le zoccolature, gli spazi per le eventuali insegne, le opere in ferro e le balaustre, le coperture, i pluviali in vista, i volumi tecnici, le canne da fumo, i comignoli, le scale antincendio e tutti quegli impianti che per la loro dimensione siano determinanti per la composizione architettonica dell'edificio;
- Particolari architettonici (in scala 1:50 o 1:20) di stralci di piante, sezioni e

prospetti presi negli elementi caratteristici, con l'indicazione del tipo, del colore e del trattamento dei materiali impiegati;

- Particolari delle recinzioni, dei cancelli e delle sistemazioni a terra;
- Tavola delle percorrenze e degli spazi destinati agli handicappati nel caso di edifici compresi tra quelli indicati nell'art. 1 del D.P.R. 27/04/1978 n. 384, nonché di quelli con destinazione d'uso residenziale per i quali siano previsti contributi o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri Enti Pubblici. Per gli edifici privati dovrà essere riportata nella stessa tavola quanto prescritto dalla L. n. 13/89 e dal D.M. n. 236/89 e s.m.i.;
- Schema planimetrico dell'allaccio in fogna, nel caso in cui la zona sia servita da rete fognaria pubblica, in caso contrario progetto del sistema adottato per l'allontanamento e smaltimento delle acque reflue approvato dall'ufficio competente;
- Progetto dell'impianto di raccolta e smaltimento dell'acqua piovana: esatta rappresentazione del sistema di raccolta (composto da converse, canali di gronda, bocchettoni, pluviali, pozzetti di drenaggio, caditoie, tubazioni di raccordo) e del sistema di dispersione della acque meteoriche che, dove non sia costituito da corpi d'acqua o fognature pubbliche, è realizzato da tubazioni drenanti o pozzi perdenti.

II) RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA (fascicolo unico):

- Descrizione tecnica delle opere previste, contenente le caratteristiche costruttive dell'opera, le modalità di esecuzione con l'indicazione della destinazione d'uso generale dell'edificio. Nelle soluzioni progettuali andrà curata, in particolare, la adeguatezza architettonica (forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico), del nuovo intervento con l'intorno basandosi su criteri di continuità stilistica storica;
- Descrizione della proposta di riutilizzo delle terre e rocce da scavo contenente le indicazioni relative alla destinazione e alle condizioni d'uso del materiale di risulta e indicazione del tempo di deposito (comunque non superiore ad un anno) in attesa del nuovo utilizzo, del materiale di risulta, in conformità all'art. 186, comma 3, del D.Lgs. n. 152/06, come modificato dall'art. 2 del D.Lgs. n. 04/08.

III) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (fascicolo unico):

Rappresentazione fotografica datata e firmata dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto, ripresi da luoghi di normale accessibilità, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio.

- 12 Per gli impianti industriali dovrà essere allegata, inoltre, copia della domanda di autorizzazione all'esercizio presentata alla Regione (art. 6, D.P.R. n. 203/1988 e s.m.i.).
- 13 Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterna (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire, in specifico elaborato, assieme a quelli dell'edificio progettato.
- 14 Potranno essere presentate o eventualmente richieste, al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, ecc. Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta.
- 15 Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alle norme previste dalla Parte Seconda "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.), il titolare dovrà richiedere la prescritta autorizzazione.

- 16 Sono inoltre subordinati al rilascio dell’Autorizzazione Paesaggistica i progetti per lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente delle località d’insieme o delle bellezze individuali vincolate ai sensi della Parte Terza “Codice dei beni culturali e del paesaggio” (D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.).
- 17 Le domande relative a demolizioni devono essere corredate da una planimetria in scala 1:1.000 recante l’indicazione dell’edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ambientali delle opere da demolire.
- 18 Gli elaborati grafici progettuali relativi a scavi, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee, anche con opere che apportino variazioni di aspetto all’ambiente naturale preesistente, devono comprendere:
- I) ELABORATI DI PROGETTO:
Una planimetria in scala 1:1.000, dalla quale risultino:
- orientamento;
 - strade e piazze con toponomastica;
 - quote altimetriche o curve di livello;
 - delimitazione dell’area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti;
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell’ubicazione dell’opera;
- Una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:
- edifici esistenti sulle aree circostanti;
 - quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica;
 - indicazione della vegetazione e degli alberi d’alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;
 - indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee;
- Sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al comma 2, dalle quali risultino:
- profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l’area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto;
 - indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l’aspetto e l’inserimento dei manufatti nell’ambiente;
 - profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti;
- II) RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO;
Potrà essere presentata o eventualmente richiesta una descrizione dell’opera, la determinazione di punti fissi di linea e di livello;
- III) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Art. 28 Esame e procedure della domanda di PdC

- 1 La domanda per il rilascio del PdC, di cui al precedente art. 27, va presentata allo S.U.E. In caso di mancato versamento dei diritti di segreteria, della tassa istruttoria e dell’apposizione della marca da bollo statale, non sarà possibile procedere con l’esame della pratica. I termini temporali ripartiranno dal giorno del pagamento effettivo.
- 2 Contestualmente alla presentazione della domanda per il rilascio del PdC, devono essere depositati i modelli prestampati predisposti dallo S.U.E. l’elenco della documentazione allegata ed il “Prospetto dei vincoli-limiti all’attività edificatoria” nonché la documentazione necessaria ai fini della valutazione del progetto.
- 4 Lo S.U.E. verifica la completezza della documentazione e comunica al richiedente, contestualmente alla presentazione della domanda, il nominativo del R.U.P. e le modalità di contatto con l’Amministrazione Comunale.
- 5 Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta, l’interessato può completare la richiesta presentata con documentazione integrativa entro e non oltre il

termine di 90 (novanta) giorni dalla data di presentazione della stessa. Trascorso questo termine la pratica sarà archiviata d'Ufficio.

- 6 L'esame della pratica si svolgerà secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande. La data valida di riferimento sarà considerata quella in cui verrà consegnata la documentazione completa. Qualora lo S.U.E. verificasse l'incompletezza della documentazione e richiedesse le necessarie integrazioni, la data che verrà presa in considerazione sarà quella riportata nella documentazione integrativa richiesta. L'interruzione dei termini potrà essere attivata una sola volta.
- 7 Qualora, durante l'istruttoria, si riterrà necessario apportare modifiche di modesta entità al progetto originario ai fini del rilascio del PdC, verranno richieste tali modifiche, illustrandone le ragioni e fissando un termine di 15 (quindici) giorni entro cui dovrà essere presentata la documentazione richiesta.
- 8 Il richiedente si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi n. 15 (quindici) giorni. Decorso tale termine la pratica sarà archiviata d'Ufficio. La richiesta sospende il decorso temporale della fase esame della pratica; i termini temporali ripartiranno dal giorno dell'effettiva integrazione del progetto.
- 9 Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda di rilascio di PdC o dall'eventuale presentazione della documentazione integrativa, il R.U.P. conclude l'istruttoria e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico- giuridica dell'intervento richiesto. Nello stesso termine il R.U.P. può acquisire gli eventuali pareri degli uffici comunali, se non già allegati dal richiedente. Entro il medesimo termine il R.U.P. acquisisce, avvalendosi dello S.U.E. o convocando una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. n. 241/90 e s.m.i., i pareri AUSL e VV.FF. se non siano già stati allegati alla domanda da parte del richiedente.
- 10 Per l'attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni si procede ai sensi dell'art. 46 del R.E.C.

Art. 29 Determinazioni sulla domanda di PdC

- 1 Compiuti gli accertamenti ed acquisita la relazione conclusiva contenente la proposta del R.U.P., ovvero acquisito l'esito della Conferenza dei Servizi, il Dirigente dello S.U.E. entro i successivi 15 (quindici) giorni decide sulla domanda rilasciando oppure negando il PdC.
- 2 La decisione è notificata al richiedente il PdC nei giorni successivi n. 15 (quindici) giorni.
- 3 Qualora il Dirigente dello S.U.E. decida di negare il PdC e abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, deve emettere un provvedimento motivato entro n. 40 (quaranta) giorni a decorrere dalla proposta di cui al comma 1 ovvero all'esito della Conferenza dei Servizi, da notificarsi al richiedente, da parte dello S.U.E.
- 4 Entro n.15 (quindici) giorni dalla data in cui il Dirigente dello S.U.E. ha firmato il PdC deve essere data notizia al pubblico dell'avvenuto rilascio dello stesso mediante un avviso da affiggere all'Albo Pretorio per almeno 15 (quindici) giorni; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare del PdC e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.
- 5 Previa richiesta di accesso agli atti e pagandone i diritti di segreteria chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del PdC, dei relativi elaborati, della domanda, dei documenti allegati ed ottenerne copia conforme.
- 6 Il rilascio del PdC non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.
- 7 Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, dove il Dirigente dello S.U.E. o il responsabile dell'Ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di PdC si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui

sussistono vincoli ambientali, paesaggistici o culturali per i quali si applicano le disposizioni dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Art. 30 Contributo di costruzione, riduzione o esonero dal contributo di costruzione

- 1 Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità previste al Titolo II, Capo II, Sezione II – Contributo di costruzione, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
- 2 La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'art. 32, comma 1, lett. g e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006, 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.
- 4 L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di Comuni, ai sensi dei commi 4, 4-bis, 5, 6, 7, 7-bis, 8, 9, 10 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
- 5 Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
- 6 Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
- 7 Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
 - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
 - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale.
- 8 Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi edilizi comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

- 9 Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I Comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione

Art. 31 Caratteristiche del PdC

- 1 Il PdC è rilasciato dal Dirigente dello S.U.E.
- 2 L'atto con il quale il Dirigente rilascia il PdC per opere edilizie deve contenere:
- a) il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il corrispondente numero di protocollo;
 - b) le generalità e il codice fiscale del titolare o dei titolari, del progettista e del direttore dei lavori;
 - c) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il PdC, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante del relativo PdC. Una copia di questi elaborati, con il numero progressivo del PdC, sottoscritti dal R.U.P., viene restituita al momento della notifica dell'atto e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per gli eventuali 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) indicazione degli strumenti urbanistici vigenti;
 - f) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione comunale necessarie e preventive in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale. Il PdC deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;
 - g) la data entro la quale devono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio del PdC) e la data entro la quale devono essere ultimati (entro tre anni dalla data riportata nella comunicazione di inizio lavori). Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza del permesso, sono possibili soltanto le deroghe di cui all'art. 32 del presente R.E.C.;
 - h) gli estremi di legge per la determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, i relativi importi, l'eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
 - i) l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo commisurato al costo di costruzione da versare ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., l'eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
 - j) il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo);
 - k) il richiamo a eventuali successivi obblighi del titolare del PdC.
- 3 Al PdC, dove si presenti la necessità, vengono allegati gli atti approvati dal Dirigente dell'Ufficio competente sugli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici. Tali atti devono contenere le eventuali richieste fatte agli organi preposti al controllo degli inquinamenti atmosferici con riportati i limiti di emissione e la periodicità dei rilevamenti fissati dai medesimi organi.

Art. 32 Efficacia temporale e decadenza del PdC, proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori

- 1 Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
- 2 Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- 3 La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
- 4 Per la definizione di "inizio dei lavori" si rimanda all'art. 100 del R.E.C..
- 5 Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio; se, invece, i lavori sono iniziati, il permesso resta valido fino al termine stabilito nell'atto di rilascio, purché tali opere edilizie non rientrino nella definizione di "variante essenziale" di cui all'art. 17 della L.R. n. 15/2008.
- 6 La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
- 7 La decadenza del PdC per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle eventuali sanzioni previste nell'atto stesso o nella convenzione ad esso allegata, comporta (se il titolare è intenzionato ad effettuare le opere) la necessità di chiedere nuovamente il permesso.
- 8 Il Dirigente dello S.U.E. può rilasciare il nuovo PdC previa richiesta dell'avente titolo ai sensi del precedente art. 27 nel rispetto delle previsioni urbanistiche vigenti al momento e subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso.
- 9 Nel caso di decadenza del PdC per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga ai sensi del comma 2 di questo articolo, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nel PdC o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve richiedere un nuovo PdC relativo alla parte di opere non eseguite. Il Dirigente dello S.U.E. rilascia il nuovo PdC solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, ad eccezione di opere di rifinitura o di completamento che non incidano sui parametri urbanistici, richiedendo (limitatamente alla parte dell'opera non ultimata) la differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base alle delibere comunali in materia di oneri vigenti al momento del rilascio del nuovo PdC.
- 10 La domanda di nuovo PdC (o per il completamento di opere eseguite come sopra indicate) comporta la stessa istruttoria già prevista ai precedenti articoli 28 e 29. Per quanto riguarda la documentazione da allegarsi ai sensi del precedente articolo 27, si potrà fare riferimento a quella allegata all'originario PdC nel caso in cui non siano intervenute (o non si intendano apportare) modifiche.

- 11 In caso di mancata utilizzazione del PdC, sempre che i lavori stessi non siano effettivamente iniziati, i contributi di costruzione già versati vengono restituiti su domanda del titolare.

Art. 33 Trasferimento della titolarità del PdC

- 1 Il PdC non è negoziabile e può essere trasferito solo per atto “mortis causa” o per atto tra vivi. In quest’ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del PdC.
- 2 Nel caso di trasferimento per atto “mortis causa” è necessario comunicare la nuova intestazione allo S.U.E., allegando i titoli che attestano una delle condizioni descritte all’art. 23 del presente R.E.C. La comunicazione deve contenere la descrizione dello stato dei lavori e deve contenere la conferma o nuova indicazione di tutti i soggetti che partecipano alla realizzazione dell’intervento (progettista, direttore dei lavori, impresa, ecc.) e la loro sottoscrizione.
- 3 La comunicazione di nuova intestazione non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel permesso, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi del precedente art. 32.

Art. 34 Varianti progettuali al PdC

- 1 Nel caso in cui, prima dell’inizio dei lavori oppure in corso d’opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare del PdC deve presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.
- 2 Si definiscono varianti essenziali, ai sensi dell’art. 17 della L.R. n. 15/2008, i seguenti interventi:
- a) mutamento della destinazione d’uso che implichi variazione degli standard previsti dal D.I. n. 1444/1968;
 - b) mutamento delle destinazioni d’uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per lo stesso è richiesto il PdC, ai sensi dell’articolo 7, terzo comma, della L. R. 36/1987 e s.m.i.;
 - c) aumento superiore al 2 per cento del volume o della Superficie Lorda Pavimentata del fabbricato;
 - d) modifica dell’altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al 2 per cento, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani;
 - e) modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un’area oggetto di variazione, in debordamento od in rientranza, superiore al 10 per cento della sagoma stessa;
 - f) modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell’edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;
 - g) mutamento delle caratteristiche dell’intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell’art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
 - h) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali.
- 3 Ai sensi dell’art. 17, commi 2 e 3 della L.R. n. 15/2008 non costituiscono variante essenziale i seguenti interventi edilizi:
- a) modifica della localizzazione del fabbricato quando, a prescindere dai limiti stabiliti nel comma 1, lettera f), dello stesso articolo, rimangono invariate le destinazioni d’uso, la sagoma, il volume, le superfici, l’altezza della costruzione e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con altre leggi, norme e regolamenti;

- b) modifica dell'entità delle cubature accessorie e dei volumi tecnici di cui all'art. 18 del R.E.C. e della distribuzione interna delle singole unità abitative.
- 4 Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. L'ufficio tecnico comunale deve verificare tuttavia che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.
- 5 Per il rilascio del PdC in variante vanno seguite le medesime procedure istruttorie descritte all'art. 28 e vanno rispettati i tempi, i modi e le forme definiti nello stesso art. 29 e successivo art. 30 del R.E.C.
- 6 Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza, a meno che, a seguito della richiesta di variante, il progetto venga a ricadere nella casistica descritta al comma 2 del presente articolo.
- 7 Qualora le varianti al progetto già approvato con PdC non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (altezze, distanze dai confini, indici volumetrici e/o di superficie utile e coperta), non cambino la destinazione d'uso, la categoria d'intervento (così come definita dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) non alterino la sagoma e non modifichino eventuali prescrizioni del PdC originario, può essere presentata apposita SCIA ai sensi di legge. Restano inalterati i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui al PdC originario.

• **Capo III – SCIA Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

Art. 35 Interventi subordinati alla SCIA

- 1 Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:
- a) "interventi di manutenzione straordinaria" qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - b) "interventi di restauro e di risanamento conservativo" di cui all'art. 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - c) "interventi di ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. diversi da quelli indicati nell'art. 10, comma 1, lettera c);
 - d) Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
 - e) Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

- 2 La realizzazione degli interventi previsti al comma precedente del presente articolo, che riguardino immobili sottoposti alla tutela dei Beni culturali o dei Beni paesaggistici, in particolare riguardo al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e che comportano modifiche agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia, è subordinata all'acquisizione del preventivo parere e/o autorizzazione rilasciato dall'Ente competente in materia.
- 3 I soggetti abilitati a presentare la SCIA sono tutti quelli individuati all'art. 23 del R.E.C.

Art. 36 Disciplina della SCIA

- 1 Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, presenta allo sportello unico la denuncia compilata attraverso la modulistica predisposta dal Comune, composta da:
- a) Dettagliata relazione tecnica a firma del progettista abilitato;
 - b) Elaborati progettuali a firma del progettista abilitato in 3 copie, in grado di descrivere compiutamente gli interventi da effettuare ed aventi le caratteristiche di cui al precedente articolo 27;
 - c) Relazione tecnica asseverata relativa alla conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, a firma del progettista abilitato;
 - d) Elenco della documentazione allegata all'istanza edilizia opportunamente firmato dal progettista abilitato;
 - e) "Prospetto dei vincoli-limiti all'attività edificatoria" opportunamente compilato e firmato dal progettista abilitato;
 - f) Eventuali permessi o autorizzazioni per l'utilizzazione di aree, edifici ed opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali o statali;
 - g) Eventuale concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali e provinciali, fuori dei centri abitati;
 - h) Copia autentica degli eventuali accordi e/o convenzioni tra confinanti, debitamente registrati. Tali atti sono obbligatori nel caso in cui l'opera che si intende realizzare, preveda il posizionamento di pareti non finestrate ad una distanza inferiore a m 5,00 dal confine, anche quando il lotto confinante risulti inedificato e in cui l'opera da realizzarsi, pur se in linea con il perimetro dell'edificio esistente, ricada ad una distanza inferiore a m 5,00 dal confine. L'eventuale accordo tra le parti, firmato da tutti i proprietari e debitamente registrato, deve essere presentato congiuntamente alla copia fotostatica di un documento di riconoscimento con firma del titolare;
 - i) Documentazione fotografica e della eventuale simulazione resa mediante foto modellazione realistica, datata e sottoscritta dal proprietario o avente titolo;
 - j) Solo per i casi nei quali gli interventi edilizi debbano essere effettuati su edifici esistenti (storici) per i quali non è disponibile il titolo edilizio legittimante la costruzione stessa è necessario presentare la documentazione attestante le preesistenze (con le relative destinazioni d'uso), asseverate con perizia giurata suffragata da adeguate prove documentali, quali autorizzazioni comunali, risultanze catastali, contratti di locazione, ecc.;
 - k) Nulla Osta del condominio qualora gli interventi interessino parti comuni dell'edificio;
 - l) Perizia giurata ai fini della determinazione del contributo per il costo di costruzione e sullo stato dei luoghi;
 - m) Dichiarazione impianti soggetti all'applicazione del D.M. 37/2008 a firma del progettista abilitato;

- n) Dichiarazione a firma del progettista abilitato e del direttore dei lavori sull'osservanza di quanto previsto dalla L. 13/89, dal D.M. n. 236/89 e s.m.i. e dalla L. 104/92;
- o) Dichiarazione del Progettista abilitato circa la necessità della documentazione di impatto acustico, od clima acustico;
- p) Nulla Osta ASL competente per il territorio, nel caso in cui non possa essere sostituito da autocertificazione (art. 20, comma 1, D.P.R. n. 380/01);
- q) Indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori corredata dal Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) in corso di validità e visura della Camera di Commercio che ne attesti l'iscrizione;
- r) Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.
(con esclusione dei casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria).

- 2 La SCIA ha termine massimo di validità fissato in anni 3 (tre) decorrenti dall'effettivo inizio di efficacia della segnalazione stessa, con obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori. La sussistenza del titolo ad eseguire i lavori è provata con la copia della SCIA dalla quale risulti la data di ricevimento della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari. Qualsiasi variazione deve essere tempestivamente comunicata allo S.U.E.
- 3 Il R.U.P. verifica la conformità dell'intervento proposto alla normativa vigente in materia e, nel caso in cui venga riscontrata l'irregolarità dello stesso, entro il termine di 30 (trenta) giorni dal deposito della SCIA, il Dirigente dello S.U.E. adotta un provvedimento motivato di diniego con cui si vieta il proseguimento dei lavori e si ordina la rimozione degli eventuali effetti dannosi, a meno che l'interessato metta tutto a norma in un termine fissato dall'Amministrazione. È data facoltà al depositante la SCIA di regolarizzare la propria posizione in un arco temporale fissato nel provvedimento di sospensione dei lavori.
- 4 Ad avvenuta ultimazione dei lavori, il progettista asseverante od altro tecnico successivamente intervenuto, comunicherà l'ultimazione dei lavori e rilascerà un certificato di collaudo finale con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto depositato con la SCIA ed alle normative di sicurezza ed igienico sanitarie. Contestualmente verrà consegnata allo S.U.E. ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale e relativa planimetria catastale ufficiale conseguente alle opere realizzate o dichiarazione che le stesse non abbiano comportato modificazioni del classamento.
- 5 Qualora non venga comunicata allo S.U.E. la data di ultimazione lavori e contestualmente presentata la documentazione di cui al precedente comma 4, il richiedente sarà soggetto all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria minima pari a di € 1000.00 stabilita dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. o da specifici Regolamenti Comunali fatti salvi più gravi provvedimenti previsti dalle leggi in materia.
- 6 Nell'applicazione della disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui

all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso.

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

Art. 37 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in alternativa al Permesso di Costruire (PdC).

- 1 In alternativa al Permesso di Costruire, possono essere realizzati attraverso Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) i seguenti interventi:
- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.;
 - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
 - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i..

- 2 Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
- 3 Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.
- Sono esclusi i casi in cui sussistano vincoli ed atti relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, alle costruzioni in zone sismiche, alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione

della giustizia, all'amministrazione delle finanze e alle reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco nonché dagli atti imposti dalla normativa comunitaria.

- 4 La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
- 5 Ad avvenuta ultimazione dei lavori, il progettista asseverante od altro tecnico successivamente intervenuto, comunicherà l'ultimazione dei lavori e rilascerà un certificato di collaudo finale con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto depositato con la SCIA ed alle normative di sicurezza ed igienico sanitarie. Contestualmente verrà consegnata allo S.U.E. ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale e relativa planimetria catastale ufficiale conseguente alle opere realizzate o dichiarazione che le stesse non abbiano comportato modificazioni del classamento.
- 6 Qualora non venga comunicata allo S.U.E. la data di ultimazione lavori e contestualmente presentata la documentazione di cui al precedente comma 5, il richiedente sarà soggetto all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria minima pari a di € 1000.00 stabilita dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. o da specifici Regolamenti Comunali fatti salvi più gravi provvedimenti previsti dalle leggi in materia.
- 7 Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 2 del presente articolo, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la segnalazione è priva di effetti.
- 8 Il titolo edilizio è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Art. 38 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

- 1 Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso rilevante ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:
 - a) residenziale;
 - a-bis) turistico-ricettiva;
 - b) produttiva e direzionale;
 - c) commerciale;
 - d) rurale.
- 2 La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
- 3 Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

• **Capo IV - Autorizzazioni Paesaggistiche D.Lgs n. 42/2004**

Art. 39 Autorizzazione Paesaggistica

- 1 Il decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, modifica il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.
- I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i., non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.
- 2 La domanda per l'esame del progetto finalizzata all'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 23 del R.E.C., dal progettista e dal direttore dei lavori (per accettazione dell'incarico), deve essere presentata allo S.U.E., e redatta sugli appositi moduli predisposti dalla Regione Lazio, congiuntamente alla documentazione necessaria all'istruttoria ed al versamento dei diritti di segreteria e imposta di bollo.
- 3 I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di richiedere l'Autorizzazione Paesaggistica e di presentare alla amministrazione competente il progetto degli interventi che intendano intraprendere ai sensi del d.p.c.m. 12 dicembre 2005, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.
- 4 Le procedure per l'Autorizzazione Paesaggistica prevedono che la realizzazione di interventi nelle aree sottoposte a tutela del paesaggio è subordinata alla preventiva acquisizione di specifica Autorizzazione Paesaggistica da parte delle autorità competenti al suo rilascio. Ai fini del rilascio del titolo edilizio, lo sportello unico per l'edilizia, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, d.P.R. n. 380/2001, come sostituito dall'art. 13, comma 2, lett. a), punto 2, legge 7 agosto 2012, n. 134, acquisisce direttamente o mediante conferenza di servizi, il parere dell'autorità competente in materia beni culturali e del paesaggio.
- 5 L'amministrazione competente esamina la domanda di autorizzazione, verifica la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici e ne accerta:
- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
 - la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area indicati dalla dichiarazione e dal piano paesaggistico.
- Entro il termine di quaranta (40) giorni dalla ricezione dell'istanza, l'amministrazione:
- verifica la compatibilità paesaggistica dell'intervento;
 - acquisisce il parere della commissione per il paesaggio;
 - trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente soprintendenza;
 - comunica agli interessati l'inizio del procedimento ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo.
- Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questi abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione.
- 6 Ai sensi dell'art. 146, comma 7 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., qualora lo S.U.E. verifichi che la documentazione allegata non corrisponda a quella prevista o qualora l'amministrazione ritenga necessario acquisire documentazione ulteriore rispetto a quella prevista, ovvero effettuare accertamenti, chiede le necessarie integrazioni; in tale caso, il termine è sospeso, per una sola volta, per un periodo comunque non superiore a trenta giorni

dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione, ovvero dalla data di comunicazione della necessità di accertamenti fino a quella di effettuazione degli stessi.

7 L'Autorizzazione Paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al PdC o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi previsti, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.

8 L'Autorizzazione Paesaggistica è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'Autorizzazione Paesaggistica possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo.

Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.

Art. 40 Deleghe Paesaggistiche - L.R. 22 Giugno 2012 n. 8

1 Con Determinazione Regionale n. B0684 del 12.02.2010 la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha individuato il Comune di Ladispoli in possesso dei requisiti necessari per l'esercizio delle funzioni delegate in materia di Autorizzazioni Paesaggistiche, ai sensi della Legge Regionale 22 Giugno 2012 n. 8 (nonché della previgente legge regionale 59/1995) e dell'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

2 Per effetto della Determinazione Regionale di cui al comma precedente, il Comune è sub-delegato al rilascio delle Autorizzazioni Paesaggistiche Semplificate di cui all'Allegato I del D.P.R. 9 luglio 2010, n.139.

3 L'istanza di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata deve essere corredata da una relazione paesaggistica semplificata, ovvero "scheda per la presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica per le opere il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata", redatta dal tecnico abilitato nonché dalla documentazione prevista dal DPCM del 12 dicembre 2005.

Art. 41 Interventi eseguibili senza Autorizzazione Paesaggistica

1 Ai sensi dell'art. 149, D.Lgs. 42/2004, fatta salva l'applicazione dell'articolo 143, comma 4, lett. b), e dell'articolo 156, comma 4, non è comunque richiesta l'autorizzazione prescritta dall'articolo 146, dall'articolo 147 e dall'articolo 159:

- a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Art. 42 Domanda di Autorizzazione Paesaggistica e documentazione allegata alla domanda

- 1 Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:
 - a) Atto di proprietà e/o disponibilità dell'immobile oggetto dell'intervento (nel caso si tratti di concessionario occorre il Nulla Osta dell'ente o dell'amministrazione proprietaria);
 - b) Permessi o autorizzazioni, dove necessari, per l'utilizzazione di aree, edifici ed opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali o statali;
 - c) Concessione, dove necessario, di accessi per le aree prospicienti strade statali e provinciali fuori dei centri abitati;
 - d) Copia autentica degli eventuali accordi e/o convenzioni tra confinanti, debitamente registrati. Tali atti sono obbligatori nel caso in cui l'opera che si intende realizzare preveda il posizionamento di pareti entrambe non finestrate ad una distanza inferiore a m 5,00 dal confine, anche quando il lotto confinante risulti inedificato o nel caso in cui l'opera da realizzarsi, pur se in linea con il perimetro dell'edificio esistente, ricada ad una distanza inferiore a m 5,00 dal confine. L'eventuale accordo tra le parti, firmato da tutti i proprietari e debitamente registrato, deve essere presentato congiuntamente alla copia fotostatica di un documento di riconoscimento con firma del titolare;
 - e) Nulla Osta del condominio qualora gli interventi interessino parti comuni dell'edificio;
 - f) Nel caso in cui l'area oggetto di intervento ricada in ambiti territoriali soggetti a ulteriori limitazioni all'attività edificatoria (a titolo esemplificativo e non esaustivo: vincoli di natura archeologica, aree boscate) è necessaria la preventiva acquisizione dei relativi pareri e/o autorizzazioni rilasciati dagli Enti preposti alla tutela specifica;
 - g) n. 6 copie degli elaborati grafici di progetto, di cui al comma 2 del presente articolo;
 - h) n. 4 copie della relazione paesaggistica, di cui al comma 2 del presente articolo;
 - i) Nel caso di interventi da eseguire su edifici esistenti è necessario presentare documentazione attestante la regolarità urbanistica, paesaggistica, idrogeologica, ecc. dell'eventuale immobile preesistente con richiamo, se del caso, a tutti i precedenti titoli abilitativi in materia urbanistica e paesaggistica (licenze o concessioni edilizie, autorizzazioni, sanatorie, compatibilità paesaggistiche, ecc.) da documentarsi anche con i relativi atti e grafici progettuali;
 - j) Dichiarazione asseverata circa l'inesistenza di vincoli ex art. 10 e seguenti del D.Lgs. n. 42/04;
 - k) Documentazione attestante la distanza del fabbricato dal fosso (in presenza di acque pubbliche, documentando nel caso l'inclusione negli appositi elenchi), dal lago o dal mare;
- 2 La documentazione deve essere firmata da tecnici (architetti, ingegneri, geometri, periti, ecc.) abilitati ad esercitare la professione nel territorio dello Stato, nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni in materia.
- 3 La documentazione allegata alla domanda di Autorizzazione Paesaggistica deve indicare, ai sensi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005, i seguenti aspetti:
 - a) Lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
 - b) Gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali, tutelati dalla Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
 - c) Gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
 - d) Gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;
 - e) La compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
 - f) La congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;

- g) La coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.
- 4 La documentazione deve essere tale da permettere la verifica della reale compatibilità paesaggistica degli interventi proposti. I tipi di intervento vengono suddivisi secondo le seguenti categorie:
- a) Interventi il cui impatto paesaggistico è valutabile mediante una documentazione semplificata. Si intendono ricompresi in questa categoria tutti gli interventi minori di cui all'Allegato I del D.P.R. 9 luglio 2010, n.139, in grado di non alterare complessivamente lo stato dei luoghi;
 - b) Interventi il cui impatto paesaggistico non è valutabile mediante una documentazione semplificata. Si intendono ricompresi in questa categoria tutti gli interventi non compresi all'elenco di cui alla precedente lettera a) ed in grado di alterare complessivamente lo stato dei luoghi;
- 5 Per le opere rientranti nelle categorie di intervento di cui al comma 3 dell'art. 42 del presente R.E.C. deve essere presentata la seguente documentazione:
- I) **RELAZIONE PAESAGGISTICA:**
Redatta ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005 e su elaborato unico. Nella redazione della relazione dovranno essere presi in considerazione i seguenti aspetti:
 - a) Descrizione dello stato attuale dell'immobile e dell'area tutelata:
 - Relazione esplicativa, anche attraverso estratti cartografici, degli aspetti storico- critici, tipologici, materici, tecnologici, strutturali, urbanistici e paesaggistici dell'intervento specifico riguardo alla sua conformità rispetto al quadro normativo vigente;
 - Estratto delle relative norme urbanistiche ed edilizie di riferimento vigenti;
 - Esauriente documentazione fotografica, con specifico riguardo sia dell'area oggetto dell'intervento sia del suo contesto, datata e firmata tanto dal titolare dell'istanza, con allegata indicazione piani volumetrica dei punti di ripresa;
 - b) Valutazione della compatibilità paesaggistica dell'intervento proposto:
 - Simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale) comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento;
 - Esauriente descrizione degli effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera dal punto di vista paesaggistico e degli elementi progettuali finalizzati a ridurre o migliorare l'impatto del bene tutelato sui caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.
 - II) **ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO** (raccolti in un unico elaborato):
Gli elaborati grafici di progetto devono rendere comprensibile l'adeguatezza dell'inserimento delle nuove opere nel contesto paesaggistico così come descritto nella relazione paesaggistica e comprendono:
 - Estratto planimetria I.G.M. 1:25.000 con localizzazione puntiforme dell'intervento ben evidenziata;
 - Estratto planimetria C.T.R. 1:10.000 con localizzazione puntiforme dell'intervento ben evidenziata;
 - Estratto P.R.G. e eventuali P.P.E. con localizzazione puntiforme dell'intervento ben evidenziata e relative legende;
 - Estratti Tav. E1/E3 del PTP con localizzazione puntiforme dell'intervento ben evidenziata e relative legende;
 - Estratti Tav. A, B, C, D del P.T.P.R., con localizzazione puntiforme dell'intervento ben evidenziata, e relative legende;

- Elaborati progettuali riportanti il livello dello stato dei luoghi, con particolare riferimento all'andamento naturale del terreno ed agli apparati vegetazionali presenti in relazione alla sagoma della futura costruzione, planimetri generali, profili, stati ante e post operam in scala non inferiore 1:100, con individuazione a colore o a retino, delle modificazioni previste sull'eventuale preesistenza, rendering dell'inserimento dell'intervento nel contesto, computo delle superfici e dei volumi ammissibili e previsti in rapporto alle altezze, alle distanze, agli indici fondiari prescritti urbanisticamente e paesaggisticamente.

6 Per le specifiche ed ulteriori indicazioni da riportare negli elaborati summenzionati si rimanda al D.P.C.M. 12 dicembre 2005.

Art. 43 Interventi realizzati in assenza o difformità dall'Autorizzazione Paesaggistica

- 1 Ai sensi dell'art. 181, comma 1 e 1 bis del D.Lgs. n. 42/2004, chiunque, senza la prescritta autorizzazione o in difformità di essa, esegua lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici è punito con le pene previste dall'art. 44 del D.P.R. n. 380/2001. La pena è della reclusione da uno a quattro anni qualora i lavori ricadano su immobili od aree:
- a) che, per le loro caratteristiche paesaggistiche, siano stati dichiarati di notevole interesse pubblico con apposito provvedimento emanato in epoca antecedente alla realizzazione dei lavori;
 - b) tutelati per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice ed abbiano comportato un aumento dei manufatti superiore al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento della medesima superiore a settecentocinquanta metri cubi, ovvero ancora abbiano comportato una nuova costruzione con una volumetria superiore ai mille metri cubi.
- 2 L'Autorizzazione Paesaggistica, fuori dai casi di cui all'art. 167, commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004 non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.
- 3 Ai sensi dell'art. 167, comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004, l'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica nei seguenti casi:
- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
 - b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
 - c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
- 4 Ai sensi dell'art. 167, commi 1, 2 e 3 del D.Lgs. n. 42/2004, in caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte Terza del Codice, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del Prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi delle modalità operative previste dall'articolo 41 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero per i beni e le attività culturali e il Ministero della Difesa.
- 5 Ai sensi dell'art. 167, comma 5 del D.Lgs. n. 42/2004, il proprietario, possessore o detentore

a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessata dagli interventi, presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria.

• **Capo V - Altri interventi**

Art. 44 Esercizio ed Autorizzazione delle Attività Estrattive: cave

- 1 La domanda di autorizzazione all'esercizio di attività estrattiva va presentata al Comune dal titolare dello sfruttamento, proprietario o comunque concessionario in base a regolare titolo, nei modi previsti dalla normativa specifica vigente in materia, in conformità ai contenuti del PRAE e alle direttive emanate dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 17, comma 3 della L.R. n. 14/1999 e s.m.i. con le modalità prescritte dall'art. 8, comma 10 della L.R. n. 17/2004 per l'acquisizione dei relativi pareri, Nulla Osta o atti di assenso comunque previsti dalla normativa vigente.

Art. 45 Opere di urbanizzazione

- 1 È consentita la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione da parte del soggetto titolare del PdC. Il costo delle opere così realizzate potrà essere portato a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in base all'art. 16, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001.
- 2 Il soggetto richiedente il PdC presenta, unitamente alla richiesta di rilascio dello stesso, l'istanza di autorizzazione a realizzare direttamente le opere, allegando:
 - a) schema di atto d'obbligo/convenzione;
 - b) computo metrico estimativo delle opere da eseguire;
 - c) elaborati grafici del progetto esecutivo;
- 3 Il PdC conterrà anche l'autorizzazione ad eseguire le opere di urbanizzazione e farà riferimento all'atto d'obbligo/convenzione sottoscritto dal soggetto titolare del PdC ed alla fideiussione a garanzia della realizzazione delle opere nel caso in cui vengano realizzate a scomputo.
- 4 La Direzione dei Lavori ed il successivo collaudo delle opere di urbanizzazione, sarà eseguita a spese del titolare del PdC, da tecnico abilitato nominato dall'Amministrazione Comunale.
- 5 La fideiussione sarà emessa a garanzia delle caratteristiche delle opere da realizzare e del termine di realizzazione; lo svincolo sarà effettuato solo dopo il collaudo e la cessione all'Amministrazione Comunale delle opere e dove previsto, delle aree sulle quali insistono.

Art. 46 Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni

- 1 Non si applicano, ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 380/2001, le disposizioni procedurali di cui al presente titolo del R.E.C. per i seguenti interventi:
 - a) Opere di assoluta urgenza ed indifferibilità disposte con Ordinanza di uffici comunali od ordinate dalla autorità giudiziaria;
 - b) Opere ed interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione

integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

- c) Opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. n. 383/94 e s.m.i.;
- d) Opere pubbliche dell'Amministrazione Comunale, deliberate dal Consiglio Comunale ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 112 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.

Art. 47 Attività edilizia in assenza di Piani Attuativi

- 1 Ai sensi dell'art. 9, punto 2, del D.P.R. n. 380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del PdC si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e a spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.

TITOLO III
“NORME SULL’IGIENE, SULLA TUTELA
DELL’AMBIENTE, ANTINCENDIO, ANTISISMICHE, SUL
RISPARMIO E CONSUMO ENERGETICO, SUI REQUISITI
DEI LOCALI E DEI LUOGHI DI LAVORO, SUGLI
IMMOBILI DESTINATI A FUNZIONI DIVERSE”

• **Capo I – Igiene**

Art. 48 Igiene dell'ambiente

- 1 È 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 averlo completamente risanato.
- 2 Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
- 3 Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati o colmate è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma di questo articolo.
- 4 È comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

Art. 49 Isolamento dall'umidità

- 1 Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o idoneo vespaio di spessore non inferiore a cm 50. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm).
- 2 Per garantire un adeguato isolamento dall'umidità dei locali parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
- 3 L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
- 4 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 a patto che dette intercapedini siano lasciate completamente libere.
- 5 Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperti sul marciapiede devono presentare resistenza alle ruote degli automezzi e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
- 6 Il solaio dei locali, abitabili o non, deve sempre essere collocato ad un livello superiore a quello della falda freatica verificata nel periodo invernale e a quello di massima piena delle fognature come individuato dalla relazione geologica.
- 7 Tutte le murature devono 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 e 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. 50 Isolamento acustico

- 1 Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.
- 2 Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che devono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente.

- 3 Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.
- 4 Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di legge in materia ed in particolare la L. n. 447/95 ed il D.P.C.M. del 5/12/1997.
- 5 In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:
- a) i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
 - b) i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;
 - c) 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;
 - d) i rumori provenienti da laboratori e da industrie.
- 6 Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Art. 51 Rifornimento idrico

1 USI CIVILI

- a) Possono comprendersi fra gli usi civili tutti i seguenti usi purché derivati da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua: domestico (residenziale), innaffiamento privato, speciale (refrigerazione di edifici), commerciale, comunitario, industriale (per uso potabile degli addetti);
- b) Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia;
- c) 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 e comunque dichiarata potabile dagli organi competenti;
- d) 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;
- e) Dovranno essere installati sistemi tecnologici volti al risparmio della risorsa idrica (es. filtri speciali ai rubinetti).

2 USI INDUSTRIALI

- a) Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al precedente comma 1;
- b) 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;
- c) Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi del D.Lgs. n. 152/1999 e s.m.i.;
- d) Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, la trivellazione del pozzo è soggetta ad autorizzazione da parte della Provincia;
- e) Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli

scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle specifiche normative.

Art. 52 Allacciamento alla rete del gas, impianti elettrici, ventilazione meccanica

- 1 Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas, e per il progetto di tutti gli impianti tecnologici in genere, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le prescrizioni del D.M. n. 37/2008 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici" e s.m.i.
- 2 Gli impianti devono essere realizzati secondo la regola dell'arte, tutti i materiali ed apparecchi impiegati in tale realizzazione devono essere muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati in conformità alla normativa vigente. Le imprese installatrici sono responsabili della corretta esecuzione. Per regola dell'arte si intende la conformità alla vigente normativa e alle norme UNI, CEI o di altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione Europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo.
- 3 Per la certificazione e il collaudo delle opere previste nel presente articolo si applicano le disposizioni di cui al D.M. n. 37/2008 e s.m.i.
- 4 Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti realizzati, resa sulla base del modello di cui all'Allegato I del D.M. n. 37/2008 e in conformità a quanto previsto dall'art. 6 dello stesso D.M. Fanno parte integrante della dichiarazione di conformità la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto degli impianti.
- 5 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.
- 6 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 della L. n. 166/1975.
- 7 La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione ovvero, negli edifici con più di cinque piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua, posto sulla copertura.
- 8 La ventilazione artificiale dei locali soggetti a specifica norma di legge o regolamentare deve essere realizzata nel rispetto di tali normative.
- 9 In particolare per i locali destinati ad edilizia scolastica la ventilazione dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni del punto 5, D.M. 13/09/1977 e s.m.i.

• **Capo II – Tutela dell'ambiente**

Art. 53 Emissioni atmosferiche

- 1 Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura.
- 2 Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera

(camini, stufe, ecc.) devono essere muniti di canne fumarie, con scarico sulla copertura dell'edificio posto a non meno di m 10,00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore, 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 Le canne fumarie non possono essere poste lungo i prospetti affacciati su spazi pubblici, se non costituendo una soddisfacente soluzione architettonica.

• **Capo III - Antincendio**

Art. 54 Prevenzione incendi, centrali termiche e locali tecnici, centrali tecnologiche

1 Gli edifici e gli spazi esterni debbono essere progettati, costruiti e modificati attuando tutte le misure prescritte ai fini della prevenzione incendi ed adottando sistemi attivi e passivi tali da garantire, in caso di incendio, la massima sicurezza degli occupanti e degli addetti al soccorso antincendio.

2 A tal fine debbono essere rispettate tutte le prescrizioni tecniche e procedurali stabilite dalla vigente normativa antincendio in relazione alla consistenza ed alle specifiche destinazioni dell'edificio o delle sue singole parti.

3 Le centrali termiche e i locali tecnici debbono essere progettati e costruiti nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia. In particolare è richiesto il rispetto delle seguenti normative:

- a) nel caso di impianti di riscaldamento alimentati a combustibile gassoso con impianti termici aventi potenzialità inferiore o uguale a 35 kW: norme UNI CIG vigenti;
- b) per impianti di riscaldamento termici alimentati a combustibile gassoso con centrale termica avente potenzialità superiori a 35 kW: D.M. 12.4.1996 e normativa antincendio e s.m.i.;
- c) per impianti di riscaldamento alimentati a combustibile liquido con potenzialità superiore a 35 kW: D.P.R. 22.12.1970 n. 1391 e s.m.i. e D.M. 28.4.2005.

4 Per quanto riguarda l'ubicazione, le centrali termiche ed i locali tecnici dovranno essere posizionati, per potenzialità comprese fra 35 kW e 116 kW: all'interno dell'immobile, in aderenza ad esso o al di sopra della sua copertura in funzione del tipo di combustibile da impiegare (gasolio, olio combustibile, gas metano o combustibili alternativi) nonché in funzione della specifica destinazione dei locali ad essi adiacenti; per potenzialità superiore a 116 kW: preferibilmente interrati ed ubicati in spazi esterni adeguatamente sistemati in armonia con il contesto e, nel caso siano al servizio di più edifici, in posizione baricentrica rispetto all'insediamento.

5 Le centrali tecnologiche innovative, quali centrali di cogenerazione per la produzione contemporanea di energia termica ed elettrica, centrali frigorifere, centrali di trattamento aria, centrali termiche a biomassa, ecc., dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione incendi, di tutela dell'inquinamento acustico, delle specifiche norme tecniche e di quelle in materia di autoproduzione.

6 In derivazione dalle centrali termiche tecnologiche, al fine di ottimizzare i consumi e ridurre l'emissione nell'ambiente, è inoltre consentita la realizzazione di reti di teleriscaldamento in area privata, nonché su suolo pubblico nel rispetto delle normative vigenti ed in deroga a quanto stabilito dalla convenzione con le società di servizio.

7 Le centrali tecnologiche innovative a servizio dell'edificio o di un complesso di edifici costituiscono volume tecnico non computabile ai fini del calcolo delle superfici e volumi.

Art. 55 Depositi di olio combustibile, gasolio e GPL a servizio delle centrali termiche

- 1 Il deposito di olio combustibile o di gasolio, costituito da uno o più serbatoi, può essere ubicato all'esterno o all'interno dell'edificio nel quale è installato l'impianto termico.
- 2 I serbatoi di GPL, sia interrati che fuori terra, devono essere installati esclusivamente in aree a cielo libero. È vietata l'installazione su terrazze e comunque su aree sovrastanti luoghi chiusi e cortili chiusi.
- 3 L'installazione dei serbatoi di cui ai precedenti commi dovrà essere eseguita secondo quanto prescritto dalla vigente normativa in materia.

Art. 56 Canne fumarie per impianti di riscaldamento

- 1 Canne fumarie al servizio dell'impianto di riscaldamento ai sensi del D.P.R. 551/1999 per gli edifici costituiti da più unità immobiliari, i condotti di evacuazione dei prodotti di combustione devono sfociare sopra il tetto dell'edificio, secondo quanto previsto dalle norme UNI 7129 e s.m.i. Sono ammesse deroghe nei seguenti casi:
 - a) mera sostituzione di generatore di calore individuale;
 - b) singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali ed idonei o comunque adeguabili all'applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore;
 - c) nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di tipo conservativo, mai dotato precedentemente di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo;
 - d) ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso ad abitazione di unità immobiliare mai dotata di impianto purché sussista la condizione di cui alla precedente lettera c). Qualora l'intervento comporti aumento del numero di unità immobiliari sarà comunque consentita la realizzazione in deroga di un unico scarico di prodotti di combustione;
 - e) nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di ristrutturazione edilizia, mai dotato precedentemente di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo.

Art. 57 Condotti di evacuazione di fumi e vapori per apparecchi a fiamma libera e derivanti da attività produttive

- 1 I fabbricati destinati ad abitazione debbono essere dotati di condotti di evacuazione dei fumi e vapori provenienti dai piani di cottura. Tali condotti, se sfocianti sulla copertura, debbono essere singoli o collettivi nonché separati dagli altri condotti dell'edificio. In alternativa i condotti possono uscire a parete.
- 2 In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove sono installate apparecchiature a fiamma libera (piani di cottura, generatori di calore, boiler e simili) debbono essere dotati, oltre che delle aperture di aerazione naturale prescritte dal presente Regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno idonee a garantire un corretto processo di combustione ed un corretto tiraggio dei condotti di evacuazione ai sensi

delle norme UNI – CIG vigenti.

- 3 Per le emissioni in atmosfera di fumi e vapori derivanti da attività produttive debbono essere rispettate le disposizioni di cui al D.P.R. 203/1988 e s.m.i.

Art. 58 Impianti tecnici in edilizia

1 Si intendono impianti tecnici in edilizia i seguenti:

- a) impianti di produzione, di trasformazione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione di condizionamento e di refrigerazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense e di ventilazione ed aerazione dei locali;
- d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie, nonché quelli di trasporto, trattamento, uso, accumulo e consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile fornito dall'ente distributore, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, montacarichi, scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

2 Tutti gli impianti tecnici in edilizia devono essere progettati, installati, trasformati, ampliati nel rispetto delle prescrizioni tecniche e procedurali stabilite dalle norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti di cui al D.M. 37/2008 e s.m.i..

3 Nelle nuove costruzioni civili devono essere previsti, ai sensi della L. 166/2002 e s.m.i., cavedi multiservizi e/o cavidotti di adeguate dimensioni per rendere disponibili alle singole unità immobiliari collegamenti per servizi di telecomunicazione e innovativi.

4 Negli edifici di nuova edificazione ed in quelli oggetto di ristrutturazione, la progettazione e la realizzazione degli impianti tecnici di cui al comma 1, debbono essere tali da consentire, mediante idonee canalizzazioni o altro, l'introduzione della "domotica" attraverso l'implementazione di sistemi innovativi ai fini della gestione del comfort ambientale, della comunicazione (telelavoro), della gestione degli impianti anche ai fini della sicurezza (antincendio, antifurto, antiallagamento, telesorveglianza) e della assistenza di persone anziane, disabili o malate.

5 Per quanto attiene gli impianti di cui al comma 1 lett. d) si precisa che:

- a) gli edifici, siano essi di nuova costruzione che esistenti, devono essere provvisti di acqua potabile distribuita in modo proporzionale alle dimensioni delle singole unità immobiliari ed in modo da garantire ad esse un regolare rifornimento nei momenti di massima contemporaneità delle utenze;
- b) l'alimentazione deve avvenire mediante allaccio al pubblico acquedotto, quando presente, con le modalità stabilite dal Regolamento dell'Ente gestore oppure da fonte autonoma previa certificazione di potabilità dell'acqua erogata dall'impianto iniziale e periodica, rilasciata dall'autorità competente. Il collegamento fra la fonte e l'impianto deve essere realizzato in modo tale da escludere contaminazioni e riflusso delle acque;

- c) gli impianti per la distribuzione di acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte e dotati di contabilizzatori per ogni unità immobiliare. Gli edifici che abbiano locali abitabili con pavimento a quota tale da non garantire una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua. Tutte le condotte di adduzione devono essere poste ad una distanza orizzontale di almeno m 1,5 dalle fognature ed almeno a m 0,6 al di sopra di queste. Nel caso non sia possibile rispettare tali distanze dovranno essere adottate soluzioni alternative tali da impedire la contaminazione tra l'acquedotto e la fognatura;
- d) il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a m 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella anti insetti alle aperture di aerazione ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo al contatto con alimenti e con copertura sigillata.

- **Capo IV - Antisismica**

Art. 59 Normativa antisismica

- 1 Nell'intero territorio comunale devono essere osservate le norme e le prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

- **Capo V - Risparmio energetico ed idrico**

Art. 60 Generalità e requisiti di progettazione relativi al risparmio energetico

- 1 Ai sensi della L.R. n. 6/2008 si stabiliscono i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, contribuire a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas serra posti dal protocollo di Kyoto, promuovere la competitività dei comparti più avanzati attraverso lo sviluppo tecnologico, diminuire gli sprechi delle risorse idriche, migliorare le condizioni ambientali di vita e tutelare l'ambiente naturale.
- 2 Le presenti disposizioni si applicano, ai fini del contenimento dei consumi energetici e, ai sensi della L.R. n. 6/2008, a tutti gli interventi di nuova costruzione di edifici e degli impianti in essi installati, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica così come definita dall'art. 3, comma 1, lett. d), e) e f) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
- 3 Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici e, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di PdC.
- 4 Le opere finalizzate al contenimento dei consumi energetici degli edifici, dovranno essere realizzate secondo i principi della bioarchitettura. Tali interventi comprendono la regolazione climatica degli edifici, il mantenimento della permeabilità profonda dei suoli, l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili, la produzione e l'utilizzo simultanei di energia meccanica o elettrica e di energia termica (cogenerazione), l'utilizzo di sistemi termici a riscaldamento radiante, il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, civili ed industriali, l'impiego di materiali da costruzione durevoli e costanti nel tempo, traspiranti e non nocivi alla salute, l'utilizzo ottimale di componenti, sistemi e materiali per raggiungere adeguati livelli di isolamento termico, indispensabili valori di inerzia termica e di sfasamento, l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico ed atmosferico.

- 5 Una specifica relazione tecnica asseverata da tecnico abilitato (cfr. Allegato n. 4 – Documento n. 3) sarà parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del titolo abilitativo e dovrà certificare che le opere di progetto saranno realizzate in conformità alla normativa vigente in materia.
- 6 Gli edifici devono essere concepiti adeguando la nuova costruzione al contesto climatico e distributivo dell'area sulla quale si prevede la loro realizzazione. Le nuove costruzioni devono essere progettate in modo da consentire sia una riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento invernale (intervenedo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento, sull'integrazione dei sistemi energetici gratuiti e sul tipo di impianto da adottare), sia limitando, per il periodo estivo, l'uso spregiudicato di sistemi di condizionamento meccanico dell'aria, studiando, in fase progettuale, la predisposizione di dispositivi a ventilazione naturale (torri del vento, intercapedini con passaggio d'aria, pareti ventilate, frangi-sole) (cfr. Allegato n. 3 – Abaco n. 8 e 9), per limitare il surriscaldamento delle pareti e garantire un più salubre e compatibile raffrescamento dell'ambiente.
- 7 Per tutti gli edifici soggetti agli interventi edilizi di cui al comma 2, deve essere valutato, nel rispetto dell'altezza massima consentita e delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità delle ombre portate, al fine di consentire e garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose, a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
- 8 È vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice Est-Ovest sia inferiore a 30° (cfr. Allegato n. 3 – Abaco n. 2.a).
- 9 A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di PdC, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre ad Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile (cfr. Allegato n. 3 – Abaco n. 1.a e 2.b).
- 10 È d'obbligo nelle nuove costruzioni, con qualsiasi esposizione, l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività o con analoghi requisiti. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi secondo le nuove disposizioni. In tutti e due i casi le superfici trasparenti dovranno adeguarsi ai valori di trasmittanza riportati nell'allegato "C" al D.Lgs. n. 311/2006 e s.m.i. (v. Abaco n. 4 – Documento n. 2).
- 11 Le facciate rivolte a Sud, Sud-Ovest ed Ovest potranno essere schermate da portici adeguatamente dimensionati in modo tale da permettere lo sfruttamento dell'energia solare durante il periodo invernale e, al contrario, nel periodo estivo, da intercettare i raggi solari prima che entrino a contatto con la parete muraria. Le facciate rivolte ad Ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.
- 12 Le superfici trasparenti, rivolte a Sud-Ovest ed Ovest dovranno comunque essere schermate da sistemi frangi-sole in grado di evitare l'apporto eccessivo di radiazione termica estiva.
- 13 Sia nelle nuove costruzioni che in quelle esistenti è consentito prevedere la realizzazione di

serre e/o sistemi di captazione per lo sfruttamento dell'energia solare passiva (cfr. Allegato n. 3 – Abaco n. 6.a). Le serre bio-climatiche costruite sia in aderenza che in adiacenza, con almeno tre lati realizzati con vetro o materiali adatti allo scopo o con una superficie vetrata di materiale equivalente di congrue dimensioni, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, purché soddisfino i requisiti di cui al comma successivo, fatto salvo quanto previsto dalla Normativa Vigente per gli edifici di interesse storico e monumentale.

- 14 Le serre, progettate ai soli fini di guadagno termico, possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio (cfr. Allegato n. 3 – Abaco n. 4.a), sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
- a) Siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente ed essere tali da conferire al fabbricato un valore tecnico-estetico aggiunto;
 - b) Siano progettate con il lato maggiore captante disposto con orientamento a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest;
 - c) Dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
 - d) Siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore maggiore uguale 5 mm;
 - e) Le tamponature di chiusura devono essere completamente trasparenti, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto, preferibilmente in legno (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato);
 - f) È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle pareti soleggiate delle serre, in modo da apportare calore aggiuntivo ai locali da climatizzare e/o devono comunque essere previsti altri dispositivi di convogliamento del calore all'interno dei locali e preferibilmente all'interno delle pareti. La parete retrostante, possibilmente in mattone pieno in modo da garantire importanti valori di inerzia termica, può essere prevista di colore scuro relativamente alla porzione che verrà colpita direttamente dai raggi solari;
 - g) Gli interventi di pertinenza di singoli alloggi, ricadenti in ambito condominiale, dovranno allegare al progetto il Nulla Osta del condominio;
 - h) Le serre, ai soli fini termici, potranno essere realizzate con struttura a vetro fisso. Dovranno essere dotate di un sistema a schermatura totale e/o dispositivi mobili o removibili in modo da evitare l'ingresso dei raggi solari nel periodo estivo. Dovrà comunque essere garantito, nel periodo estivo, il passaggio dell'aria all'interno della serra. Potranno coprire una superficie massima pari al 15% della SIp dell'edificio cui sono asservite (cfr. Allegato n. 3 – Abaco n. 4.b). La superficie che dovesse eccedere le dimensioni di cui sopra, sarà comunque computata ai fini del calcolo della SIp (superficie lorda di pavimento);
 - i) I locali retrostanti dovranno essere comunque dotati di altre aperture verso l'esterno che rispettino le norme igienico sanitarie vigenti, allo scopo di garantire una corretta ventilazione ed apporto naturale di luce (cfr. Allegato n. 3 – Abaco n. 6.a);
 - j) Il progetto architettonico, redatto da un professionista e corredato da tutti i calcoli, schema di funzionamento e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, deve valutare il guadagno energetico, su tutta la stagione di riscaldamento. Per guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra.
- 15 L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo quanto più possibile il ricorso a fonti di

illuminazione artificiale.

- 16 Nelle nuove costruzioni è consigliato che le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) siano orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ rispetto al sud geografico (cfr. Allegato n. 3 – Abaco n. 1.a e 2.b).
- 17 Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici. Sono consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne degli edifici più massicci).
- 18 Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso, per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso verso gli edifici.
- 19 Nel caso di coperture a falde inclinate è obbligatoria l'installazione di tetti ventilati ancorati, in grado di contribuire al controllo delle caratteristiche igro-termiche del fabbricato, proteggendo dagli agenti atmosferici, isolando acusticamente, riparando dalle dispersioni di calore in inverno e dalle temperature eccessive in estate e consentendo una corretta traspirabilità (cfr. Allegato n. 3 – Abaco n. 10.a). A seguito del maggiore spessore, caratteristico di questo tipo di copertura, l'altezza al colmo potrà essere maggiore di m 2,80, purché l'altezza interna netta venga mantenuta inferiore o uguale a m 2,20 e la pendenza della falda inferiore o uguale al 35%. La superficie sotto tetto non verrà, in questo caso, conteggiata nel calcolo della S_{lp} (superficie lorda di pavimento).
- 20 Nella progettazione delle strutture opache verticali, coperture, pavimenti (verso locali non riscaldati o verso l'esterno), chiusure trasparenti e vetri dovranno essere previste soluzioni idonee, studiate nel rispetto dei valori limite di trasmittanza previsti dalla normativa vigente. Sono preferibili soluzioni che prevedano l'uso di materiali tradizionali traspiranti ed eco-compatibili ed isolanti con caratteristiche costanti nel tempo, traspiranti e recuperabili. È consigliabile l'uso combinato di isolanti a diversa densità, in modo da garantire l'isolamento acustico mediante l'assorbimento delle differenti lunghezze d'onda.
- 21 Per il rivestimento esterno delle facciate dovrà essere previsto l'uso di vernici e intonaci fotocatalitici in grado di abbattere gli inquinanti organici ed inorganici presenti nell'atmosfera, come indicato dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio con Decreto Ministeriale 1 aprile 2004 in attuazione della Legge 16 gennaio 2004, n. 45 nelle "Linee Guida per l'utilizzo di sistemi innovativi finalizzati alla prevenzione e riduzione dell'inquinamento ambientale" (cfr. Allegato n. 4 – Documento n. 2).

Art. 61 Risparmio energetico e definizione di bonus volumetrici ai fini del calcolo del volume convenzionale

- 1 Al fine di favorire gli interventi per il risparmio energetico e per l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energie, sono esclusi dal calcolo del volume, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente:
- a) La quota parte dello spessore dei muri esterni, siano essi portanti o di tamponamento, superiore ai cm 30 e fino ad un massimo di cm 25;
 - b) La quota parte dello spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 cm e fino ad un massimo di cm 15 per i solai intermedi e di 25 per i solai di copertura;
 - c) Le serre solari con vincolo di destinazione e comunque di dimensioni inferiori al

- 15% della Slp dell'unità abitativa cui sono asservite;
- d) I volumi e/o superfici realizzati al fine di ridurre i consumi energetici e il rumore proveniente dall'esterno attraverso l'isolamento acustico, l'isolamento termico, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale;
 - e) Il vano collocato sul tetto captante o nel sottotetto, in quanto considerato volume tecnico perché destinato ad accogliere gli impianti, i serbatoi e le masse d'accumulo per l'acqua calda ed il calore prodotto dai collettori solari ed in quanto inferiori all'altezza interna netta di m 2,20;
 - f) In tale volume devono essere ospitati i componenti del circuito primario dell'impianto solare termico ed i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete (quadro elettrico e dispositivi di interfaccia con la rete).
- 2 Sono inoltre esclusi dal calcolo del volume, gli interventi di recupero su edifici esistenti, di cui al comma precedente, a condizione che vengano salvaguardati gli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico-artistico degli stessi, gli allineamenti e/o conformazioni esistenti, le falde dei tetti caratterizzanti le cortine degli edifici urbani e rurali di antica formazione.
- 3 L'altezza dell'edificio non potrà in ogni caso eccedere i valori massimi stabiliti dalle N.T.A. di P.R.G. e dai piani attuativi.
- 4 Il contenimento del consumo energetico realizzato con gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo deve essere dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il rilascio del titolo abilitativo, anche in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. n. 192/05.

Art. 62 Sistemi di accumulo, riutilizzo di acque meteoriche, e risparmio idrico. Pavimentazioni, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto.

- 1 Al fine di favorire la riduzione del consumo di acqua potabile, in caso di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica così come definita dall'art. 3, comma 1, lett. d), e) e f) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., dovrà essere realizzato un sistema di accumulo e recupero delle acque piovane, raccolte dalle coperture degli edifici e destinate all'irrigazione del verde pertinenziale, alla pulizia dei cortili e dei passaggi, al lavaggio auto, all'alimentazione di lavatrici, agli usi tecnologici relativi (per esempio sistemi di climatizzazione passiva/attiva) e alle vasche d'acqua, in mancanza del sistema di recupero delle acque reflue.
- 2 Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta. La realizzazione della vasca per l'accumulo dell'acqua, all'interno del lotto edificabile o nell'edificio (ambienti interrati o spazi non utilizzati) deve essere dimensionata in modo da consentire il recupero, durante i periodi piovosi, di almeno il 50% del fabbisogno idrico necessario per soddisfare gli usi idrici (esclusi quelli potabili) calcolato per i tre mesi estivi.
- 3 In tutti i casi di cui al comma 1 del presente articolo è previsto il posizionamento di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche. La cisterna dovrà essere dotata, a monte, di un sistema di separazione delle acque di prima pioggia (pozzetto), di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, uno sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
- 4 L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

- 5 È fatto obbligo di installare nei servizi igienici rubinetterie dotate di miscelatore aria-acqua.
- 6 Le destinazioni d'uso ammissibili delle acque reflue recuperate sono le seguenti:
- a) Irriguo: per l'irrigazione di colture destinate sia alla produzione di alimenti per il consumo umano ed animale sia a fini non alimentari, nonché per l'irrigazione di aree destinate al verde o ad attività ricreative o sportive;
 - b) Civile: per il lavaggio delle strade nei centri urbani; per l'alimentazione dei sistemi di riscaldamento o raffreddamento; per l'alimentazione di reti duali di adduzione, separate da quelle delle acque potabili, con esclusione dell'utilizzazione diretta di tale acqua negli edifici ad uso civile;
 - c) Industriale: come acqua antincendio, di processo, di lavaggio e per i cicli termici dei processi industriali, con l'esclusione degli usi che comportano un contatto tra le acque reflue recuperate e gli alimenti o i prodotti farmaceutici e cosmetici.
- 7 Le reti di distribuzione delle acque reflue recuperate devono essere separate e realizzate in maniera tale da evitare rischi di contaminazione alla rete di adduzione e distribuzione delle acque destinate al consumo umano. I punti di consegna devono essere adeguatamente marcati e chiaramente distinguibili da quelli delle acque destinate al consumo umano.
- 8 Al fine del recupero e depurazione delle acque reflue è consigliabile l'utilizzo di impianti di fitodepurazione a flusso sommerso orizzontale (SFS-h) e a flusso sommerso verticale (SFS-v), nel caso in cui questo sistema venga utilizzato a servizio di case singole e/o plurifamiliari con un numero limitato di abitanti-equivalente (ae) (cfr. Allegato n. 3 – Abaco n. 12.a, 12.b). L'integrazione del sistema a flusso libero (FWS) è auspicabile in tutti quei casi in cui esista l'intenzione di recuperare una zona degradata a parco pubblico-naturalistico e/o in aree agricole dove è possibile utilizzare aree più vaste. La realizzazione di aree umide, finalizzate al miglioramento qualitativo delle acque superficiali (wetlands in alveo e fuori alveo) ed al trattamento di scarichi puntiformi (constructed wetlands), rappresenta quindi un'opportunità di ripristino di aree a grande valenza ambientale sotto molti punti di vista. Questo è maggiormente possibile e vengono rispettati criteri di massima naturalità dei sistemi, ad esempio privilegiando piante endemiche e/o autoctone e sistemi a policolture, anziché a monoculture (cfr. Allegato n. 3 – Abaco n. 12.c).
- 9 I materiali di finitura ed allestimento delle superfici esterne e delle aree di pertinenza degli edifici dovranno essere idonei ad assicurare, indipendentemente dalle esigenze cui sono destinate a soddisfare, la permeabilità del terreno, mediante materiali e pavimentazioni drenanti, per una superficie non inferiore al 50 per cento della superficie libera del lotto stesso.
- 10 È inoltre consigliato l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico ed atmosferico attraverso la realizzazione dei c.d. tetti verdi, a prato o piantumati. Questo tipo di copertura, che attraverso la regolazione igrotermica raffresca l'aria e abbassa il livello delle polveri sospese, migliora le condizioni di isolamento acustico e termico degli edifici, contribuendo a ridurre i consumi energetici. In caso di pioggia intensa trattiene l'acqua in eccesso rilasciandola gradualmente e impedendo che venga convogliata direttamente nei sistemi di drenaggio. Viene in questo modo limitato il rischio di sovraccarico della rete di smaltimento idrico (riconciliabile in gran parte alla riduzione delle superfici permeabili) e quindi il rischio di allagamenti causati dall'improvviso innalzamento del livello dei corsi d'acqua (cfr. Allegato n. 3 – Abaco n. 10.b).

Art. 63 Fonti energetiche rinnovabili

- 1 Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive per l'ambiente, è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli edifici sottoposti agli interventi edilizi tramite ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura

- tecnica ed economica da dimostrare nella relazione tecnica e nei grafici allegati.
- 2 A tal fine è resa obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda per usi sanitari e l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa e non inferiore a 5 kW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 mq.
- 3 L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato. Tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico non inferiore al 50%.
- 4 I collettori solari installati sulle coperture (tetti piani o inclinati), sulle facciate e/o in altro contesto, dettato da diversa scelta tecnico-estetico-progettuale (dimostrata mediante relazione a firma del progettista), devono essere orientati a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincolo. In generale devono essere rispettate le seguenti indicazioni (cfr. Allegato n. 3 – Abaco n. 11.a):
- a) Gli impianti installati su tetto inclinato devono essere adagiati in adiacenza alla copertura (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale);
 - b) I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
 - c) Nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file;
 - d) I dispositivi di captazione dell'energia solare non devono essere ostruiti da ombre portate dagli edifici limitrofi.
- 5 Laddove non diversamente specificato da piani sovraordinati e/o piani attuativi, nel caso di installazione di moduli fotovoltaici per la captazione dell'energia solare destinata alla produzione di energia elettrica, la pendenza del tetto può essere maggiore del 35% purché l'altezza massima sotto tetto sia mantenuta inferiore a m 2,20, il locale sottotetto sia utilizzato per l'alloggiamento dei dispositivi tecnici necessari al funzionamento ottimale degli impianti (denominato locale tecnico) e l'inclinazione sia giustificata, ai soli fini della maggiore resa energetica, con relazione tecnica a firma del progettista. In questo caso la realizzazione del tetto con pendenza superiore al 35% non comporta l'inserimento della parte di superficie dei locali sottotetto nel calcolo complessivo della superficie lorda di pavimento (SLP) dell'immobile (cfr. Allegato n. 3 – Abaco n. 11.b).
- 6 Per la realizzazione dei collegamenti dei collettori solari e/o dei moduli fotovoltaici al volume tecnico, deve essere predisposto un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare una conduttura di mandata e una di ritorno agli impianti solari, due canaline per alloggiare i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico ed il collegamento alla rete di terra.
- 7 Per il collegamento dell'impianto solare alle singole utenze devono essere predisposti opportuni cavedi o vani che possano contenere la linea di mandata dell'acqua calda sanitaria e un collegamento elettrico.

Art. 64 Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., certificazione delle opere e collaudo, controlli e verifiche.

- 1 Il proprietario dell'edificio (o chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere) deve depositare presso lo S.U.E., in doppia copia, insieme alla richiesta di titolo abilitativo, il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni di cui alla Parte II – Capo V – Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici - del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i..
- 2 Nel caso in cui la relazione tecnica di cui al comma 1 non sia stata presentata presso lo S.U.E. prima dell'inizio dei lavori, il responsabile dello S.U.E., fatta salva la sanzione amministrativa prevista dall'art. 133 dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.
- 3 La relazione tecnica di cui al comma 1 deve essere compilata secondo le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle attività produttive. Una copia della documentazione va conservata presso lo S.U.E. ai fini dei controlli e delle verifiche.
- 4 La seconda copia della relazione tecnica va restituita con l'attestazione dell'avvenuto deposito e deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la SCIA) 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.
- 5 Per la certificazione e il collaudo delle opere edili si applicano le disposizioni di cui al D.M. n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i.
- 6 Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti realizzati, resa sulla base del modello di cui all'allegato I del D.M. n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i. e in conformità a quanto previsto dall'art. 6 dello stesso D.M. Fanno parte integrante della dichiarazione di conformità la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, il progetto degli impianti e l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, previsto dal comma 2 dell'art. 8 del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i..
- 7 Lo S.U.E. 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.
- 8 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.
- 9 In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il Dirigente dello S.U.E. ordina la sospensione dei lavori.
- 10 In caso di accertamento di difformità su opere già terminate, il Dirigente dello S.U.E. ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge ed applica le sanzioni previste dalla vigente normativa.

Art. 65 Esonero dal contributo di costruzione

- 1 Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applica ai fini dell'onerosità quanto previsto all'articolo 17, comma 3, lett. e) del citato D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
- 2 Lo scomputo dei maggiori volumi realizzati ai sensi del precedente art. 61 del presente Capo si applica anche ai fini del calcolo del contributo di costruzione.

• **Capo VI- Requisiti dei locali con funzioni abitative**

Art. 66 Piani interrati, seminterrati e sottotetti, cavedi e chiostrine

- 1 Piani interrati:
 - a) Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio;
 - b) I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni specificate all'art. 68, comma 2 lett. c a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.
- 2 Piani seminterrati. I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione o ad uffici, ad eccezione dei casi qui di seguito indicati:
 - a) Le unità di abitazione realizzate su terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili, qualora più della metà del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il pavimento fuori terra;
 - b) Lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto locali per le destinazioni d'uso consentite nei piani interrati;
 - c) Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità.
- 3 Sottotetti:
 - a) I locali sotto le falde del tetto, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti, possono essere classificati come abitabili o non abitabili.
- 4 Spazi interni agli edifici. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, ai quali si accede da locali di uso comune. Sono classificati nei seguenti tipi:
 - a) Chiostrina:
 - Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima, davanti ad ogni finestra, non inferiore a m 4,00;
 - Nelle chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni e locali igienici, in esse non vi possono essere né sporgenze né rientranze;
 - Le chiostrine devono essere munite di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
 - b) Cortile:
 - Si intende per cortile lo spazio interno destinato ad illuminare e a ventilare gli ambienti circostanti, quali locali abitabili, locali di servizio e accessori;
 - I cortili devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano;
 - La distanza minima tra le pareti opposte dei fabbricati e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere quella stabilita dalle norme per le relative "ZTO" di P.R.G. È in ogni caso prescritto il rispetto delle norme dell'art. 9 del D.I. n. 1444/68;
 - I cortili, ai quali si accede da locali di uso comune, devono essere munite di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

Art. 67 Classificazione degli ambienti delle funzioni abitative

- 1 Ai fini del R.E.C. gli ambienti delle funzioni abitative si suddividono in:
 - a) ambienti abitabili: sono locali adibiti a funzioni abitative comportanti la permanenza continuativa di persone, quali camere da letto, soggiorni e sale da pranzo con eventuali annessi angoli cottura, stanze studio;
 - b) ambienti funzionali: sono i locali connessi alla singola unità immobiliare quali cucina, bagni, spazi di disimpegno, corridoi, scala interna, dispense, ripostigli e simili;
 - c) locali accessori: sono i locali non abitabili, quali soffitte, cantine, garage, volumi tecnici;
 - d) spazi accessori: sono spazi adibiti a funzioni di isolamento e di protezione dell'edificio (quali intercapedini e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili), nonché spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali pergolati, pensiline, gazebo, terrazzi coperti (tettoie), porticati al piano terra, altane.

Art. 68 Requisiti dei locali abitativi in funzione del posizionamento rispetto alla quota del terreno

- 1 Ambienti posti ai piani interrati. Gli ambienti abitabili e quelli funzionali non possono essere posti ai piani interrati.
- 2 Ambienti posti ai piani seminterrati. Gli ambienti abitabili e quelli funzionali possono essere posti ai piani seminterrati alle condizioni sotto riportate:
 - a) siano isolati dal terreno sottostante, tramite vespaio areato o locale accessorio;
 - b) siano isolati dal terreno laterale mediante intercapedini ventilate ed ispezionabili;
 - c) tutte le pareti fuori terra per almeno la metà della loro altezza, e comunque per almeno 1,50 m rispetto alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta. In tal caso la superficie del seminterrato deve essere computata nella somma del volume edificabile
- 3 Ambienti posti ai piani terra. Gli ambienti abitabili e quelli funzionali possono essere posti al piano terra dell'edificio, qualora siano isolati dal terreno sottostante tramite vespaio areato o altro locale.

Art. 69 Altezze, superfici, e dimensionamento degli ambienti con funzioni abitative

- 1 L'altezza interna di un ambiente è data dalla distanza netta tra il pavimento ed il soffitto (oppure il controsoffitto, ove presente, o l'orditura minuta nel caso di strutture in legno o analoghe) misurata senza tener conto delle travi principali.
- 2 Nel caso di soffitti, orditure e controsoffitti non piani la misura è data dalla media tra l'altezza massima e l'altezza minima presenti nel locale.
- 3 L'altezza minima interna degli ambienti abitabili e della cucina è pari a m 2,70.
- 4 L'altezza minima interna degli ambienti funzionali è m 2,40.
- 5 Si intende per superficie netta di un ambiente o di un'unità immobiliare la superficie calpestabile misurata al netto di scale interne, murature, pilastri, tramezzature o simili.
- 7 La superficie minima delle unità viene determinata in funzione del numero delle persone cui esse sono destinate, garantendo una superficie minima di mq 14, per ciascuno dei primi 4 abitanti, ed ulteriori mq 10 per ciascuno di quelli successivi. E' fatta eccezione per gli alloggi monolocale la cui superficie netta minima è mq 28, se per una persona, e mq 38, se per due persone.

- 8 Ciascuna unità immobiliare deve essere dotata almeno di una cucina o angolo cottura, di un bagno (provvisto di vaso, bidet, doccia o vasca da bagno e lavabo) e, ove non monolocale, di un soggiorno e una camera da letto.
- 9 La superficie netta minima dei singoli ambienti abitabili è pari a:
- a) stanze da letto:
 - per una persona mq 9, con lato minore non inferiore a 2,50 m;
 - per due persone mq 14, con lato minore non inferiore a 3,00 m;
 - b) soggiorno: mq 14 esclusi locali destinati a angolo cottura;
 - c) cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo: mq 6;
 - d) locale studio ed ogni altro locale adibito ad ambiente abitabile: mq 9.
- 10 Gli ambienti funzionali ad uso bagno non possono avere accesso direttamente dalla cucina o spazio di cottura o dal soggiorno. L'eventuale spazio di disimpegno deve avere superficie minima di mq 1,20 ed essere interamente delimitato da pareti. La dimensione del bagno, se primo servizio, non può essere inferiore a 4,00 mq con lato minore non inferiore a 1,50 m.
- 11 L'angolo cottura, in alternativa alla cucina, deve essere annesso all'ambiente soggiorno con il quale deve comunicare.

Art. 70 Requisiti di illuminazione degli ambienti con funzioni abitative

- 1 Tutti gli ambienti abitabili e la cucina devono usufruire di illuminazione naturale diretta.
- 2 Ogni ambiente delle funzioni abitative deve essere munito di impianto elettrico stabile, progettato nel rispetto delle specifiche normative di settore, atto ad assicurare un'illuminazione artificiale tale da garantire un normale confort visivo per le operazioni che vi si svolgono.
- 3 Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione devono essere dotati di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato.
- 4 L'illuminazione naturale diretta deve assicurare un fattore di luce diurna, misurato nel punto più sfavorevole del locale ad un'altezza di 0,90 m dal pavimento, non inferiore al 2%. Tale requisito si ritiene comunque soddisfatto quando la superficie illuminante utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento, con le specificazioni e le integrazioni di seguito riportate. Ai fini del presente paragrafo si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie inclinata posta ad una altezza compresa tra 1 e 2 m dal pavimento. Sono consentite, quale sistema integrativo e per una percentuale non maggiore del 25% della superficie finestrata utile totale, anche superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate. Soluzioni di progetto che ne prevedano una percentuale superiore al 25% sono subordinate obbligatoriamente a preventivo parere A.S.L.
- 5 Aggetti e porticati. Per i locali con finestre poste sotto aggetti di profondità superiore a 1 m, la dimensione della superficie illuminante dovrà essere aumentata di 0,05 mq ogni 5 cm di ulteriore aggetto al di sopra del limite di 1 m. Per i locali che affacciano sotto porticati, il rapporto illuminante deve essere calcolato sommando alla superficie del pavimento dell'ambiente interessato anche quella del porticato prospiciente.

Art. 71 Requisiti di areazione degli ambienti con funzioni abitative

- 1 L'aerazione di tutti gli ambienti deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non costituiscano rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime.
- 2 Tale requisito è da intendersi soddisfatto quando venga assicurata un'idonea aerazione, tramite adeguate superfici finestrate o idonei impianti, sia per l'unità abitativa che per ogni ambiente dell'unità stessa.

- 3 Ai fini del presente articolo deve intendersi superficie finestrata apribile all'aria aperta
quella prospettante su spazi liberi o comunque su pareti poste ad una distanza non inferiore a
10 m.
- 4 Le superfici finestrate apribili all'aria aperta dei locali abitabili devono risultare di
dimensione non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento di ogni singolo ambiente.
- 5 Lo spazio dell'angolo cottura viene considerato parte integrante del soggiorno ai fini del
calcolo del rapporto di aerazione.
- 6 Per i bagni l'aerazione può essere sia naturale che meccanizzata.
- a) Nel caso di aerazione esclusivamente naturale le aperture all'aria libera devono
risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento. Tali aperture non
costituiscono limitazioni ai fini dell'art. 9 del D.I. n. 1444/1968;
- b) Nel caso in cui il locale presenti aperture all'aria libera insufficienti o ne sia del tutto
privo, dovrà essere dotato di impianto di aerazione artificiale (anche solo per
estrazione) che assicuri un ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione
continua, ovvero di 12 volumi/ora se in espulsione intermittente a comando
automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 1 ricambio per ogni
utilizzazione dell'ambiente.
- 7 La cucina deve possedere una superficie finestrata libera all'aria aperta non inferiore a mq
1,50.
- 8 Nei corridoi e nei disimpegni di lunghezza superiore a m 10, indipendentemente dalla
presenza di interruzioni (porte), o di superficie non inferiore a 20 mq, non comunicanti con
ambienti abitabili, deve essere assicurata un'aerazione artificiale (anche solo per estrazione)
che assicuri una ventilazione minima pari a 0,5 volumi/ora.
- 9 Negli altri ambienti funzionali quali ripostigli, spogliatoi, guardaroba o simili, di superficie
maggiore a 4 mq deve essere assicurata una aerazione naturale mediante aperture all'aria
libera non inferiore a 0,5 mq e comunque non inferiore a 1/12 della superficie in pianta
ovvero una adeguata aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri, per il
periodo d'uso, una ventilazione minima pari a 3 volumi/ora.

Art. 72 Soppalchi all'interno degli ambienti con funzioni abitative

- 1 La realizzazione di soppalchi all'interno degli alloggi è ammessa a condizione che:
- a) la superficie del soppalco, esclusa la scala d'accesso, non sia superiore al 25% di
quella del locale soppalcato;
- b) la porzione del vano principale libera dal soppalco nonché quella ad esso sottostante,
dovranno mantenere i requisiti prescritti dal R.E.C., in relazione alla specifico uso
cui sono destinati;
- c) abbia almeno un lato completamente aperto, munito di parapetto avente altezza non
inferiore a m 1,00.
- 2 Il soppalco, affinché possa essere considerato non praticabile e quindi escluso dal computo
della SLP, dovrà avere altezza utile massima di 1,50 m A tal fine la verifica dei requisiti di
aerazione ed illuminazione è compiuta considerando il rapporto tra le superfici finestrate e la
somma tra la superficie del soppalco, qualora praticabile, e quella dell'ambiente sul quale
esso si affaccia.

Art. 73 Locali accessori

- 1 I locali accessori, indipendentemente dalla funzione (abitativa, lavorativa, altra regolata da
norme specifiche e non) dell'edificio di cui costituiscono pertinenza, dove interrati o
seminterrati anche parzialmente, devono essere dotati di opere di isolamento dal terreno
sottostante e laterale.

- 2 Non sono prescritti, dal presente R.E.C., in relazione ai locali accessori, requisiti minimi di illuminazione naturale e di aerazione, né requisiti minimi dimensionali, fatto salvo quanto previsto dalle specifiche normative di settore.

• **Capo VII – Requisiti dei luoghi di lavoro**

Art. 74 Classificazione dei luoghi di lavoro

- 1 Ai fini del R.E.C., i luoghi destinati allo svolgimento di una attività lavorativa o ad essa funzionali o accessori si distinguono in:
- a) Ambienti di lavoro: locali in cui viene esercitata una qualsiasi attività lavorativa, indipendentemente dal numero dei dipendenti o addetti. In funzione del ramo di attività essi vengono suddivisi nelle seguenti categorie funzionali:
 - (1) Non residenziale – commerciale: locali destinati alla vendita e commercializzazione di prodotti finiti indipendentemente dal luogo di produzione dei beni commercializzati;
 - (2) Non residenziale – servizi: locali destinati allo svolgimento di attività di carattere ristorativo, amministrativo, direzionale, sport, cultura e tempo libero, quali pubblici esercizi, servizi alle persone, direzionale privato, sportelli tributari, bancari e finanziari, artigianato di servizio e studi d'artista, sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali, sedi e attrezzature universitarie, attrezzature culturali e religiose, attrezzature collettive;
 - (3) Non residenziale – turistico ricettiva: locali destinati a strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere;
 - (4) Produttiva: locali destinati allo svolgimento di attività lavorative proprie di un processo produttivo di trasformazione di materie prime in prodotti finiti, indipendentemente dalla natura di essi, quali artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini;
 - (5) Agricola: locali destinati ad attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, impianti produttivi agro-alimentari ed abitazioni agricole.
 - b) Ambienti funzionali all'attività lavorativa: essi, indipendentemente dal ramo dell'attività, vengono suddivisi in base alla specifica funzione in:
 - (1) locali di servizio: spogliatoi, servizi igienici e simili, cucine e spazi di disimpegno in genere;
 - (2) locali di supporto: refettori, mense ed altri locali di uso comune, infermerie e locali adibiti a studio medico interno all'azienda, locali destinati al riposo degli addetti;
 - c) Locali accessori, cioè adibiti a funzioni accessorie all'attività lavorativa, indipendentemente dal ramo di essa. Rientrano nella categoria i magazzini e gli archivi non destinati ad una presenza continuativa di addetti, le autorimesse e simili.

Art. 75 Requisiti dei luoghi di lavoro in funzione del posizionamento rispetto alla quota del terreno

- 1 Possono essere adibiti ad ambienti di lavoro solo i locali posti fuori terra rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta; qualora essi siano posizionati al piano terra dell'edificio, debbono essere dotati di opere di isolamento dal terreno sottostante.
- 2 Ambienti posti ai piani interrati e seminterrati:
Tali locali, in deroga al divieto di cui al comma 1, possono essere destinati ad ambienti di lavoro, previo conseguimento della deroga di cui all'art. 65 del D.Lgs. n. 81/08 s.m.i.,

quando ricorrono particolari esigenze tecniche. In tali casi si deve provvedere con mezzi idonei all'aerazione, illuminazione ed alla protezione contro l'umidità.

Art. 76 Altezze e dimensionamento dei luoghi di lavoro

- 1 Gli ambienti destinati a funzioni produttive debbono avere i seguenti requisiti:
 - a) altezza minima libera netta: m 3,00. Altezze inferiori potranno essere ammesse, fino ad un minimo inderogabile di m 2,70, nei casi e con le procedure stabilite dal D.Lgs. 81/08 e s.m.i.;
 - b) cubatura non inferiore a mc 10 per ogni lavoratore;
 - c) superficie minima: mq 2 per ogni lavoratore, con un minimo assoluto di mq 14, fatti salvi i casi in cui una minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione. In tal caso la peculiarità della lavorazione è adeguatamente motivata nel progetto da sottoporre al parere della A.S.L. competente nel territorio
- 2 I locali di vendita hanno le dimensioni stabilite dalle normative vigenti per la specifica attività. L'altezza minima libera netta, se non altrimenti specificato da normativa di settore, è pari a m 3,00.
- 3 I locali d'ufficio devono avere una superficie minima di mq 7,00 per ogni addetto e comunque non inferiore a mq 9,00 totali ed un'altezza libera minima pari a m 2,70.

Art. 77 Requisiti di aerazione dei luoghi di lavoro

- 1 Negli ambienti di lavoro, fatti salvi i casi espressamente previsti dal quarto comma, l'aerazione è garantita mediante superfici apribili direttamente all'esterno e situate su lati contrapposti e comunque in modo tale da evitare ristagni d'aria e favorire sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi d'aria.
- 2 La minima superficie di aerazione naturale diretta richiesta è pari a:
 - a) per locali aventi superficie fino a mq 100, non inferiore a 1/8 della superficie di pavimento dei locali stessi;
 - b) per locali aventi superficie compresa fra mq 100 e mq 1.000, non inferiore a 1/16 della superficie di pavimento dei locali stessi, con un minimo assoluto di mq 12,50;
 - c) per locali aventi superfici superiori a mq 1.000, non inferiore a 1/24 della superficie di pavimento dei locali stessi, con un minimo assoluto di mq 62,50.
- 3 Il ricorso all'aerazione forzata in luogo di quella naturale, può essere ammesso, previo parere preventivo della A.S.L. competente nel territorio, in quanto oggetto di valutazione tecnico-discrezionale, limitatamente ai seguenti casi:
 - a) locali commerciali;
 - b) locali destinati ad ufficio a condizione che l'aerazione naturale sia comunque assicurata, per i locali sino a mq 100, in misura del 50% di quella minima prescritta al comma 2 e, per i locali oltre mq 100, in misura del 25% di quella minima prescritta al comma 2, con un minimo assoluto di mq 62,50;
 - c) locali destinati a funzioni produttive solo se adibiti a lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedono particolari condizioni ambientali. Nei casi di cui al presente comma la peculiarità e le esigenze dell'attività lavorativa sono adeguatamente motivate nel progetto da sottoporre al parere preventivo della A.S.L. e l'idoneità del locale è limitata alla specifica attività dichiarata.
- 4 Nei casi di cui al precedente comma l'impianto di aerazione dovrà comunque garantire un ricambio d'aria in conformità alle norme UNI 10339 e s.m.i. ed i flussi di aerazione dovranno essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. L'impianto non potrà essere utilizzato per la rimozione di eventuali agenti inquinanti provenienti dall'attività produttiva.

- 5 Se i locali sono sprovvisti di aperture o comunque di aperture di area insufficiente, l'aerazione forzata è comunque soggetta ai vincoli di cui al precedente comma.

Art. 78 Requisiti di illuminazione dei luoghi di lavoro

- 1 Gli ambienti di lavoro, fatti salvi i casi espressamente previsti dal comma quarto ed eventuali normative di settore che regolano la specifica attività, devono usufruire di illuminazione naturale diretta.
- 2 Ai fini della verifica della superficie illuminante sono computate tutte le parti trasparenti, ivi compresi porte, portoni, finestrate a shed e lucernari.
- 3 Fermo restando il rispetto del fattore di luce diurna previsto dalle norme vigenti, la minima superficie di illuminazione naturale diretta richiesta è pari a:
- a) per locali aventi superficie fino a mq 100, non inferiore a 1/8 della superficie di pavimento dei locali stessi;
 - b) per locali aventi superficie compresa fra mq 100 e mq 1.000, non inferiore a 1/10 della superficie di pavimento dei locali stessi, con un minimo assoluto di mq 12,50;
 - c) per locali aventi superfici superiori a mq 1.000, non inferiore a 1/12 della superficie di pavimento dei locali stessi, con un minimo assoluto di mq 100,00.
- 4 L'impianto di illuminazione artificiale dovrà comunque avere caratteristiche (per intensità e qualità della luce, nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) idonee all'attività lavorativa in conformità alle norme UNI 10380.
- 5 In tutti i luoghi di lavoro gli spazi di circolazione interna ed esterna, le rampe e gli accessi devono essere serviti da adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato.

Art. 79 Dotazione di ambienti funzionali all'attività lavorativa e requisiti.

- 1 I luoghi destinati allo svolgimento di attività lavorative, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di servizi igienici, suddivisi per sesso, in misura non inferiore ad un lavabo ed un w.c. per ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.
- 2 Gli stessi luoghi devono inoltre essere dotati degli ulteriori servizi (quali docce, spogliatoi e simili) e dei locali di supporto (quali refettori, mense ed altri locali di uso comune; infermerie e locali adibiti a studio medico interno; locali destinati al riposo degli addetti e simili) che risultino necessari in base alla vigente normativa in materia di igiene del lavoro.
- 3 Dove non diversamente stabilito da specifica normativa di settore le dimensioni, altezze e caratteristiche degli ambienti funzionali all'attività lavorativa sono disciplinate dai seguenti commi.
- 4 I locali di servizio debbono avere altezza libera minima di m 2.40 e superficie non inferiore a:
- a) spogliatoi: mq 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale;
 - b) servizi igienici: mq 1,00 per vani riservati al solo uso di doccia e per quelli riservati al solo w.c.; mq 1,20 per i locali dotati sia di w.c. che di altri apparecchi igienici.
- 5 I locali di servizio possono essere aerati ed illuminati sia in modo naturale che artificiale.
- 6 I servizi igienici, qualora dotati di aerazione naturale e diretta, devono avere finestrate non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq 0,40. Qualora essi siano privi di finestrate oppure le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aerazione deve essere assicurata mediante impianto di estrazione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora oppure mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno un ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.

- 7 Gli spogliatoi ed i servizi igienici non possono avere accesso diretto dagli ambienti di lavoro e di supporto se non attraverso apposito spazio di disimpegno.
- 8 I locali di supporto debbono avere altezza minima libera di m 2,70 e superficie non inferiore a:
- a) refettori, mense, locali di riposo ed altri locali di uso comune: mq 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq 2 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale;
 - b) infermerie ed altri locali adibiti a studio medico interno all'azienda: mq 12.
- 9 I locali di supporto devono usufruire degli stessi requisiti di aerazione diretta ed illuminazione naturale prescritti per gli ambienti di lavoro. È ammesso il ricorso all'aerazione forzata ed all'illuminazione artificiale purché siano comunque assicurati, per i locali sino a mq 100 e per quelli di maggiori dimensioni, rispettivamente il 50% ed il 25% delle superfici minime di aerazione diretta ed illuminazione naturale.

Art. 80 Soppalchi per i luoghi di lavoro

- 1 La realizzazione di soppalchi all'interno degli alloggi è ammessa a condizione che:
- a) la superficie del soppalco, esclusa la scala d'accesso, non sia superiore alla metà di quella del locale soppalcato;
 - b) la porzione del vano principale libera dal soppalco nonché quella ad esso sottostante, dovranno mantenere i requisiti prescritti dal presente R.E.C., in relazione allo specifico uso cui sono destinati;
 - c) abbia almeno un lato completamente aperto, munito di parapetto avente altezza non inferiore a m 1,00.
- 2 Il soppalco, affinché possa essere considerato non praticabile e quindi escluso dal computo della SLP, dovrà avere altezza utile massima di 1,50 m.
- 3 A tal fine la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione è compiuta considerando il rapporto tra le superfici finestrate e la somma tra la superficie del soppalco, qualora praticabile, e quella dell'ambiente sul quale esso si affaccia.

• Capo VIII- Immobili destinati a funzioni diverse

Art. 81 Funzioni non regolate da norme specifiche

- 1 Gli immobili che vengono costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle abitative e lavorative, per le quali non vigono specifiche normative di riferimento, devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso requisiti di igiene edilizia e di vivibilità non inferiori a quelli prescritti per le funzioni direttamente regolate dal presente regolamento.
- 2 A tal fine si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella di progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.
- 3 Il progetto edilizio è sottoposto al parere della A.S.L. e/o al parere delle altre amministrazioni eventualmente interessate in base allo specifico aspetto.

Art. 82 Funzioni regolate da norme specifiche

- 1 Gli immobili costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni quali scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, ecc., devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche normative di settore.
- 2 Nei confronti di detti immobili, le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi prevalente.

TITOLO IV
“EDILIZIA RURALE”

Art. 83 Impianti a servizio dell'agricoltura

- 1 I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.
- 2 Il pavimento deve 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 quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.
- 3 Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
- 4 Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
- 5 Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di m 30,00; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di m 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ai venti dominanti, non minore di m 40,00 dalle strade, non minore di m 50,00 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di m 10,00 dalle stalle.
- 6 Le porcilaie devono avere un'altezza minima di m 2,50 e una cubatura di mc 6 per ogni capo di bestiame e distare dalle abitazioni di almeno 30 m. Quando contengono oltre venti animali saranno distanti non meno di 50 m.
- 7 In ogni stalla o porcilaia dovrà essere installato un abbeveratoio per ogni due capi di bestiame ed una presa d'acqua con porta-gomma.
- 8 I pollai devono avere un'altezza minima di m 2,50, avere adiacente un recinto chiuso e distare dalle abitazioni almeno 10 m.
- 9 Tanto le porcilaie che i pollai devono avere il pavimento facilmente lavabile e disinfettabile; anche le pareti intonacate si devono poter pulire e disinfettare.
- 10 Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:
 - a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
 - b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
 - c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

Art. 84 Letamai e concimaie

- 1 I letamai sono ammessi solo nelle zone agricole.
- 2 Essi saranno costruiti possibilmente a valle dei pozzi d'acqua e devono distare non meno di m 25 da questi e così pure dai depositi, dalle condutture dell'acqua potabile, dalle abitazioni e dalle vie pubbliche.
- 3 I letamai saranno costruiti con capacità tale da permettere l'accoglimento del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nella stalla cui si riferiscono.
- 4 I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi dovranno essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti e impermeabili.
- 5 Le platee di ammassamento del letame debbono possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotati di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione e nei fossetti.

Art. 85 Serre

- 1 Nelle zone agricole di P.R.G., è consentita la realizzazione di serre ai sensi della L.R. n. 34/96 e nel rispetto delle disposizioni della L.R. n. 38/99.
- 2 Si definisce serra l'ambiente artificiale chiuso nel quale si coltivano piante in particolari condizioni di luce, di temperatura e di umidità.
- 3 Gli impianti serricoli non costituiscono, ai fini urbanistici, volume e vengono suddivisi nelle seguenti tipologie:
 - a) Impianti fissi al suolo, sono quelli realizzati con struttura in legno o in metallo a carattere stabile con opere di fondazione, con opere murarie strettamente necessarie all'istallazione degli impianti e comunque non emergenti da terra per una altezza superiore a cm 50, impianti di riscaldamento da ritenersi opera a carattere stabile;
 - b) Impianti non fissi al suolo, sono quelli realizzati con struttura in legno o in metallo, infissa al suolo senza uso di opere di fondazione con copertura in film plastico.

Disposizioni Tecniche:

- La superficie coperta dalle serre non potrà avere un'estensione superiore al 50% di quella a disposizione;
- L'altezza massima al colmo della copertura non potrà superare i m 7,50;
- Le pareti verticali dovranno avere un'altezza massima di m 5,00 misurata in corrispondenza della linea di intersezione della falda del tetto con la stessa parete verticale;
- Le serre dovranno rispettare le seguenti distanze:
 - dalle strade, secondo quanto previsto dal vigente codice della strada;
 - dai confini, in rapporto 1/1 rispetto all'altezza massima al colmo;
 - dai corpi di fabbrica, m 10,00;
 - dagli annessi agricoli esistenti sullo stesso fondo non è prevista alcuna distanza;
- La chiusura laterale e la copertura degli impianti serricoli di tipo "a" dovrà essere realizzata con elementi amovibili, trasparenti od opachi, ancorati al basamento, e tali da perdere la loro funzione se asportati;
- Nel caso di coperture realizzate con elementi riflettenti trasparenti, dovrà essere prevista una schermatura tale da evitare l'effetto specchio;
- È ammessa la costruzione di avanserre di servizio, con gli stessi materiali utilizzati per la costruzione delle serre, purché la superficie coperta non superi il 20% della superficie delle serre; comunque la superficie coperta non potrà superare la quantità prevista alla lettera "a" e l'altezza massima, misurata alla linea di colmo, sia contenuta in m 7,50;
- Nel progetto deve essere prevista l'esecuzione delle opere necessarie per la regimazione, la raccolta, l'incanalamento e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Procedure:

Chiunque intenda procedere alla costruzione od alla regolarizzazione delle serre ai sensi degli art. 5 e 6 della L. R. n. 34/1996 dovrà acquisire titolo abilitativo con le seguenti procedure:

- a) **IMPIANTI FISSI AL SUOLO** di nuova costruzione:
 - I) Dovrà essere inoltrata, allo S.U.E., apposita richiesta di PdC di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
 - II) La richiesta dovrà essere corredata della seguente documentazione:
 - Certificato catastale;
 - Relazione Tecnica;
 - Planimetria catastale;

- Planimetria indicante la localizzazione in scala 1:500;
 - Grafici indicanti le dimensioni dell'opera in progetto in scala 1:200;
 - Particolari costruttivi in scala 1:50;
 - Piano di produttività agricolo;
 - Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con l'impegno a non mutare la destinazione d'uso agricola dei manufatti.
- III) Contributo di costruzione:
- Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. non è dovuta la corresponsione del contributo di costruzione per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale.
- b) IMPIANTI NON FISSI AL SUOLO di nuova costruzione:
- I) Dovrà essere inoltrata, allo S.U.E. del Comune, apposita comunicazione corredata della seguente documentazione:
- Certificato catastale;
 - Relazione Tecnica;
 - Planimetria catastale;
 - Planimetria indicante la localizzazione in scala 1:500;
 - Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con l'impegno a non mutare la destinazione d'uso agricola dei manufatti.
- II) Contributo di costruzione:
- Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. n. 380/01 non è dovuta la corresponsione del contributo di costruzione per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale.

TITOLO V
“ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI,
DECORO URBANO”

• **Capo I – Decoro urbano**

Art. 86 Decoro degli edifici e degli spazi

- 1 Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
- 2 A tale riguardo, il Dirigente dello S.U.E. ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
- 3 Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Dirigente dello S.U.E. di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
- 4 Il dirigente dello S.U.E., ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
- 5 Le coperture in tutte le loro componenti costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.
- 6 Gli spazi devono rispettare, nel loro aspetto, il decoro urbano: devono, pertanto, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, dove possibile, arborati.
- 7 A tal riguardo, il Dirigente dello S.U.E. ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
- 8 È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali e dello specifico regolamento vigente in materia.
- 9 Il Dirigente dello S.U.E. può imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, indecorosi e pericolosi.
- 10 Il Dirigente dello S.U.E., ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 87 Strade

- 1 Le nuove strade devono essere dimensionate sulla base delle N.T. del Nuovo Codice della Strada.
- 2 A partire dalla data di entrata in vigore del R.E.C., tutti gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni ed altro che interessi l'aspetto della strada o l'arredo urbano dovranno:
 - se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente;
 - se relativi a strade di nuova apertura occorrerà presentare un progetto che possa divenire progetto guida per tutti gli interventi interessanti la strada stessa.
- 3 Per quanto riguarda le recinzioni, si veda anche il precedente art. 17.

Art. 88 Tinteggiature degli edifici

- 1 Le tinteggiature degli edifici devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e con il paesaggio.
- 2 È vietato tinteggiare le parti in pietra degli edifici, portali, balconi ecc., qualora ciò rappresenti manomissione dei caratteri originari dell'edificio.
- 3 Salvo il caso in cui sia sufficiente la rinnovazione della tinteggiatura del solo piano terreno, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbricato, devono essere sempre colorate integralmente.
- 4 Negli edifici esistenti, con le operazioni di tinteggiatura, non è ammessa la rimozione o l'alterazione di qualsiasi decorazione.

Art. 89 Aggetti

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

Art. 90 Tende mobili ed insegne

- 1 La collocazione di tende mobili aggettanti ed insegne è soggetta a CIL; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità.
- 2 Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.
- 3 Le tende, le eventuali loro appendici ed i relativi meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m 2,20.
- 4 La proiezione orizzontale massima dell'aggetto della tenda deve distare almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede.
- 5 Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presentati più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente che in tempi successivi, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.
- 6 I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.
- 7 Per gli indicatori e le insegne collocati a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione che viene rilasciata dal Comune, purché detti elementi non contrastino con il decoro urbano e non costituiscano intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.
- 8 Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprano parti ornamentali delle facciate.
- 9 Le insegne a bandiera non potranno essere collocate ad un'altezza inferiore a m 2,50 dal livello del marciapiede ed il loro aggetto dovrà risultare di almeno 50 cm inferiore alla larghezza del marciapiede.
- 10 Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre m 1,20. Le insegne a

bandiera sono vietate in assenza del marciapiede.

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

Art. 91 Tabelle stradali e numeri civici

- 1 Il Comune deve collocare tabelle con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.
- 2 Per le nuove costruzioni, il numero civico va assegnato subito dopo la richiesta di agibilità.
- 3 Tali tabelle dovranno essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi.
- 4 La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile; l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni, sia da parte dei veicoli.
- 5 Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.
- 6 Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 m a 3 m e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
- 7 In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'Amministrazione gli indicatori assegnati.

Art. 92 Chioschi, cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle aziende erogatrici di servizi pubblici

- 1 Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.
- 2 Gli elementi di cui al presente articolo e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilabili sono soggetti a comunicazione di inizio lavori.

Art. 93 Antenne radiotelevisive e collettori solari

- 1 Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.
- 2 Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti devono essere rispettate le procedure autorizzative in materia. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesto apposito titolo abilitativo e così anche per i collettori solari.
- 3 I collettori solari dovranno essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.
- 4 Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto del titolo edilizio.

Art. 94 Parapetti, balaustre e ringhiere

- 1 I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m 1,00 riferita al

piano di calpestio.

- 2 I parapetti pieni delle finestre devono avere un'altezza di almeno m 1,00 misurata alla parte fissa e continua più alta (es. telaio fisso del serramento).
- 3 La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a m 0,10.
- 4 Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno m 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.
- 5 Il parapetto per dislivelli non superiori a m 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore a 1,00 m.

Art. 95 Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate

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

Art. 96 Decoro urbano nel Centro Storico

- 1 All'interno della zona di P.R.G. vigente denominata "Vecchio Centro" o comunque all'interno delle zone "A" di P.R.G. come classificate dal D.M. n. 1444/1698, prima dell'approvazione dei piani esecutivi è ammessa, oltre all'esecuzione degli interventi edilizi di cui all'art. 13 sulle facciate, il posizionamento di elementi di arredo urbano e l'occupazione di suolo pubblico.
- 2 I suddetti interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - a) Arredo urbano: È ammessa l'installazione di insegne frontali, insegne a bandiera, targhe, faretto e tende. Le suddette installazioni dovranno essere adeguate alle seguenti caratteristiche:

Insegne frontali:

 - Le insegne frontali dovranno essere a lettere singole, non a cassonetto, corrette nell'ortografia e contenute su una sola riga. Ogni singola lettera non potrà superare l'altezza massima di cm 60 e la sporgenza di cm 15 dalla facciata degli edifici. I colori ammessi sono l'oro e l'argento, i colori naturali del legno, marmo, il verde unicamente per le insegne farmaceutiche e parafarmaceutiche; l'illuminazione dovrà essere indiretta.
 - A tutela delle pareti interessate, l'installazione di insegne a lettere singole dovrà essere effettuata supportando le stesse con una struttura tubolare di metallo, non deteriorabile, opportunamente verniciata dello stesso colore del rivestimento del fabbricato e fissata al muro.
 - L'orlo inferiore delle insegne dovrà essere ad altezza non inferiore a m 2,50 dal suolo o alla maggiore altezza che sarà di volta in volta stabilita dall'Ufficio competente per ragioni di sicurezza.
 - Sono escluse le insegne di tipo scatolato o a cassonetto in materiale plastico.
 - Non è autorizzata l'apposizione di insegne in aderenza agli spigoli dei fabbricati quando sussistano edicole religiose, stemmi, fregi, lapidi e simili, in

- altre parole quando lo spigolo abbia particolare pregio architettonico.
- È altresì vietata l'installazione di insegne o quant'altro su ringhiere, balconi, finestre e mura al di sopra dei livelli degli esercizi commerciali, artigianali ed altro, situati al piano stradale.
- Per gli edifici che presentano attività commerciali, artigianali, laboratori, agenzie, studi, ecc., sia al piano terra che a interi piani superiori al di sotto di piani abitativi, con predisposizione, per le insegne, di appositi spazi in muratura, cortina, bugnatura e simili, può essere consentita l'installazione di insegne a lettere singole (senza pannelli di fondo) di altezza massima cm 30.
- Le insegne sulle proiezioni esterne degli esercizi (portici e strutture similari aggettanti), potranno autorizzarsi previo consenso dei terzi interessati (condominio del fabbricato od altri), esclusivamente a lettere singole, e su una sola riga, non più alte di cm 30, poste immediatamente al disopra dell'apertura del portico o dell'oggetto simile.
- In caso di installazione di insegne a lettere singole all'ingresso di rampe di accesso di garage o attività commerciali, l'altezza minima da terra alla base inferiore delle stesse dovrà essere ad un'altezza minima di m 2,50 per il passo pedonale e di m 4,50 per il passo carrabile. L'altezza massima delle lettere dell'insegna di cui sopra dovrà essere di cm 30 e lo spessore massimo dovrà essere di cm 15.

Insegne a bandiera:

- Le insegne bifacciali a bandiera artistiche dovranno essere realizzate in materiale non plastico, di dimensioni proporzionate all'edificio ed alla strada, fino a un massimo di cm 50 x 80; le insegne dovranno essere fissate esclusivamente alla parete dell'edificio, fatti salvi i casi di comprovata necessità; non è consentita la fattispecie illuminata.
- Sono fatte salve le insegne bifacciali per pubblica utilità (farmacie, telefono e simili) limitatamente ai simboli ed alle dimensioni fissate da specifiche disposizioni normative.

Targhe:

- Le targhe indicative di attività professionali, commerciali e pubblicitarie, saranno ammesse esclusivamente sul lato degli ingressi degli stabili o degli esercizi e dovranno, se multiple, essere coordinate ed armonizzate tra loro nelle dimensioni e nel materiale (ottone, bronzo, marmo, cristallo, plexiglas).
- Le suddette targhe non potranno superare ciascuna le dimensioni di cm 30 x 40 (cmq 1200) ed avere una sporgenza massima di cm 3; in caso di targa contenente più messaggi, le dimensioni non potranno superare i cm 60 x 40 (cmq 2400), avere una sporgenza massima di cm 3 e i messaggi dovranno essere coordinati ed armonizzati tra di loro nelle dimensioni.

Faretti:

- L'installazione di faretti, o simili corpi illuminanti l'insegna e/o l'esterno dei locali è consentita alle seguenti condizioni: i corpi illuminanti non devono essere applicati sulla parte sottostante i balconi o qualsiasi altro oggetto superiore; l'estremità esterna della struttura, composta dagli elementi di appoggio e di sostegno del corpo illuminante, non deve superare i 40 cm dalla facciata dell'edificio.
- Il corpo luminoso deve essere collocato ad un'altezza minima di m 2,50 dal piano di calpestio e deve essere direzionato sull'insegna e sul locale dell'attività verso terra (non deve arrecare danno ai locali sovrastanti).
- La luce proiettata dovrà essere di colore bianco o giallo.

Tende:

- Potrà essere autorizzata l'applicazione di tende nei sestri delle porte e delle vetrine degli esercizi, a condizione che la proiezione a terra delle stesse ricada all'interno del marciapiede, a non meno di cm 50 dal bordo dello stesso.
- Le tende dovranno essere a tinta unita, retrattili, del tipo a cappottina nei colori bianco, panna e avorio, in armonia con il colore dell'edificio su cui vengono installate. Qualora la tenda del tipo a cappottina non fosse sufficiente a preservare i prodotti esposti da eventuali danni prodotti dai raggi solari, saranno autorizzabili tende del tipo retrattile non a cappottina, previo parere favorevole dell'ufficio competente.
- Qualora il punto d'installazione della tenda non presenti cortina, bugnato, marmo o altri movimenti artistici ma sia semplicemente intonacato, le tende potranno essere installate, ferme restando le pertinenze dell'esercizio, anche al di sopra dei sestri delle porte e delle vetrine e con una maggiore larghezza, oltre quella dei sestri, non superiore a cm 30 per ciascuno dei due confini degli anzidetti sestri.
- Nel caso di Pubblici Esercizi (bar - ristoranti), qualora il marciapiede lo consenta, a riparo delle aree per cui sia stata autorizzata l'occupazione del suolo pubblico con tavoli ed altro, potranno essere autorizzate tende retrattili, anche non del tipo a cappottina, senza ancoraggio e sostegni a terra, di colore bianco, panna, avorio e/o ombrelloni in legno di tipo antivento con copertura esclusivamente in tela naturale di colore bianco, panna e avorio, con base idonea e di colore adeguato al resto dell'arredo.

b) Occupazione di suolo pubblico:

- L'esposizione effettuata con prodotti inerenti l'attività esercitata non potrà superare il fronte negozio, e comunque non potrà occupare una superficie superiore a 10 mq.
- Tutte le occupazioni dovranno partire dal muro perimetrale, avendo per limite massimo la proiezione delle mura dell'attività, senza invadere lo spazio antistante ad attività terze o portoni di accesso o passi carrabili, e lasciando i lampioni della pubblica illuminazione liberi. Dovrà essere in ogni caso lasciato un passaggio per i pedoni minimo di m 2,00 dalla superficie concessa al ciglio del marciapiede o a eventuali panchine, cestini, alberi, lampioni.
- Tutte le occupazioni dovranno essere opportunamente delimitate da fioriere, di forma parallelepipedica a base rettangolare o quadrata, o da siepi a protezione di tipo sempreverde (bosso, lauro ceraso, lauro nobilis, licistro o similari), con altezza massima di m 1,5.
- I vasi delle fioriere devono essere in terracotta, in materiale plastico color cotto o in legno; non sono ammessi vasi in materiale o colore difforme.
- Gli esercenti hanno l'obbligo della cura delle siepi sempreverdi e della pulizia delle fioriere e dei vasi stessi.
- Gli spazi oggetto della richiesta di occupazione, per essere autorizzati, devono essere compatibili con la disciplina di cui all'art. 20 del Codice della Strada.
- Nel posizionare le strutture all'aperto si rispetteranno le prescrizioni del vigente Codice della Strada in materia di visibilità agli incroci.

c) Posizionamento di tavoli, sedie, ombrelloni, espositori e chioschi, solo se adeguati alle seguenti caratteristiche:

Tavoli, sedie, ombrelloni:

- I tavoli e le sedie devono essere in ferro o legno con piano in marmo o similare, seduta imbottita o in paglia o in legno o similare. Sono ammessi

tavoli o sedie in plastica o similari solo se conformi dall'arredo esistente per morfologia, colore o materiale.

- Gli ombrelloni devono essere in legno di tipo antivento con copertura esclusivamente in tela naturale di colore bianco, panna o avorio, senza alcuna scritta o nome di ditta.
- I tavolini all'aperto non dovranno essere posti a meno di cm 50 dal bordo del marciapiede o dalla ringhiera se presente.
- Nel caso di Pubblici Esercizi l'occupazione con tavoli e sedie non potrà superare il fronte negozio e comunque non potrà essere superiore a 40 mq, correttamente delimitati secondo criteri di ordine e con possibilità di agevole pulizia dell'area interessata. E' severamente vietato occupare l'area concessa con qualsiasi tipo di attrezzatura (frigoriferi, griglie, ecc.).

Espositori:

- Saranno autorizzati esclusivamente espositori in ferro o legno di colore naturale, della profondità massima di cm 60, a modulo, su uno o più ripiani.

• **Capo II – Mobilità pedonale e veicolare**

Art. 97 Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali

- 1 La pavimentazione di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, deve essere eseguita con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenuta a cura e spese dei proprietari.
- 4 I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a m 1,50.
- 5 Nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche od altri impianti, per segnalazioni stradali e/o alberature la larghezza transitabile non dovrà essere inferiore a 0,90 m.
- 6 È vietato, salvo casi del tutto eccezionali o per l'eliminazione delle barriere architettoniche, abbassare la quota del piano del marciapiede in corrispondenza di accessi privati o pubblici.
- 7 Sono ammesse le bucatore in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei (vetrocemento e simili) collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm;
- 8 Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela dei beni paesaggistici, i materiali, le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali del contesto di riferimento.
- 9 È prescritta la preventiva autorizzazione dell'ente preposto alla tutela dei beni paesaggistici come per legge.

Art. 98 Passi carrai e rampe

- 1 L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente e realizzate nel rispetto delle norme del Nuovo Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione.
- 2 Per i nuovi edifici le rampe di uscita dalle autorimesse interrate o seminterrate devono terminare almeno m 4 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es. porticati).
- 3 Le rampe di autorimesse dovranno essere conformi alle prescrizioni del D.M. 01.02.1986 e s.m.i.
- 4 Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e devono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano.

TITOLO VI
“ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE”

Art. 99 Atti propedeutici all'esecuzione dei lavori, cartello di cantiere

- 1 Non potrà darsi corso all'esecuzione di alcuna opera, ad eccezione di quelle rientranti nella c.d. AEL di cui all'art. 16, ove il soggetto legittimato non abbia preventivamente inoltrato apposita comunicazione scritta, nella forma e con le modalità riportate nel successivo articolo 99, allo S.U.E. In caso di interventi attuati con SCIA, la comunicazione di cui all'art. 99 deve far parte integrante della documentazione allegata alla stessa SCIA depositata presso lo S.U.E.
- 2 Indipendentemente dalla tipologia del titolo edilizio, prima dell'inizio di ogni attività, nell'area di cantiere, dovrà essere esposto, nella zona più comodamente accessibile e visibile anche dall'esterno, idoneo Cartello da compilarsi con le modalità di cui al presente articolo.
- 3 Il cartello di cantiere deve essere affisso prima dell'inizio dei lavori e deve essere mantenuto per tutta la durata degli stessi, e deve indicare:
 - a) estremi del titolo abilitativo;
 - b) tipologia delle opere da realizzare;
 - c) nominativo ed indirizzo dell'intestatario del titolo abilitativo;
 - d) la denominazione dell'impresa esecutrice dei lavori, o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia, con i dati identificativi della posizione Inps, Inail, Cassa Edile;
 - e) nominativo ed indirizzo del progettista architettonico;
 - f) nominativo ed indirizzo del progettista degli impianti;
 - g) nominativo ed indirizzo del progettista delle strutture;
 - h) nominativo ed indirizzo del direttore dei lavori;
 - i) nominativo ed indirizzo del direttore tecnico del cantiere;
 - j) nominativo ed indirizzo dei responsabili della sicurezza del cantiere (quali coordinatore in fase di progettazione, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione).
- 4 Nel caso venga accertato l'inizio dei lavori con cantiere sprovvisto della tabella di cui sopra, il titolare del titolo abilitativo è soggetto al pagamento di una sanzione come da D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Art. 100 La comunicazione di Inizio Lavori

- 1 Il titolare del PdC deve comunicare allo S.U.E. la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano presso l'Ufficio protocollo del Comune, utilizzando apposito modello predisposto dallo S.U.E., sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori e dall'impresa esecutrice. Tale comunicazione costituisce a tutti gli effetti accettazione dell'incarico loro affidato dal titolare del PdC.
- 2 La comunicazione di inizio lavori, deve obbligatoriamente contenere i seguenti dati ed allegati:
 - a) nominativo ed indirizzo del professionista incaricato della direzione dei lavori;
 - b) nominativo ed indirizzo del professionista incaricato della sicurezza del cantiere;
 - c) nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori, o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia;
 - d) documento unico di regolarità contributiva ovvero del certificato di regolarità contributiva di cui all'articolo 90, comma 9, lett. a) del D.Lgs. 81/08 e s.m.i.;
 - e) notifica preliminare prevista ai sensi del D.Lgs. 81/08 e s.m.i. dove dovuta;
 - f) in caso di interventi comportanti scavi, demolizioni e comunque la formazione di materiale di risulta non reimpiegato nella realizzazione dell'intervento, dichiarazione del direttore dei lavori circa l'ubicazione del sito prescelto per lo stoccaggio, le generalità dei titolari di cava o impianti, la qualità e quantità dei materiali da conferire e la viabilità interessata;

- g) attestazione di avvenuto deposito del progetto relativo alla normativa sul contenimento energetico e di sicurezza impianti;
 - h) attestazione di avvenuto deposito del progetto delle strutture;
 - i) ogni altro adempimento riportato nelle prescrizioni del titolo abilitativo.
- 3 Le eventuali successive variazioni dei dati, elementi o nominativi sono comunicate allo S.U.E. con le medesime modalità.
- 4 Qualora, in corso d'opera, la figura del direttore dei lavori venga a mancare a seguito di rinuncia all'incarico, revoca di esso, impedimento permanente o altro, i lavori devono essere immediatamente sospesi sino alla formale accettazione dell'incarico da parte del nuovo direttore dei lavori, da comunicare allo S.U.E.
- 5 La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori comporta, a carico del titolare di qualsiasi titolo abilitativo edilizio, l'applicazione della sanzione amministrativa di cui all'art. 132 del D.P.R. n. 380/01 e comunque non inferiore a € 516.00.

Art. 101 Conservazione della documentazione in cantiere

- 1 Nei cantieri, dal giorno di inizio a quello di ultimazione dei lavori, devono essere conservati e, ove richiesto, esibiti agli organi di vigilanza, i seguenti documenti, anche in copia:
- a) titolo abilitativo alla esecuzione dei lavori;
 - b) elaborati di progetto allegati al titolo abilitativo;
 - c) eventuale notifica preliminare alla competente Sovrintendenza Archeologica, se non già in possesso del relativo parere favorevole;
 - d) notifica preliminare di cui alle disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;
 - e) per opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica: a) progetto strutturale e relativa relazione illustrativa, datati e firmati anche dal costruttore e dal direttore dei lavori, ed attestazione di avvenuto deposito; b) giornale dei lavori periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
 - f) per gli impianti ed opere relativi al contenimento del consumo di energia negli edifici: progetto e relazione tecnica corredati da attestazione di avvenuto deposito; per altri impianti relativi ad edifici: progetto, ove prescritto;
 - g) dichiarazione di conformità dell'impianto di fornitura provvisoria di energia elettrica per il cantiere resa da soggetto a ciò abilitato;
 - h) verbale di linee e quote, ove prescritto;
 - i) documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali di risulta all'impianto di smaltimento o recupero, ove tali materiali costituiscano rifiuto in base alla legge;
 - j) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto o del luogo dove si interviene, ivi compreso quelle afferenti ai vincoli di natura archeologica e paesaggistica.

Art. 102 Organizzazione e conduzione del cantiere

- 1 Fermo restando l'espletamento degli atti propedeutici descritti al precedente art. 93, l'inizio dei lavori deve ritenersi perfezionato quando siano verificati i presupposti indispensabili a configurare l'effettiva esecuzione dell'impianto del cantiere, con il concentramento di uomini e mezzi, e, in caso di nuova costruzione, l'esecuzione di scavi preordinati alla realizzazione delle opere di fondazione del costruendo edificio, la realizzazione dei muri di contenimento, l'innalzamento degli elementi portanti. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, i lavori devono intendersi iniziati quando ha effettivo inizio la demolizione dei manufatti prevista in progetto.
- 2 Lo svolgimento dell'attività edilizia di qualsiasi natura ed entità, indipendentemente dal

titolo abilitativo prescritto ed anche dalla necessità di esso, e la predisposizione e l'organizzazione del relativo cantiere debbono conformarsi alle vigenti disposizioni in materia di custodia, sicurezza, salute, igiene, prevenzione infortuni sul lavoro e prevenzione incendi.

3 Ai fini di quanto precisato al comma precedente, nella installazione e conduzione di qualsiasi cantiere limitrofo a spazi pubblici o di uso pubblico debbono essere rispettate, in via generale e salvo quanto ulteriormente indicato nel piano di sicurezza e coordinamento, le seguenti disposizioni:

- a) deve essere evitato qualsiasi impedimento all'ordinario uso pubblico di detti spazi;
- b) l'area di cantiere deve essere delimitata da recinzione alta almeno due metri, di materiale non trasparente, dotata di porte apribili verso un luogo sicuro e tale da evitare ingombro dell'area pubblica o di uso pubblico e dotata di idonei accessori, quali catenacci o serrature, che ne assicurino la chiusura durante le ore di inattività del cantiere. Gli angoli della recinzione o di altre strutture di cantiere sporgenti verso l'esterno, debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse e dotati di segnale luminoso di colore rosso, facilmente visibile a media distanza, da mantenere acceso durante l'intero orario della pubblica illuminazione;
- c) la recinzione deve essere mantenuta, per tutto il tempo dei lavori, in condizioni decorose e dovranno essere rimosse eventuali affissioni abusive o scritte deturpanti;
- d) deve essere impedito mediante opportune bagnature un eccessivo sollevamento di polvere ed assicurato il costante mantenimento della nettezza delle aree limitrofe al cantiere;
- e) qualora l'installazione del ponteggio comporti la copertura di uno o più punti luce facenti parte della pubblica illuminazione deve essere posto in opera un impianto provvisorio derivato dalla fornitura del cantiere che garantisca le stesse condizioni di sicurezza e visibilità preesistenti, con esonero di responsabilità ed oneri in capo al Comune;
- f) nel caso di interventi consistenti in manutenzione, restauro o rifacimento di facciate di fabbricati, la delimitazione deve essere estesa all'intero edificio per tutta l'altezza interessata dai lavori oppure adottando analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità pubblica;
- g) i ponteggi debbono essere chiusi con mezzo idoneo e provvisti di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali al fine di evitare la formazione e propagazione di polveri;
- h) deve essere garantito il corretto deflusso delle acque verso le aree esterne contenendo il trasporto di fanghi e inerti a seguito di tale deflusso;
- i) Resta fermo l'obbligo di rispettare espressamente quanto previsto dalla normativa vigente in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza dei cantieri, prevenzione incendi, l'obbligo di denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

Art. 103 Occupazione di suolo pubblico per l'attività del cantiere

- 1 L'eventuale occupazione temporanea di aree pubbliche o di uso pubblico, ove necessaria ai fini della delimitazione di cantieri, deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale. La concessione indica la durata dell'occupazione, le modalità di ripristino ed è preceduta dalla costituzione di idonea garanzia per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.
- 2 Il ripristino delle aree deve essere compiutamente ultimato entro il termine stabilito dalla concessione di cui al precedente comma. Eventuali istanze di proroga debbono essere adeguatamente motivate e prodotte entro il termine di 30 giorni dalla scadenza.

- 3 È altresì soggetta ad autorizzazione di occupazione di suolo pubblico la posa in opera di ponti, rampe, parapetti ed analoghe strutture a sbalzo sopra il suolo pubblico o di uso pubblico. In allegato alla relativa domanda è prodotta relazione tecnica redatta da professionista abilitato attestante i requisiti di resistenza e di stabilità della struttura e le misure da adottare a garanzia dell'incolumità pubblica e della integrità delle cose.
- 4 Qualora nelle aree occupate siano presenti opere relative a servizi pubblici, deve essere garantito il libero e pronto accesso da parte degli operatori.
- 5 Si applicano inoltre le prescrizioni di cui all'articolo precedente e, qualora l'occupazione riguardi strade pubbliche o di uso pubblico, le norme previste dal Codice della strada, dal relativo regolamento d'attuazione e dal D.M. Infrastrutture e Trasporti del 10.7.2002.

Art. 104 Vigilanza sull'attività edilizia

- 1 Il personale dello S.U.E. e del Comando di Polizia Municipale esercitano la vigilanza sull'attività di trasformazione del territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, nell'ambito delle proprie competenze.
- 2 Il Dirigente dello S.U.E. esercita le funzioni attribuite dal Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative o regolamentari in materia edilizia".
- 3 Le sanzioni urbanistico - edilizie sono disciplinate dalle vigenti Leggi Statali come integrate dalle Leggi Regionali.
4. Il personale tecnico di cui al comma 1 del presente articolo, munito di idoneo documento di identificazione, ha facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento per accertare la conformità delle opere ai PdC od altri atti abilitativi ed ai relativi allegati. Nel caso di nuova costruzione, i controlli in cantiere dovranno comunque essere effettuati all'inizio dei lavori, al completamento della struttura, alla fine della tamponatura e tramezzatura e alla fine dei lavori.
- 5 Il titolare del titolo abilitativo è tenuto ad effettuare comunicazioni scritte allo S.U.E., oltre che all'inizio ed alla fine dei lavori, anche al termine della realizzazione della copertura dell'edificio per l'accertamento della rispondenza alla volumetria generale assentita ed alla fine dei lavori di finitura. Le comunicazioni dovranno essere sottoscritte anche dal Direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice dei lavori.
- 6 Ad ogni comunicazione l'Amministrazione comunale potrà far seguire accertamento con la redazione di apposito verbale. La mancata visita degli uffici comunali non esime il titolare del PdC, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate nel PdC.
- 7 Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il responsabile dell'ufficio competente ingiunge gli opportuni provvedimenti.

Art. 105 Comunicazione di Fine Lavori

- 1 L'ultimazione dei lavori deve avvenire entro il termine previsto dal Titolo Edilizio (PdC, SCIA, CILA) e comunicata all'Amministrazione Comunale entro 15 giorni mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano presso il protocollo generale del Comune, debitamente firmato dal titolare del Titolo Edilizio e dal Direttore dei Lavori.
- 2 In allegato alla comunicazione di cui sopra dovrà essere unita dichiarazione a firma del tecnico Direttore dei Lavori e della proprietà circa l'avvenuto adempimento ad eventuali prescrizioni imposte in sede di rilascio dell'atto abilitativo.
- 3 I lavori di costruzione si intendono ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di

- agibilità; l'eventuale diniego al rilascio del certificato, fa venir meno tale presunzione.
- 4 Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata.
- 5 La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui all'art. 28, comma 1 della L. n. 10/1991, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.

TITOLO VII
“AGIBILITA’ DEGLI EDIFICI”

Art. 106 Opere soggette al rilascio del Certificato di Agibilità

- 1 Il Certificato di Agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
- 2 Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, ricostruzioni e sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano stati eseguiti interventi che possano avere influito sulle condizioni di cui al comma precedente, non possono essere abitati od usati senza il certificato di agibilità.
- 3 Lo stesso certificato di agibilità è prescritto anche nel caso di cambio della destinazione d'uso del fabbricato o parte di esso rispetto all'uso autorizzato.
- 4 Il soggetto titolare del Titolo Edilizio, o i loro successori od aventi causa, sono tenuti a richiedere il certificato di agibilità, nei casi previsti nei precedenti commi, entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento ai sensi e nelle modalità descritte all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e per i seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
 - d) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
 - e) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
- 5 La domanda dovrà essere redatta su apposita modulistica comunale, congiuntamente alla documentazione completa ai fini dell'istruttoria ed al pagamento dei diritti d'istruttoria e di segreteria.
- 6 La domanda deve essere obbligatoriamente corredata della seguente documentazione, in originale o copia conforme:
 - a) Elenco della documentazione allegata indirizzato allo S.U.E. opportunamente compilato e firmato dal tecnico incaricato;
 - b) Attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
 - c) Dichiarazione di avvenuta presentazione dell'accatastamento restituita dagli uffici catastali competenti con il visto di avvenuta presentazione e copia della planimetria catastale ufficiale;
 - d) Perizia giurata sulle opere realizzate e loro conformità al progetto approvato, alle normative vigenti in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, di sicurezza, di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche (art. 11 del D.M. n. 236 del 14/06/89 e art. 77 del D.P.R. n. 380/01 per gli edifici privati, e art. 82 del D.P.R. n. 380/01 per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico), ecc. e comprensiva di scheda relativa alla consistenza dei vani/numerazione unità immobiliari/autorimesse e posti auto;
 - e) Dichiarazione dell'Impresa installatrice che attesti la conformità degli impianti installati (elettrico, elettronico, riscaldamento, radiotelevisivo, ecc.) completi degli allegati obbligatori indicati nella stessa (art. 4 del D.P.R. 447/91 – Regolamento di attuazione della L. 46/90, in materia di sicurezza impianti) negli edifici adibiti ad uso

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

- f) Dichiarazione dell'impresa esecutrice, attestante l'osservanza delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 192/05, alla ex L. n. 10/1991 e s.m.i. e relativi regolamenti di attuazione;
 - g) Certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni di cui alla Parte II, Capo II "Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica" del D.P.R. n. 380/2001;
 - h) Certificato del competente ufficio tecnico della Regione attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche, alle disposizioni di cui al Capo IV della Parte II del D.P.R. n. 380/2001, redatto secondo le modalità di cui all'articolo 67 del medesimo Testo Unico;
 - i) Certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF., unitamente alla certificazione da parte di un tecnico abilitato in "sicurezza e prevenzione incendi", che attesti la conformità dell'opera alle norme vigenti e alle prescrizioni contenute nel parere preventivo dei VV.FF.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - j) Parere dell'A.S.L. competente per il territorio;
 - k) Autorizzazione definitiva agli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue;
 - l) Autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore (nel caso sia previsto in progetto);
 - m) Copia della richiesta di apposizione dei numeri civici o attestazione da parte dell'Ufficio Toponomastico del Comune della preesistenza degli stessi;
 - n) Certificato di inizio lavori (nel caso di richiesta di PdC) rilasciato dallo S.U.E.;
 - o) Certificato di fine lavori (nel caso di richiesta di PdC) rilasciato dallo S.U.E.
- 7 L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) corredata della documentazione di cui al comma 6.

Art. 107 Sanzioni amministrative

- 1 La mancata presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra 77,00 euro e 464,00 euro.
- 2 La sanzione amministrativa pecuniaria di cui al precedente comma, sarà applicata dall'Ufficio competente al momento della presentazione della SCA secondo le seguenti modalità:
 - a) nel caso di SCA presentata tra il sedicesimo ed il trentesimo giorno dall'ultimazione dei lavori, la sanzione pecuniaria da corrispondere sarà pari a 77,00 euro;
 - b) nel caso di SCA presentata tra il trentunesimo ed il sessantesimo giorno dall'ultimazione dei lavori, la sanzione pecuniaria da corrispondere sarà pari a 232,00 euro;
 - c) nel caso di SCA presentata oltre il sessantesimo giorno dall'ultimazione dei lavori, la sanzione pecuniaria da corrispondere sarà pari a 464,00 euro.

Art. 108 Dichiarazione di inagibilità

- 1 Ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. il Dirigente dello S.U.E., quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
- 2 Per le abitazioni esistenti, il Dirigente dello S.U.E. può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo, ecc.);
 - c) insufficienti requisiti di superficie minima degli alloggi o di altezza (h minima = 2,70 m);
 - d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - e) mancata disponibilità di acqua potabile;
 - f) assenza di servizi igienici;
 - g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
- 3 Sono dichiarate inabitabili e inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone diversamente abili.
- 4 In ogni caso, la presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

TITOLO VIII
“ORGANI, UFFICI E PROCEDURE”

• **Capo I – Commissione Comunale per la valutazione dei Piani di Utilizzazione Aziendale (C.C.V.P.)**

Art. 109 Competenza della C.C.V.P.

- 1 È istituita ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 38/1999 e della D.C.C. n. 114 del 06/11/2008 “Individuazione delle commissioni indispensabili: soppressione della Commissione Edilizia Comunale; costituzione della Commissione Comunale del Paesaggio; costituzione della Commissione Comunale per la valutazione dei P.U.A., ...” la Commissione Comunale per la Valutazione dei Piani di Utilizzazione Aziendale.
- 2 La C.C.V.P. è competente ad esprimere pareri preventivi obbligatori sui P.U.A. redatti ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 38/1999.

Art. 110 Componenti della C.C.V.P. e carica dei componenti, compensi, decadenza e sostituzione dei membri

- 1 La C.C.V.P. è composta da n. 2 (due) esperti (con laurea di agronomo forestale o perito agrario), più n. 1 (uno) supplente, dal Presidente e n. 1 (uno) segretario verbalizzante.
- 2 La C.C.V.P. dura in carica per tutta la durata del mandato amministrativo nel corso del quale è stata nominata e, in tutti i casi, fino alla nomina della nuova C.C.V.P.
- 3 I membri della C.C.V.P. sono nominati dal Sindaco, previa istruttoria effettuata dal Dirigente dell'Area competente, attraverso la comparazione dei curricula presentati dagli interessati a seguito di pubblicazione di apposito bando.
- 4 Non possono essere nominati componenti della C.C.V.P. i soggetti che rivestono altre cariche all'interno dell'Amministrazione, sulla base di quanto disposto dal D.Lgs. n. 267/2000.
- 5 Il Presidente della C.C.V.P. è il dirigente dell'Area competente. In sua assenza il Presidente sarà un suo delegato con qualifica di funzionario direttivo.
- 6 Per i componenti della C.C.V.P. è prevista una indennità forfettaria di presenza per compensare le eventuali spese di partecipazione, deducibile dai diritti di istruttoria delle istanze presentate.
- 7 I compensi saranno determinati annualmente con deliberazione di Giunta Comunale.
- 8 Si considerano decaduti i componenti della C.C.V.P. che risultino assenti ingiustificati per n.3 (tre) sedute consecutive, se regolarmente convocate.
- 9 Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, cessi dalla carica prima della scadenza del mandato, si provvederà alla sua sostituzione con procedure di cui al presente articolo

Art. 111 Funzioni e funzionamento della C.C.V.P.

- 1 La C.C.V.P., esprime il proprio parere sui P.U.A. redatti ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 38/1999.
- 2 La C.C.V.P. valuta, ai sensi della normativa vigente, i P.U.A. presentati garantendo la verifica di:
 - presupposti agronomici e forestali;
 - aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici;
 - coerenza e compatibilità con i piani sovraordinati generali di settore.
- 3 La C.C.V.P. è convocata dal Presidente in via ordinaria tutte le volte che lo stesso lo ritenga necessario e, in ogni caso, n. 5 (cinque) giorni prima della data della seduta stessa, a mezzo telefax, posta elettronica o telegramma.
- 4 La C.C.V.P. è costituita, ai fini della validità della stessa, quando risultano contestualmente presenti n. 2 (due) esperti e il Presidente. La C.C.V.P. esprime il proprio parere a

maggioranza dei componenti.

- 5 I componenti della C.C.V.P. che abbiano un interesse personale sull'argomento per il quale deve essere espresso il parere, devono astenersi dal partecipare alla discussione e alla votazione relativa all'argomento stesso. L'obbligo di astensione sussiste anche nelle ipotesi in cui i P.U.A. o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione. In tal caso sarà necessario richiedere la presenza del supplente nominato dal Dirigente dell'area previa verifica dei requisiti.
- 6 Il segretario, per ogni seduta della C.C.V.P., redige apposito verbale che deve contenere il nome dei presenti, la durata della seduta, le questioni trattate, una sintesi degli interventi e dei pareri espressi, con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza; in tal ultimo caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta.
- 7 Il parere, dopo essere approvato e sottoscritto dal Presidente e dai membri presenti, è immediatamente consegnato al funzionario responsabile del procedimento per i conseguenti adempimenti.

Art. 112 Esame dei progetti

- 1 L'esame dei progetti si svolge secondo l'ordine cronologico di trasmissione da parte dell'ufficio.
- 2 Il Presidente, in casi straordinari e motivati, può disporre che si prescindano dall'ordine cronologico per l'emissione del parere.
- 3 Le sedute della C.C.V.P. non sono pubbliche.
- 4 Alle sedute della C.C.V.P. possono partecipare senza diritto di voto, qualora convocati dal Presidente della C.C.V.P., gli istruttori delle istanze, i Dirigenti e i funzionari delle aree tecniche.
- 5 La C.C.V.P. ha facoltà di ammettere l'audizione dei tecnici incaricati della redazione dei P.U.A. per l'illustrazione degli stessi e di richiedere la partecipazione di tecnici esperti in relazione a tematiche specifiche i quali, in ogni caso, non hanno diritto di voto.

Art. 113 Segreteria della C.C.V.P.

1. Il segretario della C.C.V.P. è nominato dal Dirigente dell'Area competente, predispone la documentazione da allegare all'ordine del giorno e procede all'invio delle convocazioni delle sedute della C.C.V.P.
- 2 La funzione di segretario sono svolte da personale dell'Area Competente.

• Capo II- Uffici e procedure

Art. 114 S.U.E. Sportello Unico Edilizia

- 1 Lo S.U.E. è l'ufficio competente per l'Amministrazione comunale a curare i rapporti con il privato e, dove occorra, con le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di PdC, SCIA, CILA o CIL.
- 2 Lo S.U.E. provvede in particolare:
 - a) alla ricezione delle SCIA e delle domande per il rilascio dei PdC e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
 - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto precedente;
 - c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi;

- d) al rilascio dei PdC, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- 3 In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, lo S.U.E. acquisisce direttamente i pareri ASL e VV.FF., nei casi in cui non possono essere sostituiti da una autocertificazione.
- 4 In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, lo S.U.E. acquisisce direttamente, anche mediante conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. n. 241/1990 e s.m.i., i seguenti pareri ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio:
- a) Parere della autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- b) Assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- c) Nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'art. 13 della L. n. 394/1991 e s.m.i. in tema di aree naturali protette.
- 5 I termini definiti agli articoli precedenti relativamente alla istruttoria delle richieste di PdC, o delle SCIA, nel caso di attivazione dell'acquisizione diretta dei pareri da parte dello S.U.E., decorrono dalla disponibilità di tutti i pareri richiesti.

Art. 115 Competenze dello S.U.E.

- 1 Spettano al Dirigente dello S.U.E., ai sensi dell'art. 13 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000, il rilascio di tutti gli atti di gestione e ogni altro atto o provvedimento amministrativo per il cui rilascio sia necessaria una istruttoria basata su criteri predeterminati anche di natura discrezionale tecnica.
- 2 Il Dirigente dello S.U.E. deve nominare, ai sensi dell'art. 20 del citato D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e degli articoli 4, 5, 6 della L. n. 241/90 e s.m.i., un R.U.P. per l'istruttoria delle richieste di PdC, delle SCIA, verifica delle CILA e CIL e per il rilascio del certificato di agibilità, il quale deve esperire il compito affidatagli in piena autonomia e responsabilità nel rispetto delle norme di legge, del R.E.C. e delle eventuali direttive impartite dal Dirigente dell'Ufficio.

• Capo III - Conferenza dei servizi

Art. 116 Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

- 1 Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne all'Amministrazione Comunale, il R.U.P. può indire, ai sensi dell'art. 14, L. n. 241/90 e s.m.i., una Conferenza di Servizi tra le suddette Aree interne all'Amministrazione.
- 2 Il R.U.P. convoca la prima riunione della Conferenza di Servizi entro n. 15 (quindici) giorni dalla data stabilita o, in caso di particolare complessità dell'istruttoria, entro n. 30 (trenta) giorni dalla data di indizione.
- 3 La convocazione deve contenere tutte le informazioni relative a:
- a) Ufficio proponente
- b) Nominativo del R.U.P.
- c) Oggetto del procedimento
- 4 Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal R.U.P. tra i funzionari dell'Amministrazione comunale e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria o del procedimento a seconda che la Conferenza abbia natura istruttoria ai sensi del comma 1, art. 14 della L. n. 241/90 e s.m.i. o decisoria ai sensi del comma 2, art. 14 della L. n. 241/90 e

s.m.i.

- 5 Il verbale della seduta della Conferenza di Servizi deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti i partecipanti alla stessa, nel caso di conferenza decisoria assume valore provvedimentale.

Art. 117 Conferenza dei Servizi tra diverse Amministrazioni

- 1 Qualora, all'interno di un procedimento, sia riscontrato il coinvolgimento di interessi riguardanti Amministrazioni diverse, il Responsabile dell'Amministrazione procedente, indice ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. n. 241/90 e s.m.i., una Conferenza di Servizi.
- 2 Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal Responsabile dell'Amministrazione procedente tra i funzionari della stessa, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria o del procedimento a seconda che la Conferenza abbia natura istruttoria ai sensi del comma 1, art. 14 della L. n. 241/90 e s.m.i. o decisoria ai sensi del comma 2, art. 14 della L. n. 241/90 e s.m.i.
- 3 La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti d'assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
- 4 Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

• Capo IV- Commissione Comunale per il Paesaggio (C.C.P.)

Art. 118 Competenza della C.C.P.

- 1 È istituita ai sensi degli artt. 146 e 148 del D.Lgs. n. 42/2004 la C.C.P.
- 2 La C.C.P. è competente, secondo le vigenti leggi in materia, ad esprimere pareri in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune nelle seguenti materie: autorizzazioni paesaggistiche ai sensi della normativa vigente in materia degli articoli 146, 147 e 159 del D.Lgs. n. 42/ 2004, ai sensi dell'art. 1, comma 6 bis della L.R. n. 59/1995, ai sensi dell'art. 32 della L. n. 47/1985, ai sensi degli artt. 16 e 19 della L.R. n. 15/2008 e altri casi previsti dalle convenzioni e/o dai piani urbanistici approvati dal Comune.

Art. 119 Componenti della C.C.P. e carica dei componenti, compensi, decadenza e sostituzione dei membri

- 1 La C.C.P. è composta da n. 2 (due) esperti paesaggistici (con laurea quinquennale in architettura e/o ingegneria, abilitati all'esercizio della professione, con esperienza nella tutela paesaggistico- ambientale), più n. 1 (uno) supplente, dal Presidente e n. 1 (uno) segretario verbalizzante.
- 2 La C.C.P. dura in carica per tutta la durata del mandato amministrativo nel corso del quale è stata nominata e, in tutti i casi, fino alla nomina della nuova C.C.P.
- 3 I membri della C.C.P. sono nominati dal Sindaco previa istruttoria effettuata dal Dirigente dello S.U.E., attraverso la comparazione dei curricula presentati dagli interessati a seguito di

pubblicazione di apposito bando.

4 Non possono essere nominati componenti della C.C.P. i soggetti che rivestono altre cariche all'interno dell'Amministrazione, sulla base di quanto disposto dal D.Lgs. n. 267/2000.

5 Il Presidente della C.C.P. è il Dirigente dell'Area competente. In sua assenza il Presidente sarà un suo delegato, con qualifica di funzionario direttivo.

6 Per i componenti della C.C.P. è prevista una indennità forfettaria di presenza per compensare le eventuali spese di partecipazione, deducibile dai diritti di istruttoria delle istanze presentate.

7 I compensi saranno determinati annualmente con deliberazione di Giunta Comunale.

8 Si considerano decaduti i componenti della C.C.P. che risultino assenti ingiustificati per n.3 (tre) sedute consecutive, se regolarmente convocate.

9 Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, cessi dalla carica prima della scadenza del mandato, si provvederà alla sua sostituzione con procedure di cui al presente articolo.

Art. 120 Funzioni e funzionamento della C.C.P.

1 La C.C.P. esprime il proprio parere sulle istanze, prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio.

2 La C.C.P. valuta gli interventi proposti in relazione a:

- compatibilità con i valori riconosciuti dal vincolo e la congruità con i criteri di gestione del bene;
- misure prescritte contenute nel sistema paesistico-ambientale e la coerenza con gli obiettivi di qualità paesistica espressi dai piani regolatori regionali e provinciali;
- corretto inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale, valutato nelle sue componenti compositive-estetiche percettive e in riferimento ai coni paesaggistici di visuale;
- razionalizzazione dell'uso del suolo mediante la compattazione della forma urbana, la ridefinizione dei margini urbani, la salvaguardia delle aree agricole;
- riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti per la creazione di nuovi valori paesistici coerenti e integrati;
- compatibilità degli interventi di carattere paesaggistico relativi ai boschi, alla disciplina vigente di carattere forestale ed in particolare agli aspetti concernenti alla salvaguardia del valore del bosco ed alle compensazioni per la sua trasformazione.

3 Nell'esercizio delle proprie competenze, la C.C.P. fa riferimento alla normativa di sub delega di cui alla L.R. n. 59/95.

4 La C.C.P. è convocata dal Presidente in via ordinaria tutte le volte che lo stesso lo ritenga necessario e, in ogni caso, n. 5 (cinque) giorni prima della data della seduta stessa, a mezzo telefax, posta elettronica o telegramma.

5 La C.C.P. è costituita, ai fini della validità della stessa, quando risultano contestualmente presenti n. 2 (due) esperti paesaggistici e il Presidente. La C.C.P. esprime il proprio parere a maggioranza dei componenti.

6 I componenti della C.C.P. che abbiano un interesse personale sull'argomento per il quale deve essere espresso il parere, devono astenersi dal partecipare alla discussione e alla votazione relativa all'argomento stesso. L'obbligo di astensione sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della C.C.P. In tal caso sarà necessario richiedere la presenza del supplente da convocare nel rispetto dei tempi previsti dalla D.C.C. n. 1 del 12/01/2009 "Regolamento per l'istituzione e la disciplina della Commissione Comunale del paesaggio".

7 Il segretario, per ogni seduta della C.C.P., redige apposito verbale che deve contenere il

nome dei presenti, la durata della seduta, le questioni trattate, una sintesi degli interventi e dei pareri espressi, con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza, in tal ultimo caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta.

- 8 Il parere, dopo essere approvato e sottoscritto dal Presidente e dai membri presenti, è immediatamente consegnato al funzionario responsabile del procedimento per i conseguenti adempimenti.

Art. 121 Esame dei progetti

- 1 L'esame dei progetti si svolge secondo l'ordine cronologico di trasmissione da parte dell'Ufficio.
- 2 Il Presidente, in casi straordinari e motivati, può disporre che si prescinda dall'ordine cronologico per l'emissione del parere.
- 3 Le sedute della C.C.P. non sono pubbliche.
- 4 Alle sedute della C.C.P. possono partecipare, senza diritto di voto, qualora convocati dal Presidente della C.C.P., gli istruttori delle istanze, i Dirigenti e i funzionari delle aree tecniche.
- 5 La C.C.P. ha facoltà di ammettere l'audizione dei progettisti per l'illustrazione del progetto e di richiedere la partecipazione di tecnici esperti in relazione a tematiche specifiche i quali, in ogni caso, non hanno diritto di voto.

Art. 122 Segreteria della C.C.P.

- 1 Il segretario della C.C.P. è nominato dal Dirigente dell'Area competente, predispone la documentazione da allegare all'ordine del giorno e procede all'invio delle convocazioni delle sedute della C.C.P.

TITOLO IX
“DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE”

• **Capo I – Definizioni**

Art. 123 Definizioni relative alla superficie, all'edificio, agli elementi accessori.

- 1 Ai fini del presente R.E.C. si definisce:
- a) Superficie territoriale (ST):
Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Sulla Superficie Territoriale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IFT) o di utilizzazione territoriale (IUT) si intende un'area di intervento, così come perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.
 - b) Superficie fondiaria (SF):
Per superficie fondiaria, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità (IFF) e di utilizzazione fondiaria (IUF), s'intende quella parte di area edificatoria che risulta detraendo dalla superficie territoriale (ST) le superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2).
 - c) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1):
È rappresentata dalla somma delle superfici destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (S1), come classificate nei commi 7 e 7-bis dell'art. 16 del D.P.R. 380/01.
 - d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2):
È rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, così come definiti dall'art. 3 del D.I. n. 1444/68 e come classificati nel comma 8 dell'art. 16 del D.P.R. 380/01.
 - e) Superficie minima d'intervento (Sm):
È rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi diretti, o dalla superficie determinata graficamente nelle tavole del P.R.G. come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici attuativi.
 - f) Superficie coperta (SC):
Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
 - g) Superficie permeabile (SP):
Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
 - h) Superficie totale (ST):
Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
 - i) Superficie utile abitabile (SUA):
Si intende la superficie di pavimento misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Sono compresi nel calcolo della SUA gli spazi per armadi a muro.
 - j) Superficie Lorda Pavimentata (SLP):
Esprime la somma delle superfici lorde dell'unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso (misurata in mq).

- k) Superficie complessiva (SC):
Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).
- l) Superficie calpestabile:
Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- m) Superficie accessoria (SA):
Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
- i portici e le gallerie pedonali;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - le tettoie;
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
 - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
 - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
 - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.
Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
- n) Rapporto massimo di copertura (Q):
Rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate.
- o) Sedime:
Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
- p) Sagoma a Terra:
Proiezione a terra della superficie lorda di pavimento (SLP) risultante dalla sovrapposizione delle singole superfici di cui si compone ciascun livello dell'edificio (cfr. Allegato n. 1 - Abaco n. 8).
- q) Sagoma:
Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
- r) Edificio:
Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

- s) **Edificio Unifamiliare:**
Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
- t) **Numero dei piani:**
E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
- u) **Piano fuori terra:**
Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- v) **Piano seminterrato:**
Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
- x) **Piano interrato:**
Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- y) **Sottotetto:**
Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
- z) **Soppalco:**
Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
- aa) **Balcone:**
Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- bb) **Ballatoio:**
Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
- cc) **Loggia/Loggiato:**
Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
- dd) **Pensilina:**
Costituisce pensilina, la superficie coperta da una struttura a sbalzo di norma connessa ad un solo lato ad un fabbricato ovvero con struttura portante la sola copertura ed aperta su tutti i lati. Le pensiline anche quando sono collegate con i locali agibili costituiscono pertinenza e pertanto sono soggette ad autorizzazione non onerosa.
- ee) **Portico/Porticato:**
Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su due o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
- ff) **Terrazza:**
Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- gg) **Tettoia:**
Si definisce tettoia la copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi discontinui puntiformi, poggiante su pilastri di limitata ed adeguata sezione, con copertura rigida rifinita anche con manto di copertura in tegole. Avente

uso accessorio (deposito, ricovero, stoccaggio) e negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

La superficie delle pareti laterali deve essere aperta per almeno il 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie delle unità immobiliare del piano afferente. Tali percentuali si applicano anche agli edifici esistenti e legittimi, decurtate delle superfici a tettoia già realizzate, pertanto sono soggette ad autorizzazione onerosa.

- hh) Veranda:
Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
- ii) Parete finestrata:
Parete dell'edificio su cui sono praticate aperture atte a garantire il rapporto aeroilluminante prescritto dalla vigente normativa in materia.
- jj) Pertinenza:
Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
- kk) Linea di gronda:
È la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte esterno dell'edificio.

• **Capo II – Indici Edilizi**

Art. 124 Definizione dei parametri ed indici edilizi

- 1 L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:
 - a) Indice di fabbricabilità territoriale (IFT):
Esprime il volume massimo in mc edificabile per ogni mq di Superficie Territoriale (mc/mq); comprensiva dell'edificato esistente.
 - b) Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF):
Esprime il volume massimo in mc edificabile per ogni mq di Superficie Fondiaria (mc/mq); comprensiva dell'edificato esistente.
 - c) Indice di permeabilità (IPT/IPF):
Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
 - e) Indice di copertura (IC):
Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
 - f) Indice di utilizzazione territoriale (IUT):
Esprime in metri quadrati la massima Superficie Lorda Pavimentata (SLP) edificabile per ogni mq di Superficie Territoriale (mq/mq).
 - g) Indice di utilizzazione fondiaria (IUF):
Esprime in metri quadrati la massima superficie edificabile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SF (mq/mq) e determina l'edificabilità nei singoli lotti, sia nel caso di interventi edilizi diretti, sia nel caso in cui l'edificazione è subordinata alla formazione di Piani Attuativi.
 - h) Carico urbanistico (CU):
Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di

interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

i) Dotazioni Territoriali (DT):

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

• **Capo III – Altezze dell'edificio, distanze tra gli edifici, abbaini e lucernari**

Art. 125 Definizione delle altezze tecniche dell'edificio

1 Ai fini del presente R.E.C. viene definito il significato delle altezze tecniche dell'edificio che interviene all'interno del processo/procedimento edilizio:

a) Altezza effettiva massima degli edifici (H):

È la lunghezza, espressa in metri, corrispondente all'altezza effettiva della singola facciata dell'edificio misurata dalla quota del marciapiede (o del terreno a sistemazione avvenuta) all'estradosso del solaio di copertura. L'altezza massima degli edifici è da intendersi in senso assoluto, pertanto nessun ambiente abitabile o parte di esso, potrà essere collocato al di sopra di tale quota.

Essa rappresenta l'altezza massima calcolata per ciascun fronte dell'edificio stesso.

• **COPERTURE PIANE:**

Nel caso di coperture piane, l'altezza massima dell'edificio si misura dalla quota del marciapiede antistante la facciata dell'edificio (o del terreno a sistemazione avvenuta) all'estradosso del solaio di copertura. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza dell'edificio i locali o volumi tecnici a servizio dell'edificio di cui all'art. 18 del R.E.C.. Non rientrano nella categoria di cui sopra, i locali lavatoio a servizio del singolo alloggio.

• **COPERTURE A TETTO:**

Tetto con pendenza inferiore/uguale al 35% e altezza massima interna netta del tetto inferiore/uguale a m 2,20.

Nel caso di coperture a tetto, a doppia falda o a padiglione, con pendenza inferiore/uguale al 35%, altezza esterna al colmo del tetto inferiore/uguale a m 2,80 e altezza massima interna netta del tetto inferiore/uguale a m 2,20 (misurata tra l'intersezione dell'intradosso delle falde del tetto e il solaio di calpestio), l'altezza massima dell'edificio si misura dalla quota del marciapiede antistante la facciata dell'edificio alla linea di gronda. (cfr. Allegato n. 1 – Abaco n. 2).

Tetto con pendenza superiore al 35% e con altezza massima interna netta del tetto inferiore/uguale a m 2,20.

Nel caso di coperture a tetto, a doppia falda o a padiglione, con pendenza superiore al 35%, altezza esterna al colmo del tetto inferiore/uguale a m 2,80 e altezza massima interna netta del tetto inferiore/uguale a m 2,20 (misurata tra l'intersezione dell'intradosso delle falde del tetto e il solaio di calpestio), l'altezza dell'edificio si misura a 2/3 della verticale della falda misurata dalla linea di gronda del tetto fino al colmo dello stesso.

(cfr. Allegato n. 1 – Abaco n. 4).

Tetto con pendenza inferiore/uguale al 35% e altezza massima interna netta superiore a m 2,20.

Nel caso di coperture a tetto, a doppia falda o a padiglione, con pendenza inferiore/uguale al 35% e altezza esterna al colmo del tetto superiore a m 2,80 e altezza massima interna netta del tetto superiore a m 2,20 (misurata tra

l'intersezione dell'intradosso delle falde del tetto e il solaio di calpestio), l'altezza dell'edificio si misura a 2/3 della verticale della falda misurata dalla linea di gronda del tetto fino al colmo dello stesso.

(cfr. Allegato n. 1 – Abaco n. 3).

È consentita la realizzazione di falde in contropendenza nel rispetto delle pendenze, come precedentemente descritte, con luce netta sotto la falda in contropendenza di lunghezza massima pari a m 1,80 (cfr. Allegato n. 1 – Abaco n. 4c).

b) Altezza lorda:

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 l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

c) Altezza del fronte:

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

d) Altezza dell'edificio:

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

e) Altezza utile:

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

f) Altezza virtuale:

Valore convenzionale assunto per calcolare il volume convenzionale di un edificio indipendentemente dalla sua altezza effettiva. Per altezza virtuale di un edificio si intende il rapporto tra la volumetria totale (vuoto per pieno) e la SLP dello stesso.

Art. 126 Distanze tra gli edifici

1 Fermo restando le prescrizioni contenute nel Piano Regolatore Generale vigente e le prescrizioni contenute nei Piani di Attuazione approvati si definisce distanza tra edifici: La lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- Zone A o assimilabili (vedi D.M. n. 1444/68):
per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti legittimi, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- Zone C o assimilabili (vedi D.M. n. 1444/68):
è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.
- Nuovi edifici ricadenti in altre zone:
è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

2 Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel caso di gruppi di edifici che

siano oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici purché tra pareti entrambe non finestrate o con finestrate aperte su locali non destinati alla permanenza di persone o locali bagni.

3 Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto aeroilluminante prescritto dal R.E.C. per i locali dell'edificio.

4 La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza della fronte del fabbricato prospiciente il confine con un minimo assoluto di metri 5,00.

5 Portici e/o scale esterne stamponate potranno essere realizzate a m 3,50 dal confine.

6 Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- a) m 5,00 per lato, per strade di larghezza minore o uguale a m 7,00;
- b) m 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- c) m 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a m 15,00.

7 Le strade private non aperte al pubblico transito, la viabilità a fondo cieco dei singoli edifici o degli insediamenti, non determinano i distacchi di cui al comma precedente.

8 La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà in zone omogenee può essere annullata se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste un edificio con pareti non finestrate sul confine.

9 Trovano applicazione gli artt. 900 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

10 Qualora esistano edifici la cui distanza dai confini sia inferiore a quella sopra fissata, le nuove costruzioni su lotti di completamento limitrofi possono essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di metri 5,00, comunque nel rispetto della distanza minima indicata al comma 1 del presente articolo. La fronte del nuovo edificio può essere finestrata.

11 Le distanze dai confini si misurano in senso normale rispetto alle linee di confine. Le distanze dei fabbricati dai confini e da altri fabbricati si misurano ortogonalmente a questi dalle parti di facciata più sporgenti o dai suoi componenti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde. Non si considerano ai fini del distacco gli elementi sporgenti quali balconi, scale esterne e pensiline con aggetti inferiori a metri 1,20.

Art. 127 Abbaino: definizione e regole di progettazione

1 Abbaino:

Costruzione sporgente dalla copertura del tetto tanto da consentire l'apertura di una finestra verticale sullo stesso.

2 È consentito l'inserimento di abbaini sui tetti a falde inclinate nel caso vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- Gli abbaini possono essere realizzati con geometria rettangolare o trapezoidale.
- Nel caso di edificio realizzato con copertura a tetto con pendenza inferiore/uguale al 35%, altezza esterna massima al colmo del tetto inferiore/uguale a m 2,80 e altezza massima interna netta inferiore/uguale a m 2,20 (misurata tra l'intersezione dell'intradosso delle falde del tetto ed il solaio di calpestio), è possibile la realizzazione di abbaini nelle proporzioni di seguito riportate:
 - a) Nella progettazione di abbaini rettangolari la sommatoria complessiva delle lunghezze delle sporgenze verticali sulla singola falda del tetto, che intersecano la falda stessa, non può superare il 25% della lunghezza della linea di gronda (cfr. Allegato n. 1 – Abaco n. 5).
 - b) La lunghezza della linea di gronda viene misurata tra le pareti esterne della

sagoma, escludendo gli aggetti. Nel caso di tetti con falde di diversa dimensione o nel caso di tetti a padiglione, la lunghezza della linea di gronda è quella risultante dalla media calcolata su tutte le falde.

- c) Nella progettazione di abbaini trapezoidali la sommatoria complessiva delle lunghezze delle sporgenze verticali sulla singola falda del tetto, che intersecano la falda stessa, non può superare il 30% della lunghezza della linea di gronda, mentre la sommatoria delle lunghezze prese nella parte superiore della sporgenza verticale, non può superare il 20% della linea di gronda (cfr. Allegato n. 1 – Abaco n. 6).
 - d) La profondità, misurata come proiezione della copertura dell'abbaino sulla linea orizzontale passante per il colmo del tetto non può superare la metà della luce interna del sottotetto misurata dal punto di proiezione del colmo sul pavimento fino al muro perimetrale (cfr. Allegato n. 1 – Abaco n. 7a).
 - e) L'altezza della struttura verticale che sporge dalla falda non può essere superiore a m 1,20 (cfr. Allegato n. 1 – Abaco n. 7b).
 - f) L'intersezione della sporgenza verticale con la falda inclinata deve avvenire superiormente al limite individuato dall'intersezione della falda inclinata con la linea orizzontale passante per il punto mediano dell'altezza del sottotetto, misurata dall'estradosso del solaio di copertura alla linea di colmo (cfr. Allegato n. 1 – Abaco n. 7a).
- Nel caso di edificio realizzato con copertura a tetto con pendenza inferiore/uguale al 35%, ed altezza esterna massima al colmo del tetto inferiore/uguale a m 2,80 e altezza massima interna netta inferiore/uguale a m 2,20 (misurata tra l'intersezione dell'intradosso delle falde del tetto ed il solaio di calpestio), la superficie sottostante il tetto non viene considerata ai fini del calcolo della SLP.
 - Nel caso in cui gli abbaini vengano inseriti su tetti con falde con pendenza superiore al 35%, altezza massima esterna al colmo del tetto inferiore/uguale a m 2,80 e con altezza massima interna netta del tetto inferiore/uguale a m 2,20 (misurata tra l'intersezione dell'intradosso delle falde del tetto ed il solaio di calpestio), ovvero nel caso in cui gli abbaini vengano inseriti su tetti con falde con pendenza inferiore/uguale al 35%, altezza massima esterna al colmo del tetto superiore a m 2,80 e con altezza massima interna netta del tetto superiore a m 2,20 (misurata tra l'intersezione dell'intradosso delle falde del tetto ed il solaio di calpestio), tutta la superficie del sottotetto sarà computata ai fini della SLP.
 - L'inserimento degli abbaini sulle coperture a tetto degli edifici dovrà garantire la qualità architettonica dell'intero edificio e il corretto inserimento degli stessi nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento, valutato nelle sue componenti funzionali, compositive, estetiche e percettive. Nel caso in cui vengano realizzati su aree soggette a vincolo paesaggistico saranno oggetto di preventivo rilascio del Nulla Osta Paesaggistico rilasciato dall'Autorità competente.

Art. 128 Lucernario: definizione e regole di progettazione

- 1 Lucernario:
Copertura a vetrate, che si sviluppa sullo stesso livello e con uguale pendenza della falda di copertura, atta a favorire illuminazione o anche aerazione ad ambienti interni sottostanti.
- 2 È ammessa l'apertura di lucernari lungo le falde del tetto nel caso in cui vengano rispettati i seguenti indici:
 - La lunghezza longitudinale del lucernario, non può superare il 25% della lunghezza della linea di gronda, per ciascuna falda.
La profondità del lucernario non può essere superiore a m 0,80.

- Negli edifici con copertura a falde inclinate è concessa la possibilità di aprire lucernari nelle proporzioni di seguito riportate:
 - a) Il posizionamento del lucernario:

Determinata la linea che individua l'altezza media di ogni sottotetto (misurata dalla linea di colmo ed il punto di intersezione tra il prolungamento del piano di calpestio del sottotetto e l'estradosso della falda inclinata) l'inserimento del lato inferiore del lucernario deve avvenire al di sopra della stessa linea mediana.

3 E' ammessa l'apertura di lucernari su coperture piane purché le dimensioni longitudinali e trasversali del lucernario, non superino il 35% della lunghezza dei rispettivi fronti dell'edificio sul quale si inserisce.

• **Capo IV – Volumi**

Art. 129 Volume reale, volume convenzionale, volume tecnico

1 Ai fini del presente R.E.C. viene definito il significato del volume dell'edificio che interviene all'interno del processo/procedimento edilizio:

Si definiscono:

- a) Volume reale:

Prodotto della SLP complessiva dell'edificio per l'altezza effettiva dello stesso.
- b) Volume convenzionale (cubatura):

Prodotto della SLP complessiva dell'edificio per l'altezza virtuale dello stesso.
- c) Volume tecnico:

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Art. 130 Calcolo del volume convenzionale dell'edificio (cubatura)

1 Il volume convenzionale dell'edificio è calcolato sommando i prodotti della SLP di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza virtuale del piano stesso, misurata tra le quote del calpestio dei pavimenti o del solaio di copertura. Tale altezza virtuale è pari a m 3,20.

2 Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata dalla media delle altezze degli intradossi delle coperture inclinate.

3 Sono altresì computati nel volume della costruzione i volumi seminterrati o interrati agibili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali, siano questi sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile.

4 Sono invece esclusi dal calcolo del computo del volume di cui al comma precedente:

- a) Nel caso di copertura piana dell'edificio, i locali e/o volumi tecnici di cui all'art. 18 del R.E.C. (cfr. Allegato n. 1 – Abaco n. 1). Sono altresì considerati volumi tecnici i vani ascensore realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato.
- b) Nel caso di copertura a tetto con pendenza inferiore/uguale al 35%, altezza massima al colmo del tetto inferiore/uguale a m 2,80 e altezza massima interna netta non inferiore/uguale a m 2,20 (misurata dall'intersezione dell'intradosso delle falde del tetto al solaio di calpestio), i volumi con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti, purché compresi entro le falde dello stesso (cfr. Allegato n. 1 – Abaco n. 2).

- c) I portici e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito.
 - d) I porticati diversi da quelli di cui al punto precedente, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie delle unità immobiliare del piano afferente. I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta.
 - e) I piani pilotis nel caso in cui risultino aperti almeno lungo tre lati e le superfici strettamente derivanti dalla tamponatura delle scale di collegamento tra lo stesso piano pilotis e il piano superiore dell'edificio.
 - f) Le pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali e funzionali, quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scale esterne degli edifici purché, anche se scoperte, risultino stamponate.
 - g) Lo zoccolo dell'edificio, inteso come superficie coperta per una altezza di m 1,00 misurata tra il calpestio del piano terra e la superficie del terreno circostante, quando nei locali sottostanti lo zoccolo, siano ubicati locali seminterrati con destinazione a garage, autorimessa, cantina, magazzino, locali tecnici e relative scale di accesso.
 - h) Le scale esterne agli edifici purché, anche se coperte, risultino stamponate e, nel caso di edifici plurifamiliari del tipo a blocco e in linea con unità immobiliari disposte su più livelli, i locali comuni degli androni e delle scale di collegamento.
 - i) I balconi e le logge rientranti, aventi una profondità inferiore a m 2,50, mentre vengono computati quelli aventi una profondità superiore per la parte eccedente la profondità di m 2,50.
 - j) Nel caso di edifici destinati ad attività produttive esistenti, tutti gli impianti tecnologici necessari al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.
 - k) Nel caso di edifici destinati all'insediamento di nuove attività produttive, i locali seminterrati che non emergono oltre m 1,00 dal piano del marciapiede o dal piano di campagna a sistemazione avvenuta e con destinazione deposito, locale tecnologico e/ o igienico, locale di sgombero e purché pertinenti alla nuova attività produttiva da insediare.
- 5 Sulla metodologia di calcolo della volumetria, si rimanda all'Allegato n. 1 denominato "Parametri Urbanistici ed Edilizi", alle specifiche prescrizioni riportate nelle N.T.A. del P.R.G. vigente e approvato con D. G. R. n. 2453 del 06.06.1978, nonché alle Norme Tecniche dei Piani Attuativi vigenti ed approvati.

TITOLO X
“NORME TRANSITORIE”

Art. 131 Entrata in vigore del R.E.C.

- 1 Il R.E.C. entra in vigore decorsi i termini di pubblicazione della D.C.C. di adozione definitiva dello stesso, sull'albo pretorio del Comune.
- 2 Alle richieste di PdC, nonché alle SCIA e/o eventuali CILA o CIL presentate prima dell'entrata in vigore del R.E.C., si continuano ad applicare le norme del R.E.C. vigente al momento della presentazione.

Art. 132 Modifiche al R.E.C. ed alle N.T.A. del PRG

- 1 Il R.E.C. non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.
- 2 In sede di modifica e/o revisione del R.E.C. sono possibili solo atti ricognitivi delle N.T.A. del P.R.G. vigente con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del R.E.C.

Art. 133 Abrogazione di precedenti norme

- 1 L'entrata in vigore del R.E.C. comporta la contemporanea abrogazione del precedente Regolamento e di precedenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto contenuto nel R.E.C.
- 2 Le disposizioni contenute nel R.E.C. prevalgono su eventuali analoghe disposizioni regolamentari e su eventuali disposizioni urbanistiche di competenza comunale avviate in data antecedente all'approvazione del R.E.C., ma ancora in corso di istruttoria.

Art. 134 Violazioni del R.E.C. e sanzioni

- 1 Per le violazioni delle norme del presente R.E.C. si applicano le sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art. 7-bis del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i..

GLOSSARIO

Elenco delle abbreviazioni presenti nel testo

R.E.C.	Regolamento Edilizio Comunale
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.T.P.	Piano Territoriale Paesistico
P.T.P.R.	Piano Territoriale Paesistico Regionale
P.U.A.	Piano di Utilizzazione Aziendale
P.P.E.	Piano Particolareggiati di Esecuzione
E.R.P.	Piani per le aree destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica
P.I.P.	Piani per le aree destinate agli Insediamenti Produttivi
P.d.R.	Piani di Recupero
P.L.C.	Piani di Lottizzazione Convenzionate
P.D.C.	Progetto di Comparto
P.I.I.	Programmi Integrati di Intervento
N.T.A.	Norme Tecniche di Attuazione
Z.T.O.	Zone Territoriali Omogenee
L.	Legge dello Stato
L.R.	Legge Regionale
D.Lgs.	Decreto Legislativo
D.M.	Decreto Ministeriale
D.I.	Decreto Interministeriale
D.P.R.	Decreto del Presidente della Repubblica
C.C.	Codice Civile
D.C.C.	Deliberazione di Consiglio Comunale
D.G.R.	Deliberazione di Giunta Regionale
S.U.E.	Sportello Unico Edilizia
C.C.P.	Commissione Comunale per il Paesaggio
C.C.V.P.	Commissione Comunale per la Valutazione dei PUA
R.U.P.	Responsabile Unico del Procedimento
PdC	Permesso di Costruire
CILA	Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
AEL	Attività Edilizia Libera
M.O.	Manutenzione Ordinaria
M.S.	Manutenzione Straordinaria
R.E.	Ristrutturazione Edilizia
R.U.	Ristrutturazione Urbanistica
N.C.	Nuova Costruzione
ST	Superficie Territoriale
SF	Superficie Fondiaria
S1	Superficie per opere di urbanizzazione primaria
S2	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
Sm	Superficie minima di intervento
IFT	Indice di Fabbricabilità Territoriale
IFF	Indice di Fabbricabilità Fondiaria
SLP	Superficie Lorda Pavimentata
SNR	Superficie Non Residenziale
SUA	Superficie Utile Abitabile
SC	Superficie Coperta
Scomp.	Superficie Complessiva
Stot	Superficie Totale
SA	Superficie Accessoria
CU	Carico Urbanistico
DT	Dotazione Territoriale
SP	Superficie permeabile
IPT/IPF	Indice di permeabilità
IC	Indice di copertura
Q	Rapporto massimo Copertura
H	Altezza massima degli edifici
Vc	Volume costruito
SCA	Segnalazione Certificata per l'Agibilità

ALLEGATO N. 0 ALL'ART. 11 DEL R.E.C.

**SCHEMA OPERATIVO RIEPILOGATIVO DEGLI
INTERVENTI EDILIZI, NORME, PROCEDURE E
MODULISTICA DI COMPETENZA COMUNALE**

TIPOLOGIA E CATEGORIA DELL'INTERVENTO INDICAZIONI A TITOLO ESEMPLIFICATIVO	NORMATIVA DI RIFERIMENTO E RELATIVE PRESCRIZIONI	PROCEDURA - MODULISTICA - DIRITTI DI ISTRUTTORIA	SANZIONI PREVISTE IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DAL TITOLO
<p>A) ATTIVITA' EDILIZIA TOTALMENTE LIBERA (A.E.L.)</p> <p>INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.) quali, a titolo esemplificativo:</p> <p>A.1 Rimozione e ricostruzione pavimenti interni;</p> <p>A.2 Rimozione e ricostruzione di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloriture;</p> <p>A.3 Revisione e/o sostituzione degli infissi interni ed esterni, questi ultimi solo se con le stesse caratteristiche di quelle preesistenti (stessa forma, materiale e/o colore);</p> <p>A.4 Rifacimento intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempre che eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;</p> <p>A.5 Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni con le stesse caratteristiche di quelle preesistenti (quali canali di gronda, pluviai, manti di copertura dei tetti);</p> <p>A.6 Installazione, per ragioni di sicurezza, di grate nel vano finestra a filo muro;</p> <p>A.7 Interventi finalizzati ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici preesistenti (quali impianti che utilizzino l'energia elettrica, radiotelevisivi, di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione, idrici e sanitari, che utilizzino gas, impianti di protezione antincendio), senza realizzazione di nuovi volumi tecnici fuori o entroterra;</p> <p>A.8 Installazione di pompe di calore aria-aria, di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;</p> <p>A.9 Installazione di depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc, così come definito dal D. L. vo 128/2006 artt. 1, 2 e 17;</p> <p>A.10 Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;</p> <p>A.11 Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;</p> <p>A.12 Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;</p> <p>A.13 Serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;</p> <p>A.14 Strutture semplici quali: gazebo, pergolende con telo retrattile, pergolati, se elementi di arredo annessi ad unità immobiliari e/o edilizie aventi esclusivamente destinazione abitativa;</p> <p>A.15 Installazione di baracche di cantiere, se in presenza di valido titolo abilitativo;</p> <p>A.16 Strutture per lo svolgimento di manifestazioni temporanee, se già oggetto di autorizzazione amministrativa e nei limiti temporali da questa stabiliti;</p> <p>A.17 Realizzazione di recinzioni costituite esclusivamente da pali infissi al suolo e rete metallica;</p>	<p>NORMA DI RIFERIMENTO <u>D.P.R. 380/01 s.m.i.</u> art. 6 c. 1</p> <p>NON E' PREVISTO OBBLIGO DI COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CITTADINO</p> <p>Rimane, in ogni caso, facoltà di presentare comunque una comunicazione in carta libera.</p>	<p>NON SONO PREVISTE PROCEDURA E MODULISTICA</p> <p>DIRITTI DI ISTRUTTORIA Non sono dovuti diritti di istruttoria</p>	<p>NON SONO PREVISTE SANZIONI DI ALCUN GENERE PER QUESTI TIPI DI INTERVENTI</p>

TIPOLOGIA E CATEGORIA DELL'INTERVENTO INDICAZIONI A TITOLO ESEMPLIFICATIVO	NORMATIVA DI RIFERIMENTO E RELATIVE PRESCRIZIONI	PROCEDURA - MODULISTICA - DIRITTI DI ISTRUTTORIA	SANZIONI PREVISTE IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DAL TITOLO
<p>C) ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA PREVIA COMUNICAZIONE, ELABORATO PROGETTUALE E RELAZIONE ASSEVERATA (C.I.L.A.) Sono soggette a C.I.L.A. gli interventi di cui all'art. 6 bis del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.</p> <p>INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS) <u>Tra gli interventi di MS, sono soggetti a C.I.L.A., a titolo esemplificativo, le opere sotto elencate, come da circolare Dip. P.A.U. 19137/12 e D.P.R. 380/01:</u></p> <p>C.1 Frazionamento o accorpamento di unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;</p> <p>C.2 Demolizione e/o nuova costruzione di tramezzi, anche per la creazione di nuovi vani;</p> <p>C.3 Realizzazione di controsoffitti;</p> <p>C.4 Modifica di collegamenti verticali esistenti (scale, ascensori, montacarichi) all'interno della singola unità immobiliare, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio; non rientra in tale definizione la modifica di collegamenti verticali esistenti qualora l'unità immobiliare coincida con l'unità edilizia;</p> <p>C.5 Apertura o chiusura di vani porta su murature interne non portanti;</p> <p>C.6 Nuova installazione di impianti tecnologici ed integrazione dei servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi, delle superfici e dell'aspetto esteriore dell'immobile oggetto di intervento (<i>esclusi quelli posti, anche solo parzialmente, all'esterno dell'unità immobiliare e/o edilizia</i>);</p>	<p>NORMA DI RIFERIMENTO <u>D.P.R. 380/01 s.m.i.</u> art. 6 bis</p> <p><u>N.I.A. di P.R.G.</u></p> <p>DEPOSITO DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA <u>C.I.L.A.</u></p> <p>(corredata di asseverazione del tecnico abilitato, elaborati grafici, eventuali autorizzazioni obbligatorie ai sensi delle normative di settore, dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori)</p> <p>Aggiornamento Catastale di cui al R.D.L. 13 aprile 1939 n° 652 Art. 17</p>	<p>INIZIO LAVORI AL MOMENTO DEL DEPOSITO; L'UFFICIO VERIFICA LA COMPLETEZZA E LA CORRETTEZZA DELLA COMUNICAZIONE E NEL CASO INIBISCE L'INTERVENTO E IRROGA LA SANZIONE</p> <p>MODULO: C.I.L.A. (Procedura unificata)</p> <p>DIRITTI : D.G.C. n. 218/2011 D.G.C. n. 31/2018</p> <p>PER INTERVENTI :</p> <p>- in esecuzione - già eseguiti</p>	<p>SONO PREVISTE LE SANZIONI PECUNIARIE DI CUI AL <u>D.P.R. 380/01 s.m.i.</u></p> <p>INTERVENTI: - in corso di esecuzione € 333,00 - eseguiti € 1.000,00 (indipendentemente dalla data di esecuzione dei lavori)</p>

TIPOLOGIA E CATEGORIA DELL'INTERVENTO INDICAZIONI A TITOLO ESEMPLIFICATIVO	NORMATIVA DI RIFERIMENTO E RELATIVE PRESCRIZIONI	PROCEDURA - MODULISTICA - DIRITTI DI ISTRUTTORIA	SANZIONI PREVISTE IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DAL TITOLO
<p>D) ATTIVITA' EDILIZIA SUBORDINATA A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)</p> <p>Sono subordinati a S.C.I.A. quegli interventi edili di categoria residuale, non rientranti nella attività di edilizia libera (A.E.L., C.I.L.A.) e non rientranti nell'attività edilizia soggetta a Permesso di Costruire (PdC)</p> <p>Questa tipologia di titolo abilitativo e relativi interventi edili, è conseguenza della disciplina introdotta dalla Legge 30/07/2010 n° 122 (conversione del D.L. 31/05/2010 n° 78) che, modificando l'art. 19 della Legge 07/08/1990 n° 241, introduce la S.C.I.A. e dalla Legge 12/07/2011 n° 106 (conversione del D.L. 13/05/2011 n° 70) che identifica ulteriormente la natura della stessa S.C.I.A.</p> <p>Sono soggetti a S.C.I.A., oltre ad alcuni interventi di MO ed MS, anche le opere di Restauro e Risanamento Conservativo (RC) definite ai sensi dell'art. 3 c. 1 lett. c) del D.P.R. 380/01 e le opere di RE1 così come definite nel R.E.C.</p> <p>INTERVENTI SUBORDINATI A S.C.I.A.: sono soggetti a S.C.I.A., a titolo esemplificativo, le opere sotto elencate, come da D.P.R. 380/01:</p> <p>D.1 Interventi di Manutenzione Ordinaria (MO)</p> <p>D.1.a) Interventi di categoria MO se interessano le parti comuni.</p> <p>D.2 Interventi di Manutenzione Straordinaria (MS)</p> <p>D.2.a) Modifica di collegamenti verticali esistenti (scale, ascensori, montacarichi) all'interno della singola unità immobiliare che riguardino anche le parti strutturali dell'edificio; non rientra in tale definizione la modifica di collegamenti verticali esistenti qualora l'unità immobiliare coincida con l'unità edilizia;</p> <p>D.2.b) Sostituzione di parti anche strutturali dell'unità immobiliare (es. porzioni di solaio, travi ammalorate, ecc.)</p> <p>D.2.c) Apertura e/o chiusura di vani porta su muratura portante, previa verifica strutturale e nel rispetto delle norme vigenti, all'interno della singola unità immobiliare;</p>	<p>NORMA DI RIFERIMENTO D.P.R. 380/01 s.m.l. art. 22</p> <p>L. 241/90 art.19 N.T.A. di P.R.G.</p> <p>DEPOSITO DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)</p> <p>(corredata di relazione tecnica asseverata, elaborati grafici, documentazione fotografica per interventi esterni, eventuali autorizzazioni obbligatorie ai sensi delle normative di settore, dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori)</p> <p>COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI (ai sensi del D.P.R. 380/01, art. 23 sc. 2 e 7)</p> <p>con allegato: certificato di collaudo, ricevuta di variazione catastale, formulario dei rifiuti, attestato di qualificazione energetica (se previsto)</p>	<p>INIZIO LAVORI AL MOMENTO DEL DEPOSITO, L'AMMINISTRAZIONE VERIFICA E NEL CASO INIBISCE L'INTERVENTO, SANZIONA E AVVIA IL PROCEDIMENTO REPRESSIVO</p> <p>MODULO: S.C.I.A. (Procedura unificata)</p> <p>DIRITTI D.G.C. n. 218/2011 D.G.C. n. 31/2018</p>	<p>SONO PREVISTE LE SANZIONI PECUNIARIE ED I PROCEDIMENTI REPRESSIVI DI CUI ALL'ART. 15/08</p> <p>DA UN MINIMO DI € 1.500,00 AD UN MASSIMO DI € 15.000,00</p>

TIPOLOGIA E CATEGORIA DELL'INTERVENTO INDICAZIONI A TITOLO ESEMPLIFICATIVO	NORMATIVA DI RIFERIMENTO E RELATIVE PRESCRIZIONI	PROCEDURA - MODULISTICA - DIRITTI DI ISTRUTTORIA	SANZIONI PREVISTE IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DAL TITOLO
<p>D.3 Interventi di Risanamento Conservativo (RC)</p> <p>D.3.a) Sostituzione di infissi esterni con altri aventi caratteristiche diverse rispetto ai preesistenti (forma materiale e/o colore); L. 241/90 art.19</p> <p>D.3.b) Rivestimenti e coloriture di prospetti esterni se con modifiche rispetto ai preesistenti;</p> <p>D.3.c) Sostituzione dei manti di copertura se con caratteristiche diverse rispetto ai preesistenti;</p> <p>D.3.d) Realizzazione o modifica di recinzioni metalliche, muri di cinta o accessi carrai su aree già edificate fronteggianti vie o piazze, aventi altezza max. di m1,80, salva la facoltà di sovrapporre reti metalliche o cancellate nel rispetto dell'altezza max. di m 3,00, prescritta dall'art. 878 del Codice Civile;</p> <p>D.3.e) Installazione di ringhiere o realizzazione di parapetti a protezione di lastre o terrazzi;</p> <p>D.3.f) Consolidamento di strutture verticali;</p> <p>D.3.g) Demolizione e ricostruzione di solai interni se in assenza di incremento di superficie e di modifica delle preesistenti quote di imposta;</p> <p>D.3.h) Realizzazione di scale di sicurezza;</p> <p>D.3.i) Realizzazione di sopalchi non praticabile quindi non costituenti superfici utili, con altezza utile non superiore a m1,50;</p> <p>D.3.l) Nuova installazione di impianti tecnologici, con esclusione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, (come caldaie esterne, macchine per il condizionamento aria, installazione di camme fumarie non prospettanti sul suolo pubblico, fori di areazione per esalazioni e ventilazioni, ecc.) se posti, anche parzialmente, all'esterno dell'unità immobiliare e/o edilizia, e di inserimento di elementi accessori inerenti i servizi igienico-sanitari;</p> <p>D.3.m) Realizzazione di pensiline in corrispondenza di porte e/o finestre, con oggetto di norma non superiore a m 1,20, funzionali al riparo degli agenti atmosferici;</p> <p>D.3.n) Realizzazione di parcheggi privati su aree edificate, totalmente a raso, non coperti, tali che le aree pavimentate rispettino la permeabilità dei suoli così come prescritto dalle norme vigenti e realizzazione di parcheggi privati pertinenziali ai sensi della L.122/89 (cd. Legge Tognoli) e s.m.i., completamente interrati, con copertura da sistemare a giardino pensile con manto vegetale, ovvero posti ai piani terra di edifici esistenti che siano conformi agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio;</p> <p>D.3.o) Realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, ai sensi della L.122/89 (cd. Legge Tognoli) e s.m.i., 4 completamente interrati, con copertura da sistemare a giardino pensile con manto vegetale, ovvero posti ai piani terra di edifici esistenti che risultino in deroga rispetto agli strumenti urbanistici e dal Regolamento Edilizio, se interessano aree già edificate;</p> <p>D.3.p) Installazione di vetriole all'esterno di locali commerciali;</p> <p>D.4 Interventi di Restauro</p> <p>D.4.a) Ripristino e restituzione dell'unità immobiliare e/o edilizia alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni;</p> <p>D.4.b) Ripristino della destinazione d'uso originaria della singola unità immobiliare, dell'aspetto esteriore dell'edificio, così come risulta dal titolo originario;</p>	<p>NORMA DI RIFERIMENTO <u>D.P.R. 380/01 s.m.i.</u> art. 22</p> <p><u>L. 241/90 art.19</u> <u>N.T.A. di P.R.G.</u></p> <p>DEPOSITO DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' <u>(S.C.I.A.)</u></p> <p>(corredata di relazione tecnica asseverata, elaborati grafici, documentazione fotografica per interventi esterni, eventuali autorizzazioni obbligatorie ai sensi delle normative di settore, dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori)</p> <p>COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI (ai sensi del D.P.R. 380/01, art. 23 cc. 2 e 7)</p> <p>con allegato: certificato di collaudo, ricevuta di variazione catastale, formulario dei rifiuti, attestato di qualificazione energetica (se previsto)</p>	<p>INIZIO LAVORI AL MOMENTO DEL DEPOSITO, L'AMMINISTRAZIONE VERIFICA E NEL CASO INIBISCE L'INTERVENTO, SANZIONA E AVVIA IL PROCEDIMENTO REPRESSIVO</p> <p>MODULO: S.C.I.A. (Procedura unificata)</p> <p>DIRITTI D.G.C. n. 218/2011 D.G.C. n. 31/2018</p>	<p>SONO PREVISTE LE SANZIONI PECUNIARIE ED I PROCEDIMENTI REPRESSIVI DI CUI ALLA L.R. 15/08</p> <p>DA UN MINIMO DI € 1.500,00 AD UN MASSIMO DI € 15.000,00</p>

<p>TIPOLOGIA E CATEGORIA DELL'INTERVENTO INDICAZIONI A TITOLO ESEMPLIFICATIVO</p>	<p>NORMATIVA DI RIFERIMENTO E RELATIVE PRESCRIZIONI</p>	<p>PROCEDURA - MODULISTICA - DIRITTI DI ISTRUTTORIA</p>	<p>SANZIONI PREVISTE IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DAL TITOLO</p>
<p>D.5) Interventi di Ristrutturazione Edilizia cd. "leggera" (sotto-categoria RE1):</p> <p>D.5.a) Demolizione e ricostruzione di solai, con quota diversa rispetto a quelle preesistenti, in assenza di incremento di Superficie Utile Lorda;</p> <p>D.5.b) Sostituzione di elementi verticali portanti dell'edificio, con altri aventi caratteristiche fisiche e strutturali diverse;</p> <p>D.5.c) Modifica del posizionamento, o nuovo inserimento, di elementi distributivi verticali;</p> <p>D.5.d) Cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria generale. In questo caso la S.C.I.A. è soggetta a verifica del carico urbanistico con conseguente eventuale reperimento standard urbanistici o loro monetizzazione ove possibile;</p> <p>D.5.e) Cambio di destinazione d'uso di S.U.L., assentita o assentibile, ad asilo nido consentito in base all'art. 4 bis comma 1 della L.R. 59/80 (comma introdotto dall'art. 1 della L.R. 3/2000) in tutte le zone urbanistiche del P.R.G., giusto quanto disposto dal comma 1 lett. b) ed a condizione che venga stipulato apposito atto d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia di quanto previsto al comma 2 della medesima legge e che seguano quanto disposto dalla Delib. C.C. 27 febbraio 2003 n. 9;</p> <p>D.5.f) Installazione di edicole adibite prevalentemente alla vendita di quotidiani e periodici, di cui alla L.R. 28/02 ferma restando l'acquisizione della specifica autorizzazione amministrativa.</p>	<p>NORMA DI RIFERIMENTO D.P.R. 380/01 s.m.i. art. 22</p> <p>L. 241/90 art.19 N.T.A. di P.R.G.</p> <p>DEPOSITO DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)</p> <p>(corredata di relazione tecnica asseverata, elaborati grafici, documentazione fotografica per interventi esterni, eventuali autorizzazioni obbligatorie ai sensi delle normative di settore, dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori)</p> <p>COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI (ai sensi del D.P.R. 380/01, art. 23 cc. 2 e 7)</p> <p>con allegato: certificato di collaudo, ricevuta di variazione catastale, formulario dei rifruti, attestato di qualificazione energetica (se previsto)</p>	<p>INIZIO LAVORI AL MOMENTO DEL DEPOSITO, L'AMMINISTRAZIONE VERIFICA E NEL CASO INIBISCE L'INTERVENTO, SANZIONA E AVVIA IL PROCEDIMENTO REPRESSIVO</p> <p>MODULO: S.C.I.A. (Procedura unificata)</p> <p>DIRITTI D.G.C. n. 218/2011 D.G.C. n. 31/2018</p>	<p>SONO PREVISTE LE SANZIONI PECUNIARIE ED I PROCEDIMENTI REPRESSIVI DI CUI ALLA L.R. 15/08</p> <p>DA UN MINIMO DI € 1.500,00 AD UN MASSIMO DI € 15.000,00</p>

TIPOLOGIA E CATEGORIA DELL'INTERVENTO INDICAZIONI A TITOLO ESEMPLIFICATIVO	NORMATIVA DI RIFERIMENTO E RELATIVE PRESCRIZIONI	PROCEDURA - MODULISTICA - DIRITTI DI ISTRUTTORIA	SANZIONI PREVISTE IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DAL TITOLO
<p>E) ATTIVITA' EDILIZIA SUBORDINATA A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.) IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC)</p> <p>a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c); b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni piano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate; c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni piano-volumetriche.</p> <p>E.1 Interventi di Ristrutturazione Edilizia</p> <p><i>Sono interventi di RE2 quegli interventi che comportino anche aumento di SUL delle unità immobiliari, con modificazioni del Volume costruito (Vc), della sagoma e dell'aspetto esteriore degli edifici, quali:</i></p> <p>E.1.a) Modifica dell'aspetto esteriore degli edifici (apertura i nuovi vani finestra o trasformazione di quelli esistenti, come da finestra in porta finestra e viceversa, realizzazioni di balconi, logge, modifica delle coperture esistenti che prevedano soluzioni strutturali od architettoniche diverse, etc.);</p> <p>E.1.b) Demolizione e ricostruzione dei solai, se impostati a quota diversa e con aumenti di SUL, costruzione di nuovi solai all'interno dell'edificio;</p> <p>E.1.c) Demolizioni e ricostruzioni di porzioni di fabbricato con la possibilità di effettuare incrementi di SUL, modifiche del Volume costruito (Vc), della sagoma e dell'aspetto esteriore degli edifici;</p> <p>E.1.d) Modifica di esistenti spazi accessori legittimi o legittimati, computati, nel relativo titolo abilitativi, come superfici non residenziali (SNR), all'interno della sagoma esistente, con conseguente aumento della SUL;</p> <p>E.1.e) Realizzazione di nuovi spazi accessori alle unità edilizie ed immobiliari (se non utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi e simili, e tali da non costituire incremento di superficie utile lorda) legati a queste da vincolo di pertinenza, quali cantine poste ai piani interrati o seminterrati (se emergenti non oltre 100 cm. fuori terra) e serre solari, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico;</p> <p>E.1.f) Realizzazione di portici, tettoie (non eccedenti il 25% della SUL dell'unità principale cui sono asservite) e volumi tecnici (questi ultimi se di altezza utile non superiore a m. 2,20 ed emergenti dall'estradosso del solaio di copertura) tali da non configurarsi come interventi di nuova costruzione</p> <p>E.1.g) Piscine, se pertinenziali a unità immobiliari ad uso abitativo;</p> <p>E.1.h) Cambi di destinazione d'uso tra categorie generali differenti, connessi o meno ad interventi di ristrutturazione edilizia cd. "pesante", ivi compreso il CQU all'interno della stessa categoria generale, se connesso ad intervento di RE2; in questi casi la DIA è soggetta a verifica del carico urbanistico (cu) con conseguente eventuale reperimento standard urbanistici e loro monetizzazione ove possibile ed al versamento del Contributo di Costruzione (CC).</p>	<p>NORMA DI RIFERIMENTO <u>D.P.R. 380/01 s.m.i. art.23</u> <u>N.T.A. di P.R.G.</u> DEPOSITO DELLA S.C.I.A. (corredata dalle eventuali autorizzazioni prescritte dalle normative di settore)</p> <p>Pagamento, ove previsto, del CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (CC), di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01</p> <p>COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI (ai sensi del D.P.R. 380/01, art. 23 cc. 2 e 7)</p> <p>con allegato: certificato di collaudo, ricevuta di variazione catastale, formulario dei rifuti, attestato di qualificazione energetica (se previsto)</p>	<p>INIZIO LAVORI DOPO 30 GG. DAL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE NELLA SUA COMPLETEZZA.</p> <p>L'AMMINISTRAZIONE VERIFICA E NEL CASO INIBISCE L'INTERVENTO, SANZIONA E AVVIA IL PROCEDIMENTO REPRESSIVO</p> <p>DIRITTI D.G.C. n. 218/2011 D.G.C. n. 31/2018</p>	<p>IN RELAZIONE ALLA CASISTICA PREVISTA <u>DALLA L.R. 15/08</u></p> <p>ART. 16. SONO PREVISTE LA DEMOLIZIONE E/O ACQUISIZIONE D'UFFICIO E LE SANZIONI PECUNIARIE</p> <p>IN BASE ALLA TIPOLOGIA DELL'ABUSO. INOLTRE, L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO REPRESSIVO, COMPORTE LA DENUNCIA PENALE A CARICO DEL RESPONSABILE</p> <p>La sanzione pecuniaria di cui alla L.R. 15/08 art.16 cc.4 e 5, è dovuta anche in caso di demolizione spontanea delle opere abusive, per gli immobili ricadenti in zona omogenea "A" ai sensi del D.M.1444/68 e gli immobili vincolati ai sensi della Parte Seconda (<i>Beni Culturali</i>) del D.lgs 42/04</p>

TIPOLOGIA E CATEGORIA DELL'INTERVENTO INDICAZIONI A TITOLO ESEMPLIFICATIVO	NORMATIVA DI RIFERIMENTO E RELATIVE PRESCRIZIONI	PROCEDURA - DIRITTI DI ISTRUTTORIA	SANZIONI PREVISTE IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DAL TITOLO IN RELAZIONE ALLA CASISTICA PREVISTA DALLA L.R. 15/08 ART. 16, SONO PREVISTE LA DEMOLIZIONE E/O ACQUISIZIONE D'UFFICIO E LE SANZIONI PECUNIARIE IN BASE ALLA TIPOLOGIA DELL'ABUSO, INOLTRE, L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO REPRESSIVO, COMPORTE LA DENUNCIA PENALE A CARICO DEL RESPONSABILE La sanzione pecuniaria di cui alla L.R. 15/08 art. 16 cc.4 e 5, è dovuta anche in caso di demolizione spontanea delle opere abusive, per gli immobili ricadenti in zona omogenea "A" ai sensi del D.M. 1444/68 e gli immobili vincolati ai sensi della Parte Seconda (<i>Beni Culturali</i>) del D.lgs 42/04
<p>E.2 Interventi di Ristrutturazione Edilizia cd. "pesante" (sotto-categoria RE3): <i>Sono interventi di RE3 quegli interventi di demolizione integrale e ricostruzione di un fabbricato, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e con la possibilità di modifiche non sostanziali dell'area di sedime, come definito dalla legislazione regionale, volte ad un maggior allineamento con gli edifici adiacenti o all'adeguamento a prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi; si riportano in esempio:</i></p> <p>E.2.a) Interventi di integrale demolizione e ricostruzione di un fabbricato, anche con modifica della localizzazione dello stesso all'interno del lotto, a condizione che rimangano invariate volumetria e sagoma dello stesso;</p>	<p>NORMA DI RIFERIMENTO D.P.R. 380/01 s.m.l. art.23, N.T.A. di P.R.G. DEPOSITO DELLA S.C.I.A.</p>	<p>INIZIO LAVORI DOPO 30 GG. DAL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE NELLA SUA COMPLETEZZA.</p>	
<p>E.3 Altri interventi subordinati a S.C.I.A.:</p> <p>E.3.a) Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 13/09, nei limiti ed alle condizioni da essa stabiliti;</p> <p>E.3.b) Realizzazione di parcheggi privati, su aree edificate, completamente interrati od emergenti non oltre 1.00 m. fuori terra, misurati fino all'estradosso del solaio, la cui copertura, qualora risulti non al di sotto dei fabbricati, dovrà essere sistemata a giardino pensile con manto vegetale e comunque nel rispetto della permeabilità dei suoli così come prescritto dalle normative vigenti; la superficie coperta, non deve eccedere nel complesso, il 15% della SUL dell'unità principale cui sono asserviti;</p> <p>E.3.c) Realizzazione di parcheggi privati, su aree edificate, a raso, anche coperti ma stampognati, e comunque nel rispetto della permeabilità dei suoli così come prescritto dalle normative vigenti; la superficie coperta, non deve eccedere nel complesso, il 15% della SUL dell'unità principale cui sono asserviti;</p> <p>E.3.d) Interventi edilizi rientranti nella categoria (DR), limitatamente alla demolizione integrale senza ricostruzione dei manufatti realizzati abusivamente, con ripristino del legittimo stato dei luoghi, per i quali non risultino già avviate dalla U.O.T. procedure di disciplina edilizia per i quali non è dovuta la corresponsione del contributo di costruzione</p>	<p>(corredata delle eventuali autorizzazioni prescritte dalle normative di settore)</p> <p>Pagamento, ove previsto, del CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (CC), di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01</p> <p>COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI (ai sensi del D.P.R. 380/01, art. 23 cc. 2 e 7)</p> <p>con allegato: certificato di collaudo, ricevuta di variazione catastale, formulario dei rifiuti, attestato di qualificazione energetica (se previsto)</p>	<p>L'AMMINISTRAZIONE VERIFICA E NEL CASO INIBISCE L'INTERVENTO, SANZIONA E AVVIA IL PROCEDIMENTO REPRESSIVO</p> <p>DIRITTI D.G.C. n. 218/2011 D.G.C. n. 31/2018</p>	

**Corresponsione importi
per diritti di segreteria e diritti di istruttoria**

- su conto corrente **n° 80250004** intestato al Servizio Tesoreria del Comune di Ladispoli

- tramite Bonifico Bancario **Codice IBAN:** IT34H0558439530000000001305

In entrambi i casi, bisogna specificare nella causale l'oggetto del versamento:

Intestatario
Indirizzo dell'intervento
(Obbligatorio)
(Obbligatorio)

**Corresponsione importi
per oneri, contributi e sanzioni**

La quietanza dell'intero importo relativo alla corresponsione del contributo, di cui agli artt. 16 e 17 D.P.R. 380/01, dovrà essere consegnata contestualmente alla protocollazione della comunicazione. I pagamenti potranno essere effettuati in due modalità:

- su conto corrente **n° 32891004** intestato al Servizio Tesoreria del Comune di Ladispoli

- tramite Bonifico Bancario **Codice IBAN:** IT34H0558439530000000001305

In entrambi i casi, bisogna specificare nella causale l'oggetto del versamento:

Intestatario
Indirizzo dell'intervento
(Obbligatorio)
(Obbligatorio)

Contributo afferente il Costo di Costruzione
Onere di Urbanizzazione Primaria (UP)
Onere di Urbanizzazione Secondaria (US)
Monetizzazione parcheggi privati
Monetizzazione Standard Urbanistici non reperiti
Contributo Starordinario di urbanizzazione
Sanzione pecuniaria

PER GLI IMPORTI RELATIVI AI DIRITTI DI SEGRETERIA E DI ISTRUTTORIA SI RIMANDA ALLA D.G.C. n°218 del 13/12/2011
PER GLI IMPORTI RELATIVI AGLI ONERI E CONTRIBUTI SI RIMANDA AL LINK www.comune.ladispoli.rm.gov.it/22060
PER GLI IMPORTI RELATIVI ALLE SANZIONI SI RIMANDA **AL REGOLAMENTO SANZIONI**

ALLEGATO N. 1

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Abaco n. 1** Copertura piana dell'edificio
- Abaco n. 2** Copertura a falde inclinate: falde con pendenza < 35%, altezza al colmo < 2,80 ml e altezza int. netta < 2,20 ml
- Abaco n. 3** Copertura a falde inclinate: falde con pendenza < 35%, altezza al colmo > 2,80 ml e altezza int. netta > 2,20 ml
- Abaco n. 4** Copertura a falde inclinate: falde con pendenza > 35%, altezza al colmo < 2,80 ml e altezza int. netta < 2,20 ml
- Abaco n. 5** Dimensionamento abbaini rettangolari
- Abaco n. 6** Dimensionamento abbaini trapezoidali
- Abaco n. 7** Dimensionamento e posizionamento abbaini
- Abaco n. 8** Sagoma a terra

COPERTURA PIANA

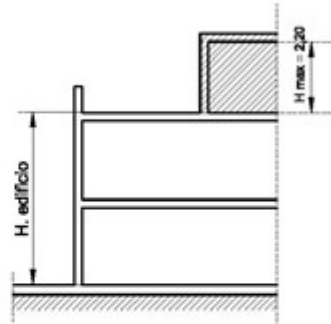
1

Altezza dell'edificio

1.a

L'altezza dell'edificio si misura dalla quota del marciapiede antistante la facciata dell'edificio (o del terreno a sistemazione avvenuta) all'estradosso del solaio di copertura.

Sono esclusi dal calcolo della SLP e dell'altezza e degli edifici i locali e/o volumi tecnici su copertura piana dell'edificio così come normati dagli art. 9.2. e 9.3 delle NTA del PRG. Rientrano nella suddetta categoria i lavatoi comuni purchè l'altezza massima interna, misurata all'intradosso del solaio di copertura, non superi i 2,20 m.

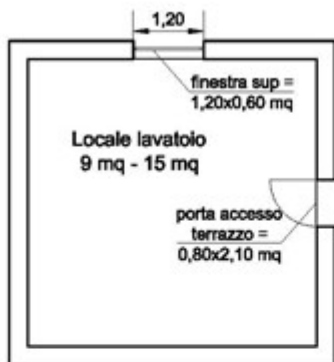


Locali e/o volumi tecnici: Lavatoi

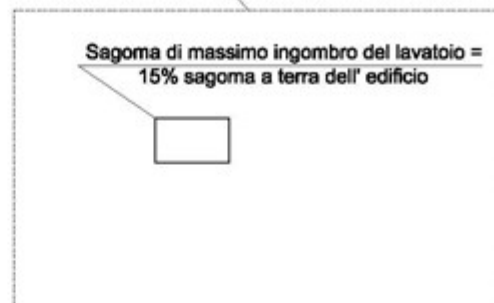
1.b

Sono da intendersi locali o volumi tecnici i locali i locali strettamente necessari a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio. Rientrano nella categoria i lavatoi comuni. Tali locali consistono in un unico ambiente privo di tramezzature di altezza massima interna netta pari a m 2,20. La superficie degli stessi, misurata al netto di murature, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, deve essere compresa tra mq 9 e 15; la sagoma di massimo ingombro degli stessi non può comunque superare il 15% della sagoma a terra dell'edificio cui sono asserviti. La copertura dei suddetti locali deve essere piana, salvo motivate esigenze funzionali e/o architettoniche e comunque evidenziate in apposita relazione tecnica asseverata dal tecnico incaricato della progettazione. E' ammessa un'unica finestra, unicamente ad asola, di altezza massima pari a m 0,60 e collocata ad una altezza dal piano di calpestio non inferiore a m 1,60, la stessa non può occupare una superficie maggiore di mq 0,60x1,20. Può inoltre essere prevista un'unica porta finestra di accesso al terrazzo calpestabile con funzione di stenditoio all'aperto, di altezza non superiore a m 2,10 e larghezza pari a m 0,80.

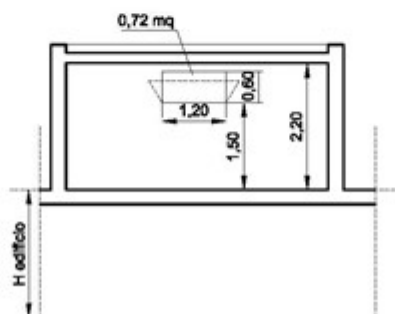
Lavatoio comune a servizio dell'edificio: Ingombro < 15% dsagoma a terra dell'edificio e superficie netta compresa tra 9 e 15 mq



Sagoma a terra dell'edificio



Dimensionamento delle aperture ammesse nei lavatoi comuni collocati su copertura piana degli edifici



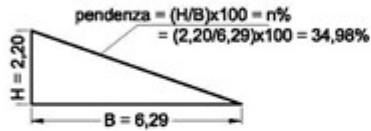
COPERTURA A FALDE INCLINATE : altezza dell'edificio

2

L'altezza massima consentita per gli edifici è da intendersi in senso assoluto, pertanto nessun ambiente abitabile o parte di esso potrà essere collocato al di sopra di tale quota.

Calcolo delle pendenze

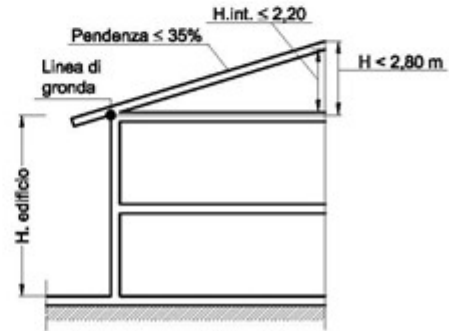
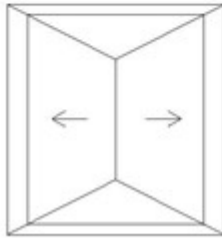
2.a



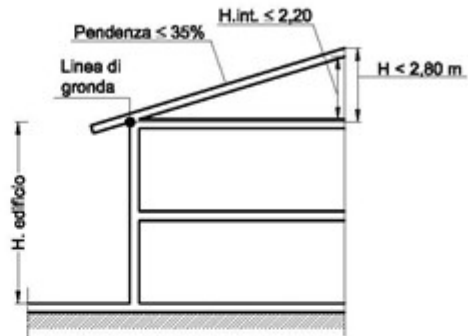
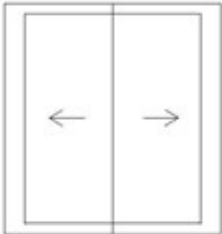
Falda con pendenza ≤ 35%, Altezza al colmo ≤ 2,80 m e Altezza interna netta ≤ 2,20 m

2.b

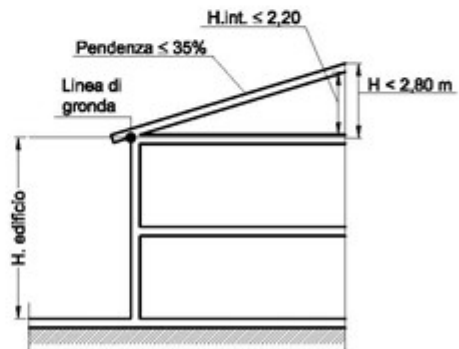
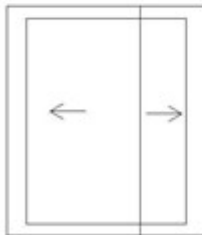
2b.1 - Tetto a padiglione



2b.2 - Tetto a falde inclinate



2b.3 - Tetto con una falda in contropendenza



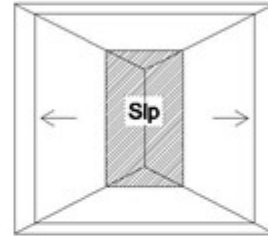
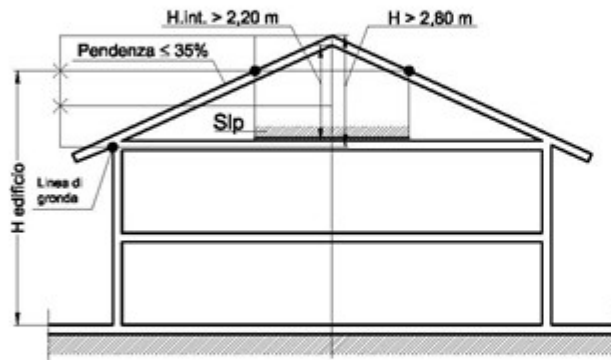
COPERTURA A FALDE INCLINATE :

Falda con pendenza $\leq 35\%$, Altezza al colmo $> 2,80$ m e Altezza interna netta $> 2,20$ m

3

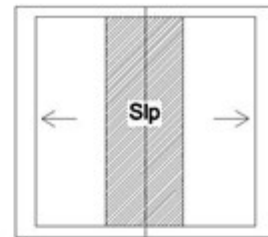
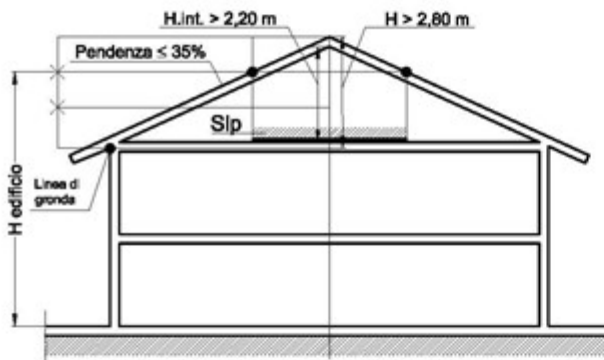
Tetto a padiglione

3.a



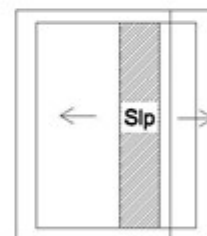
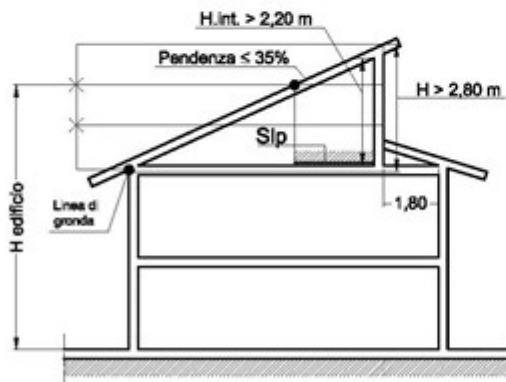
Tetto a falde inclinate

3.b



Tetto con una falde in contropendenza

3.c



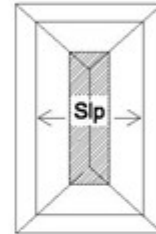
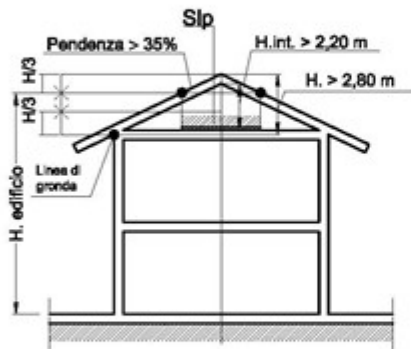
COPERTURA A FALDE INCLINATE :

Falda con pendenza > 35%, Altezza al colmo ≤ 2,80 m e Altezza interna netta ≤ 2,20 m

4

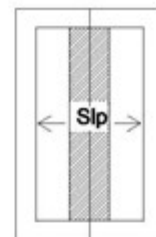
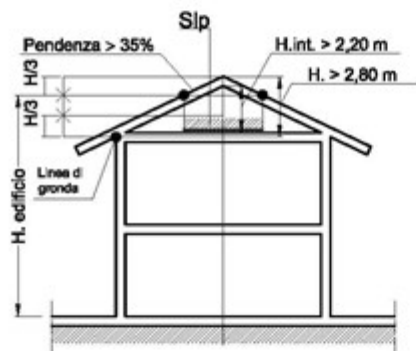
Tetto a padiglione

4.a



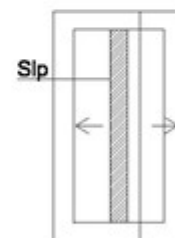
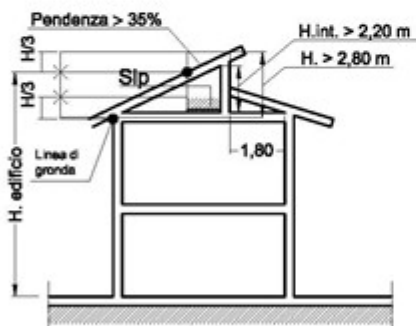
Tetto a falde inclinate

4.b



Tetto con una falde in contropendenza

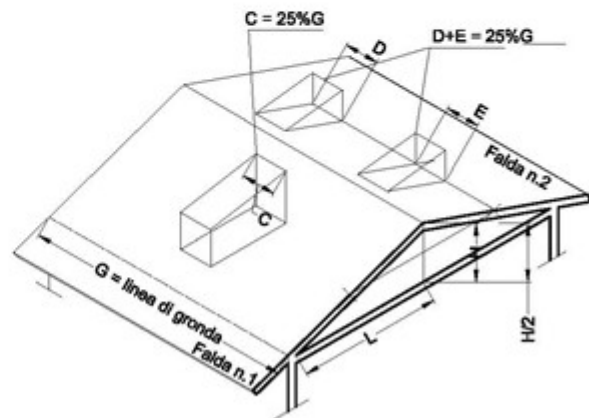
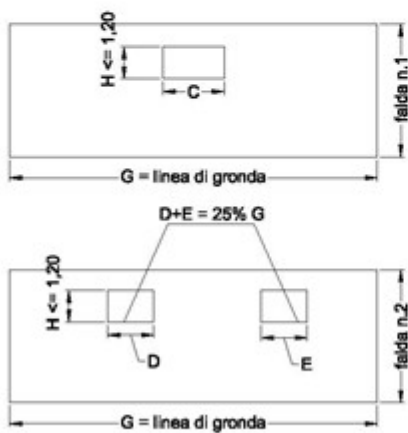
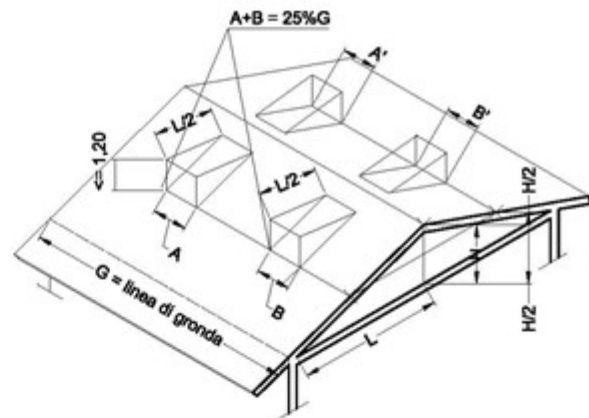
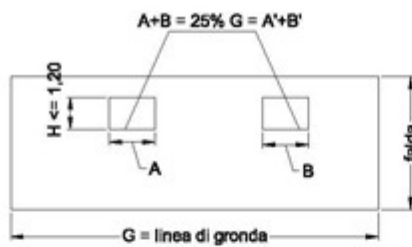
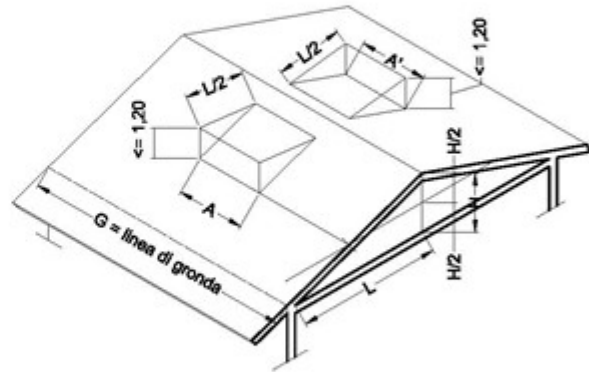
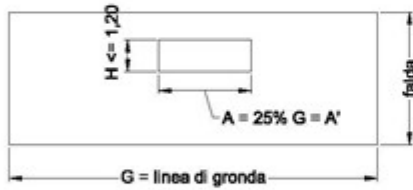
4.c



DIMENSIONAMENTO ABBAINI RETTANGOLARI

5

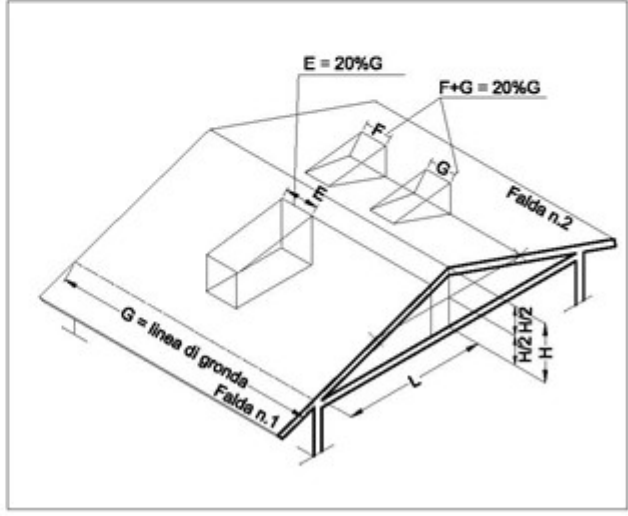
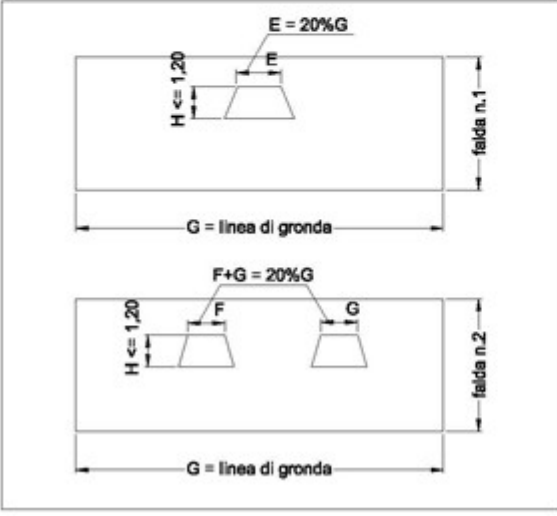
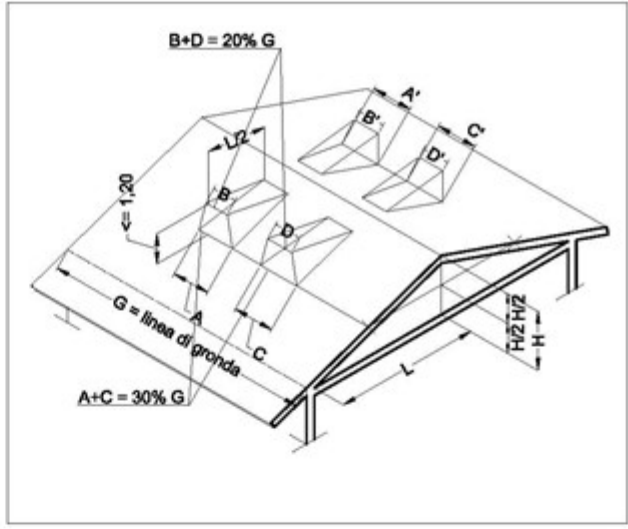
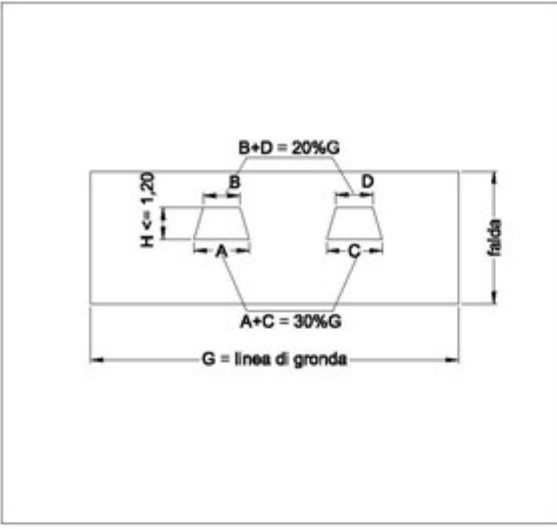
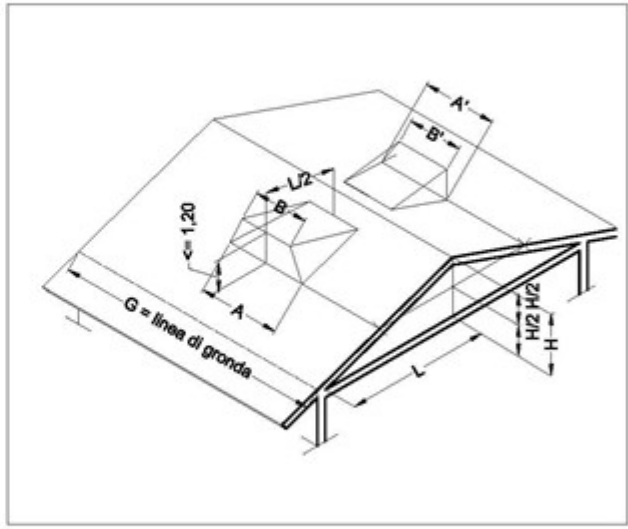
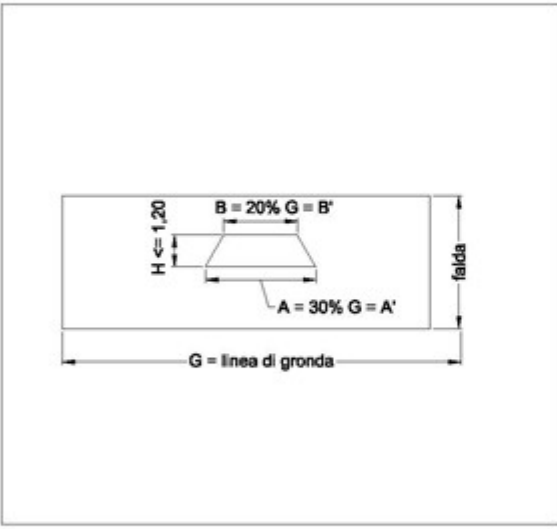
La sommatoria delle lunghezze delle sporgenze verticali sulla sigola falda del tetto, che intersecano la falda stessa (A e A+B nel disegno), non può superare il 25% della lunghezza della linea di gronda (G nel disegno) misurata tra le pareti esterne della sagoma esclusi gli aggetti. Nel caso di tetti con falde di diversa dimensione o nel caso di tetti a padiglione, la lunghezza della linea di gronda è quella risultante dalla media calcolata su tutte le falde.



DIMENSIONAMENTO ABBAINI TRAPEZOIDALI

6

La sommatoria delle lunghezze delle sporgenze verticali sulla singola falda del tetto, che intersecano la falda stessa (A e A+C nel disegno), non può superare il 30% della lunghezza della linea di gronda (G nel disegno) mentre la sommatoria delle lunghezze prese nella parte superiore della sporgenza verticale (B e B+D nel disegno) non può superare il 20% della linea di gronda.



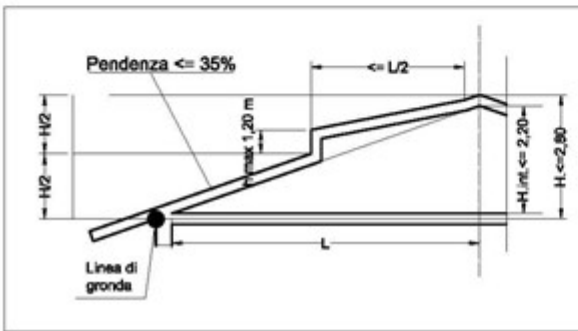
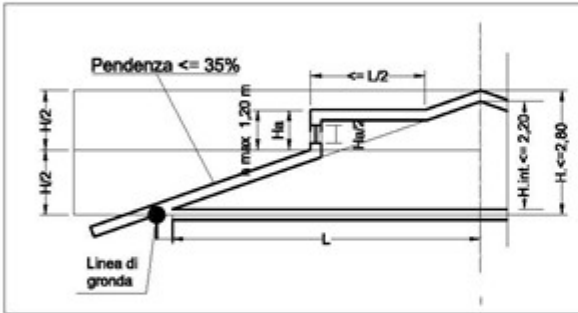
DIMENSIONAMENTO E POSIZIONAMENTO ABBAINI

7

Profondità: casi particolari

7.a

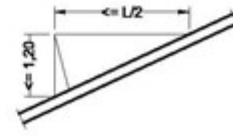
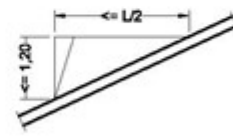
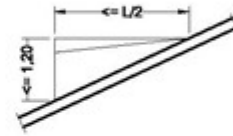
La profondità, misurata come proiezione della copertura dell'abbaino sulla linea orizzontale passante per il colmo del tetto non può superare la metà della luce interna del sottotetto (L nel disegno) misurata dal punto di proiezione del colmo sul pavimento fino al muro perimetrale.



Altezza: casi particolari

7.b

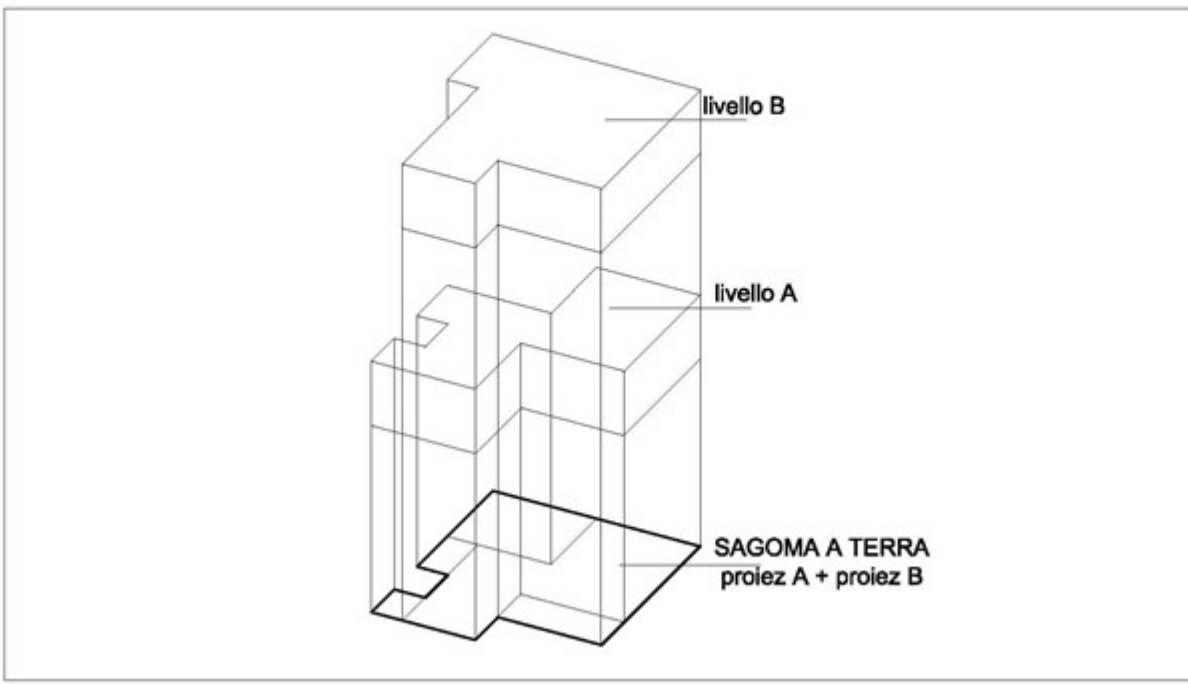
L'altezza della struttura verticale che sporge dalla falda non può essere superiore a 1,20 m.



SAGOMA A TERRA

8

Si definisce Sagoma a terra la proiezione a terra della superficie lorda di pavimento (slp) risultante dalla sovrapposizione delle singole superfici di cui si compone ciascun livello dell'edificio.



ALLEGATO N. 2

PARCHEGGI

Abaco n. 1 Parcheggi e autorimesse interrati e/o seminterrati

Abaco n. 2 Parcheggi interni alla sagoma dell'edificio

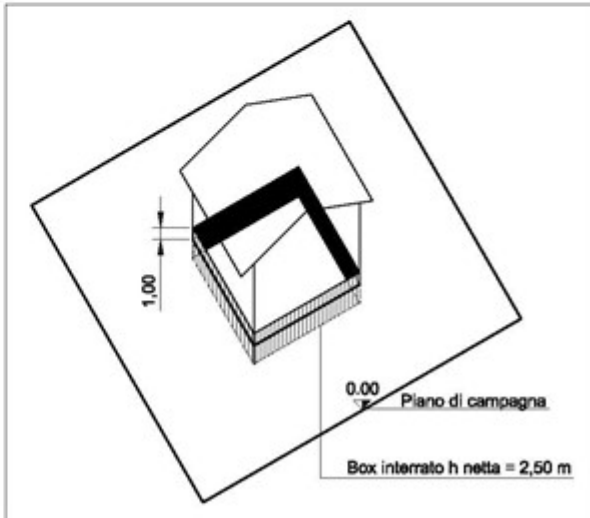
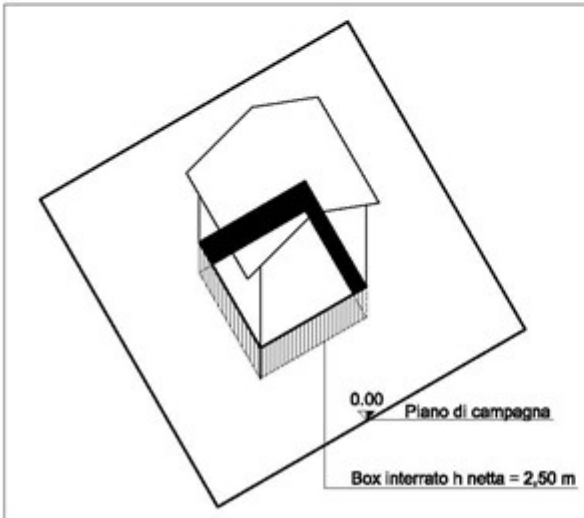
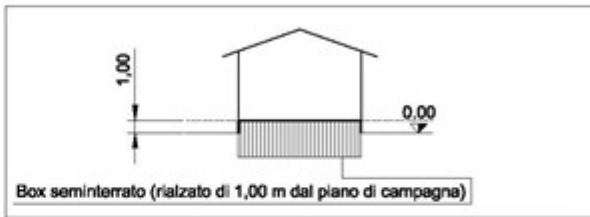
Abaco n. 3 Parcheggi esterni alla sagoma dell'edificio

Abaco n. 4 Parcheggi: casi particolari

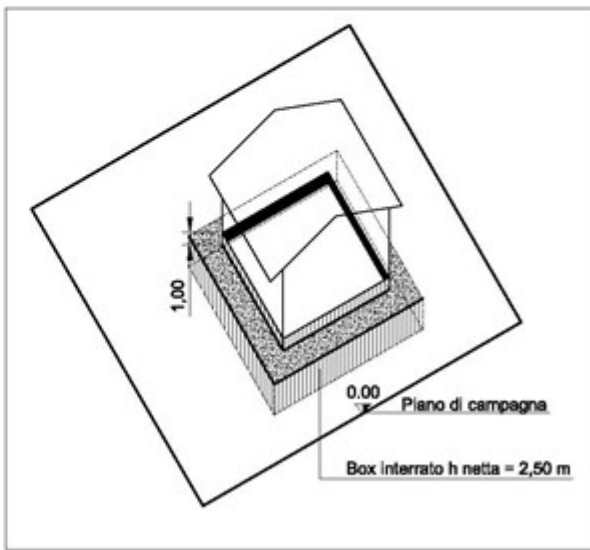
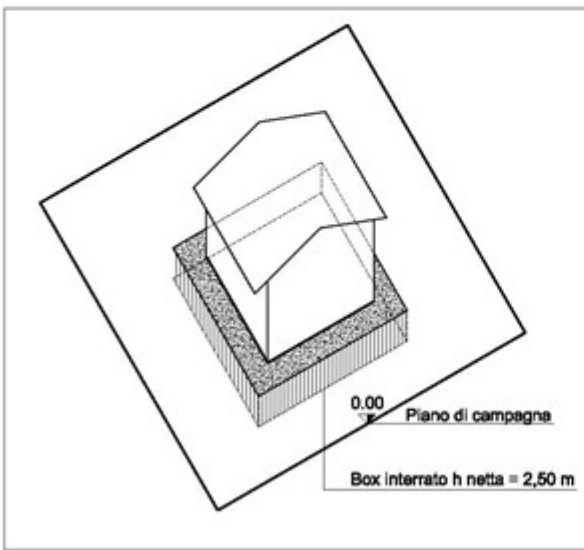
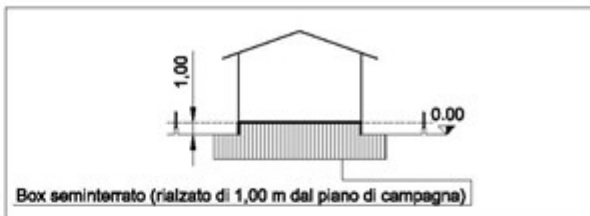
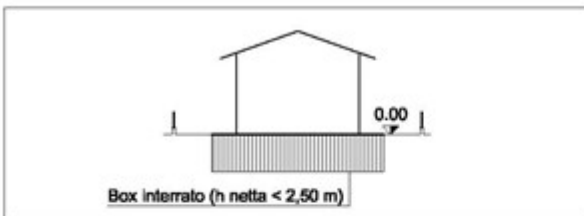
PARCHEGGI: garage e autorimesse interrati e/o seminterrati

1

I Garage e le Autorimesse costruiti al di sotto della sagoma dell'edificio, devono avere un'altezza netta non superiore a 2,50. I locali seminterrati, internamente alla sagoma di involucro dell'edificio, possono elevarsi al di sopra del piano di campagna fino ad un'altezza non superiore a 1,00 m.

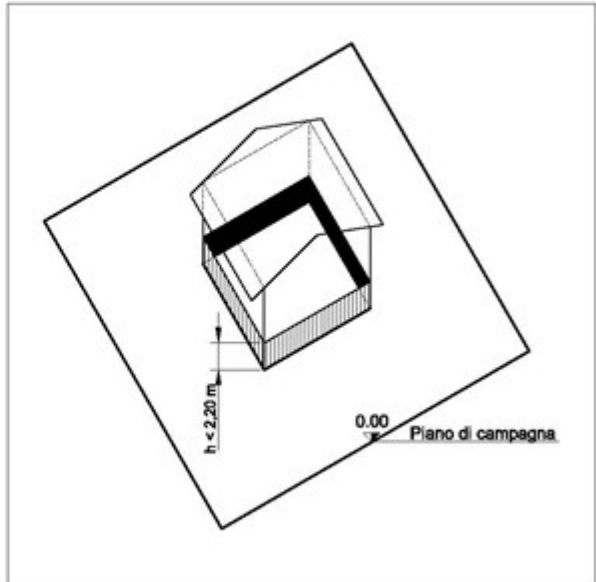
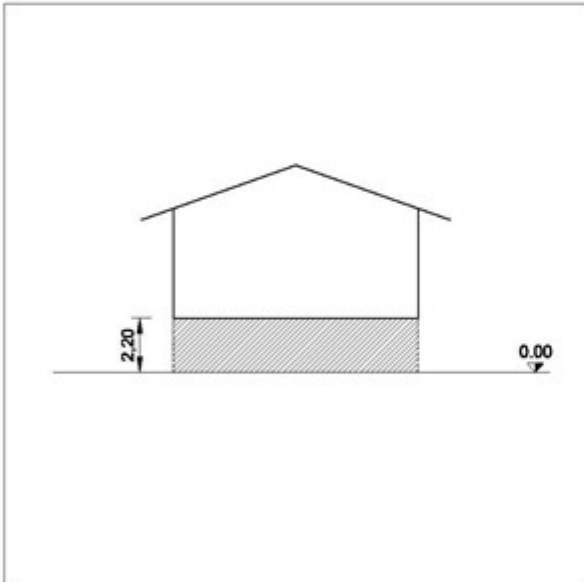


I Garage e le autorimesse interrati possono estendersi oltre la sagoma dell'edificio, purchè rispettino le distanze dal confine di proprietà riportate nella Normativa vigente e siano coperti da coltre vegetale alta m 0,50.



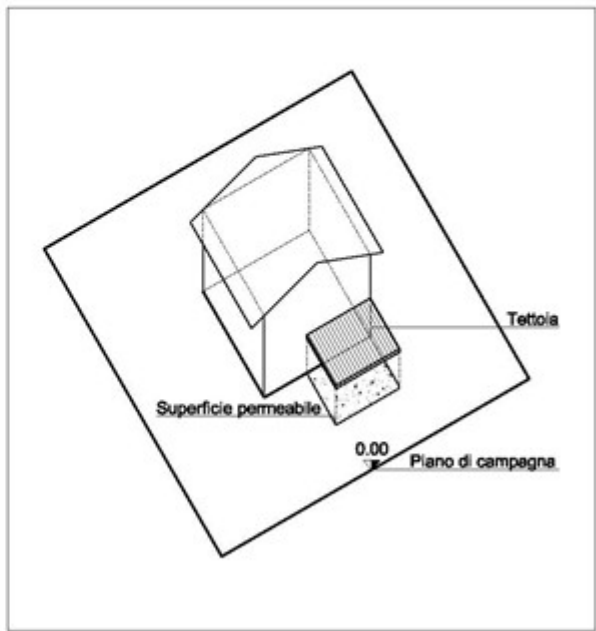
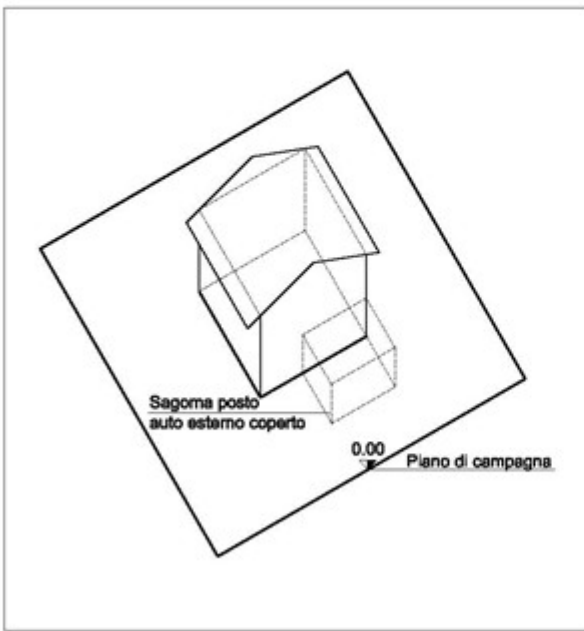
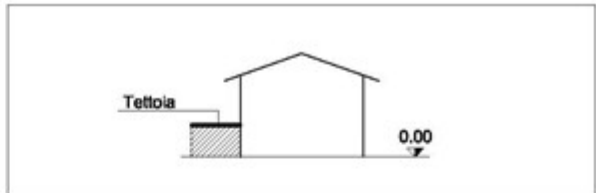
PARCHEGGI: garage e autorimesse interne alla sagoma dell'edificio 2

I Garage e le autorimesse costruiti al piano terra, all'interno della sagoma dell'edificio, devono avere un' altezza inferiore a 2,20 m (maggiore solo nei casi previsti dalla Legge) e nel rispetto dell'altezza totale dell'edificio. Le serrande di accesso ai posti auto devono essere realizzate nella tipologia a maglie larghe e non è consentita l'installazione di alcun tipo di infisso.



PARCHEGGI: garage e autorimesse esterni all'edificio 3

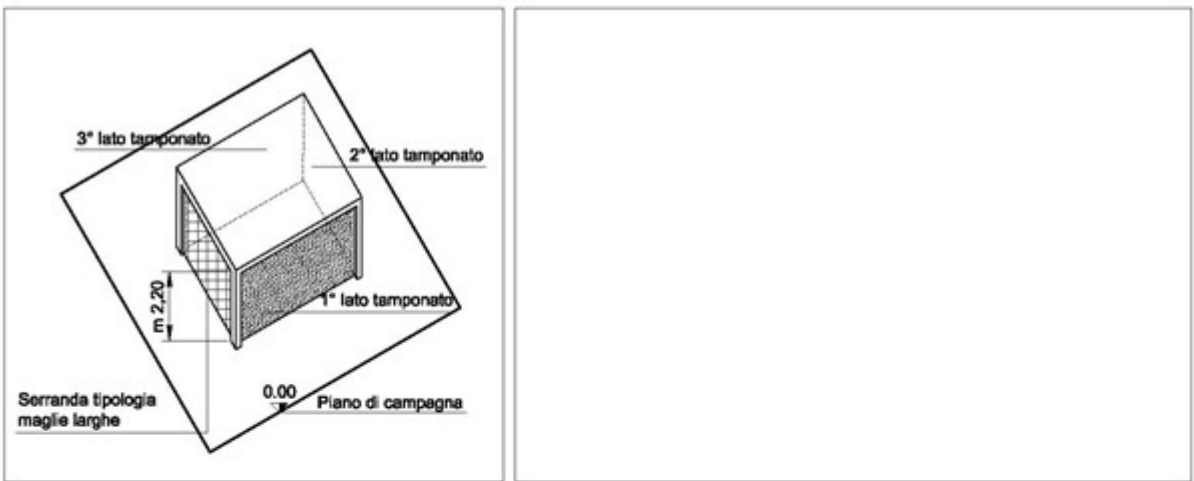
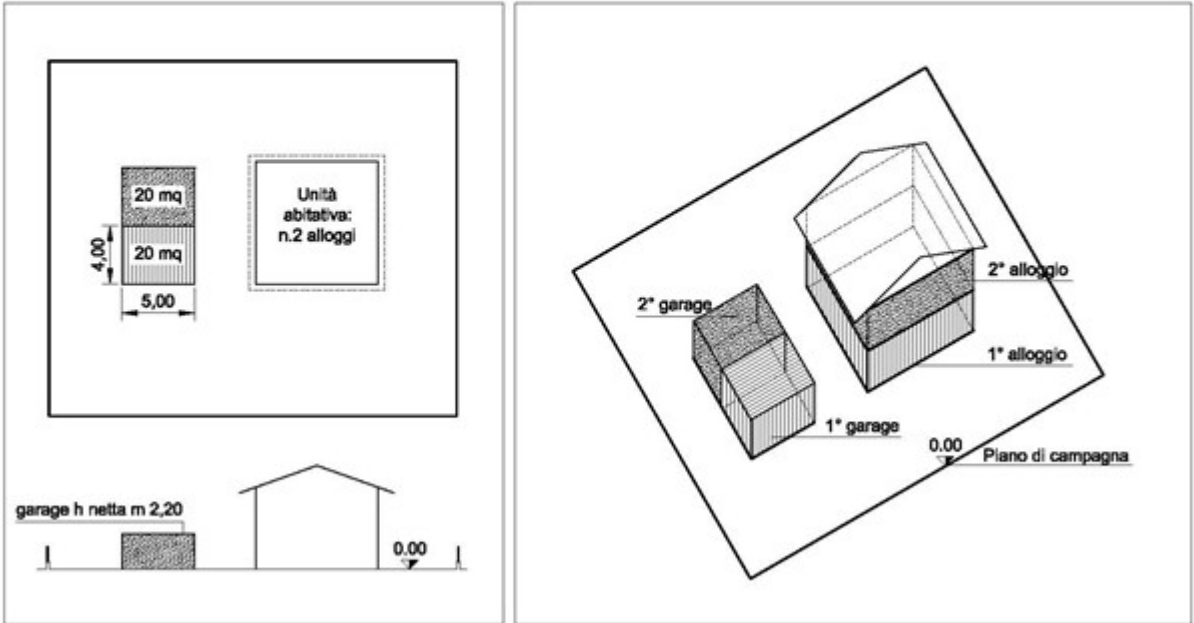
Le superfici a livello del piano di campagna destinate a parcheggio di autovetture, devono essere coperte da tettoia completamente stampornata su tre lati e la pavimentazione deve essere realizzata garantendo la permeabilità del terreno.



PARCHEGGI: casi particolari

4

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale (con esclusione di quelli ricadenti nelle zone A) è consentita la realizzazione mediante intervento edilizio diretto di un garage di mq 20 per ogni unità immobiliare con altezza interna netta non superiore a m 2,20 anche al di fuori degli indici di fabbricabilità previsti. In questo caso occorre dimostrare che gli standard all'interno del lotto non siano sufficienti. Il garage sarà tamponato su tre lati ed avrà serranda di ingresso nella tipologia a maglie larghe. Non è consentita l'installazione di alcun tipo di infisso.



ALLEGATO N. 3

ABACHI GRAFICI: NORME SPECIFICHE SUL RISPARMIO ENERGETICO

- Abaco n. 1** Orientamento dell'edificio e disposizione degli ambienti
- Abaco n. 2** Orientamento dell'edificio – Finestre e pareti vetrate
- Abaco n. 3** Orientamento dell'edificio – Carte solari
- Abaco n. 4** Orientamento, posizionamento e dimensionamento delle serre solari
- Abaco n. 5** Orientamento, posizionamento e dinamiche di funzionamento delle serre solari
- Abaco n. 6** Impiego delle serre solari
- Abaco n. 7** Controllo solare
- Abaco n. 8** Ventilazione naturale e sistemi a ventilazione passiva
- Abaco n. 9** Ventilazione passante orizzontale, verticale e sistema combinato
- Abaco n. 10** Ventilazione passante orizzontale, verticale e sistema combinato
- Abaco n. 11** Collettori solari e moduli fotovoltaici
- Abaco n. 12** Sistemi di fitodepurazione

FATTORI TIPOLOGICI DELL'EDIFICIO

1

Orientamento dell'edificio e disposizione degli ambienti

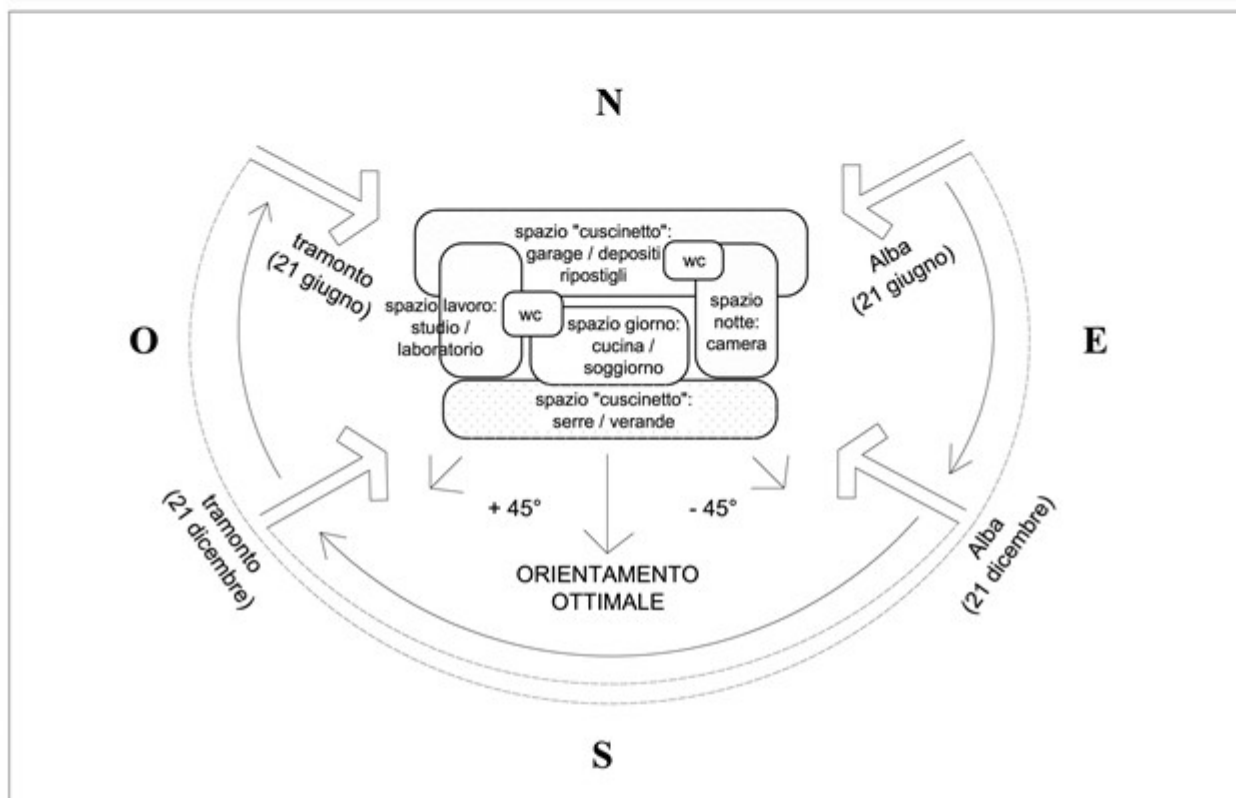
1.a

Attraverso l'orientamento dell'edificio, con il fronte maggiore rivolto verso Sud, si cerca di facilitare lo sfruttamento passivo dell'energia solare, senza l'utilizzo dei sistemi meccanici di trasformazione dell'energia solare stessa.

In generale, una rotazione fino a 15 gradi dell'edificio, dal Sud geografico, non comporta sensibili riduzioni nel guadagno termico: questo significa lasciare entrare la radiazione solare durante l'inverno ed escluderla durante l'estate.

Di conseguenza:

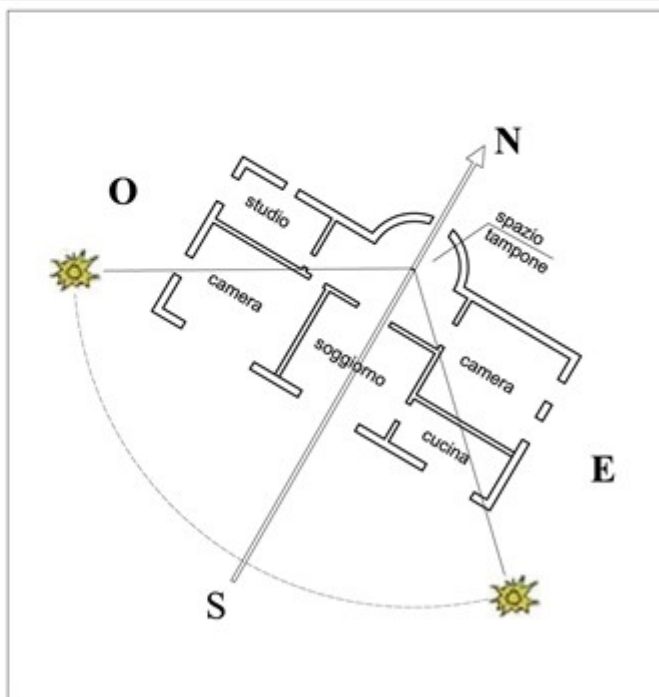
- le superfici vetrate della casa dovranno essere disposte prevalentemente a Sud;
- il lato nord, che costituisce un elemento di dispersione termica, dovrà essere ben coibentato ed avere poche aperture.



La forma, il colore e l'orientamento dell'abitazione rappresentano elementi fondamentali nel raggiungimento del "guadagno termico" e quindi nel mantenimento di un equilibrio costante della relazione calore in entrata - calore in uscita. La posizione delle stanze di un edificio permette di raggiungere l'ottimizzazione del risparmio energetico ed il benessere di chi vive e utilizza gli ambienti interni.

Solitamente l'orientamento che si cerca di avere in ogni edificio è:

- Sud: zone prevalentemente dedicate alle attività del giorno (ingresso, soggiorno, pranzo, cucina);
- Est: l'orientamento ad Est risulta ottimo per il posizionamento della zona notte, in quanto i primi raggi solari migliorano la qualità batteriologica dell'aria della stanza e permettono un risveglio ideale, grazie ai colori arancio-oro che invadono la stanza;
- Ovest: ideale per zona studio, grazie alle tonalità del sole pomeridiano e al tramonto;
- Nord: spazi di servizio e ambienti che non richiedono molta luce (scale, ripostigli, dispense, corridoi, servizi igienici), posizionandoli in modo da creare uno scudo tra gli spazi caldi della zona giorno e la parete rivolta a settentrione (che generalmente risulta essere la più fredda).



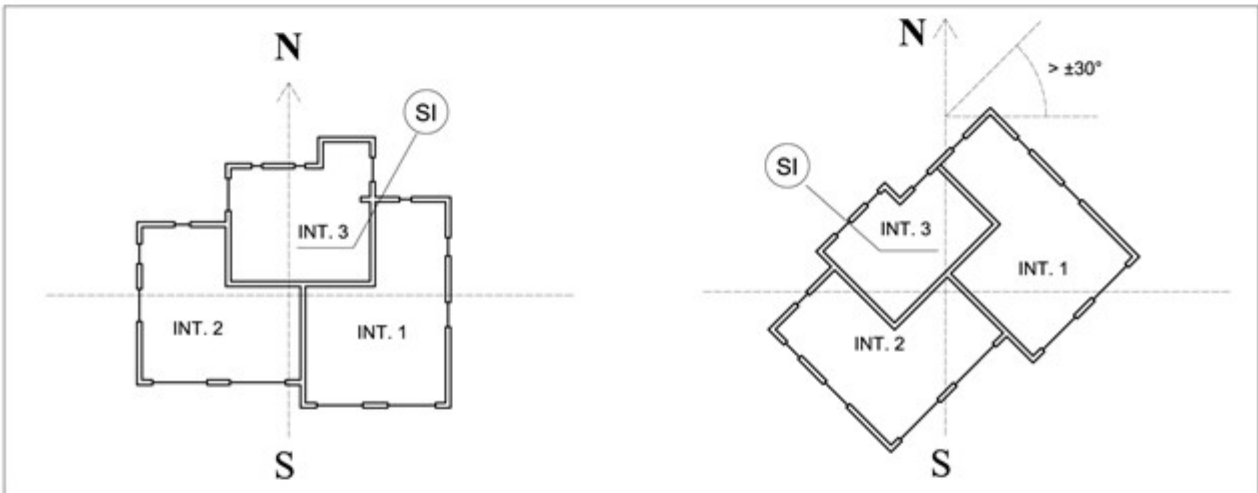
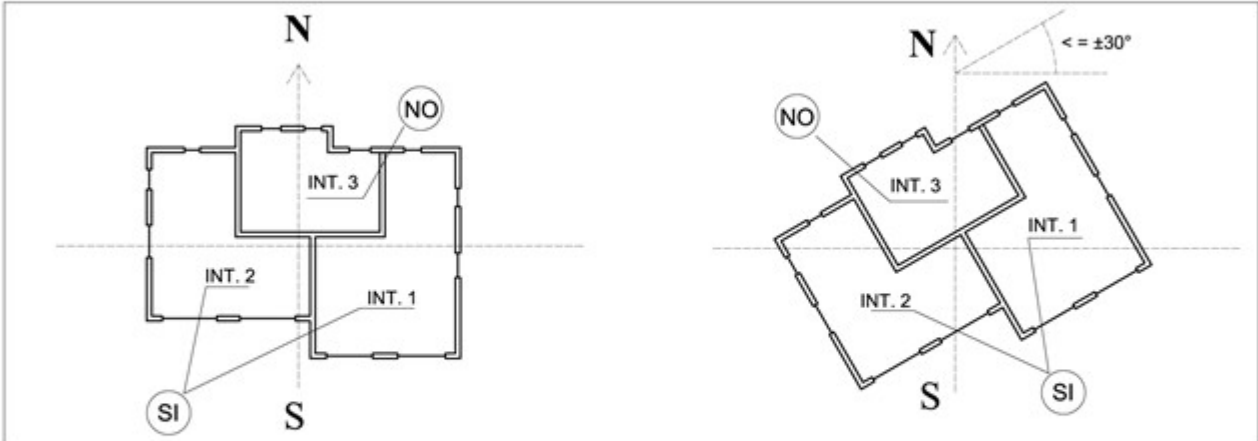
FATTORI TIPOLOGICI DELL'EDIFICIO

2

Orientamento dell'edificio

2.a

E' vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice E-O sia inferiore a 30°.

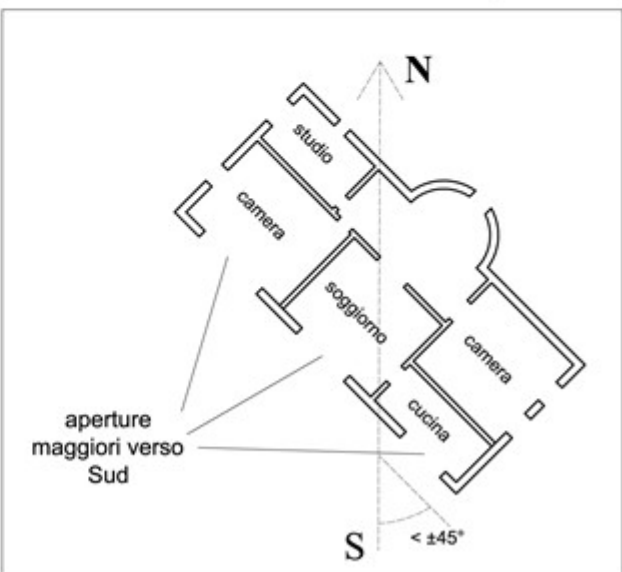
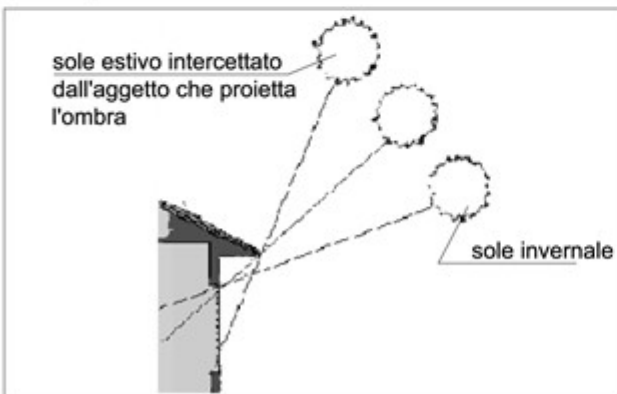


Finestre e pareti vetrate

2.b

D'inverno, quando il sole è basso nel cielo, i raggi penetrano nelle aperture della facciata Sud e si convertono in calore. Durante le ore di luce il calore viene immagazzinato nella massa termica presente nel pavimento, nel soffitto e nei muri. Il calore trattenuto nella massa termica continuerà ad irradiare nello spazio interno anche dopo il tramonto. Sarebbe bene che le finestre a Sud avessero uno sviluppo prevalentemente verticale, mentre quelle ad Est e Ovest uno sviluppo orizzontale. Le finestre ad Ovest possono essere protette con schermature verticali, per impedire in estate l'ingresso di radiazioni solari nelle ore più calde.

Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre ad Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.



FATTORI TIPOLOGICI DELL'EDIFICIO

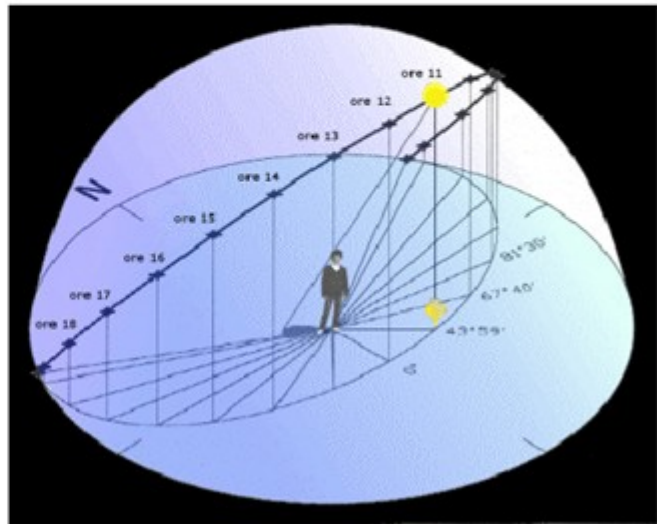
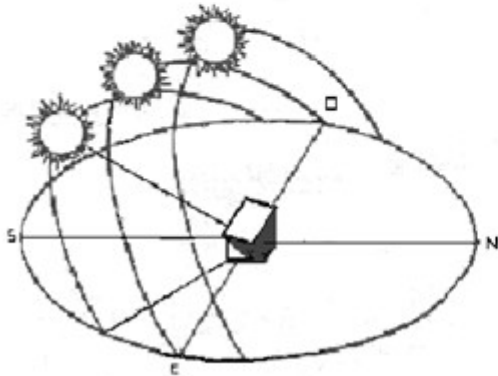
3

Orientamento dell'edificio

3.a

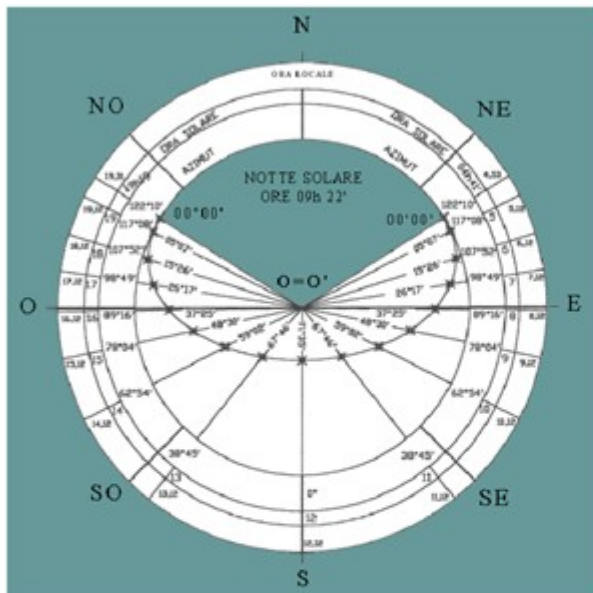
Le carte solari rappresentano le tracce dei piani proiettanti i raggi solari per ogni ora del giorno sul piano dell'orizzonte. Per comprenderne la lettura si immagini un ideale osservatore posto al centro della base di una calotta emisferica che rappresenta il pezzo di cielo del suo orizzonte. L'osservatore vede il sole percorrere, nel moto apparente intorno alla terra, la superficie della calotta emisferica posta sopra di esso da Est ad Ovest. Se avesse la possibilità di utilizzare un filo a piombo che dal sole arriva sul piano dell'orizzonte noterebbe che nel percorso giornaliero del sole il filo a piombo descrive una curva sopra a tale piano che sarà più o meno distante da esso a seconda che il giorno sia prossimo al solstizio Invernale od Estivo.

CARTE SOLARI
RAPPRESENTAZIONE ASSONOMETRICA
 Lat. = 38° 48' Long. = 16° 20' Giorno = solstizio Estivo
 Tempo = Ts (ore solari)

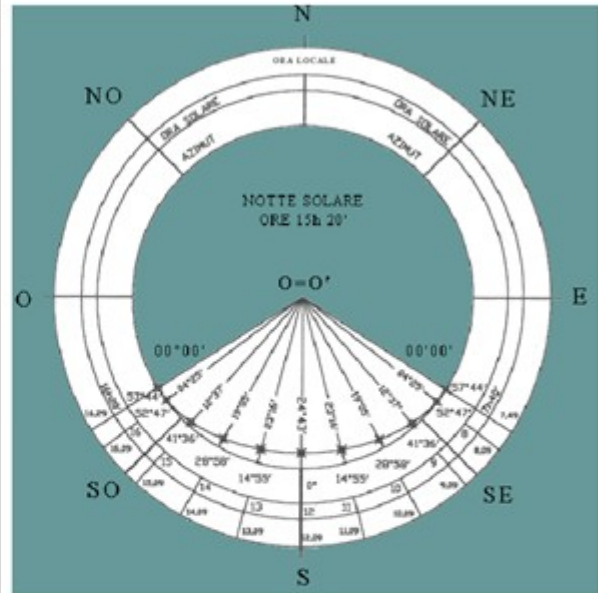


Carte solari relative alla Provincia di Roma (latitudine compresa tra 41°00' e 42°59')

3.b



SOLSTIZIO ESTIVO (21Giugno)
 Lat = 41° 51' Long. = 12° 30' Il sole sorge 04h 41' Il sole tramonta 19h 19' T.L (costante locale relativa all'Etneo) = +10' 00" W (angolo orario relativo al meridiano) = - 02° 54' 45" Azimut max = 122° 10' Zenit max = 71° 35'



SOLSTIZIO INVERNALE (22 Dicembre)
 Lat = 41° 51' Long. = 12° 30' Il sole sorge 07h 40' Il sole tramonta 16h 20' T.L (costante locale relativa all'Etneo) = +10' 00" W (angolo orario relativo al meridiano) = - 02° 54' 45" Azimut max = 57° 44' Zenit max = 24° 43'

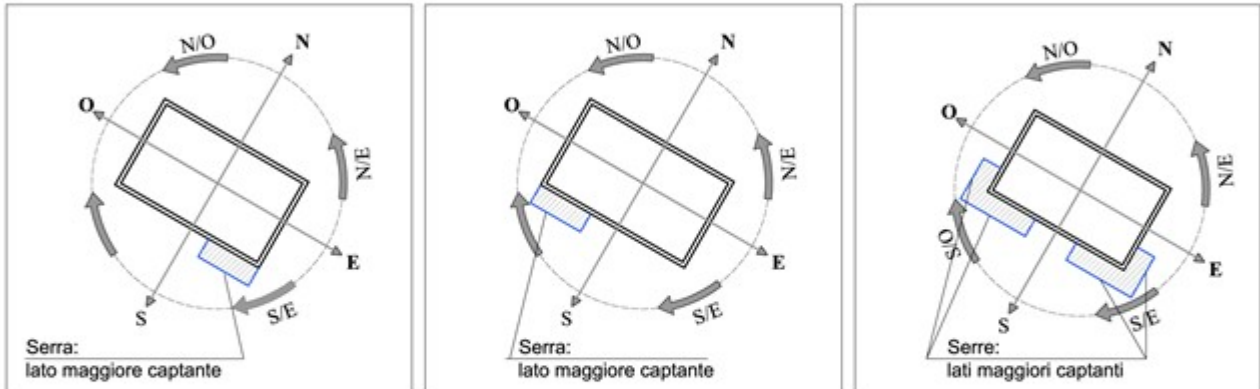
FATTORI TIPOLOGICI DELL'EDIFICIO

4

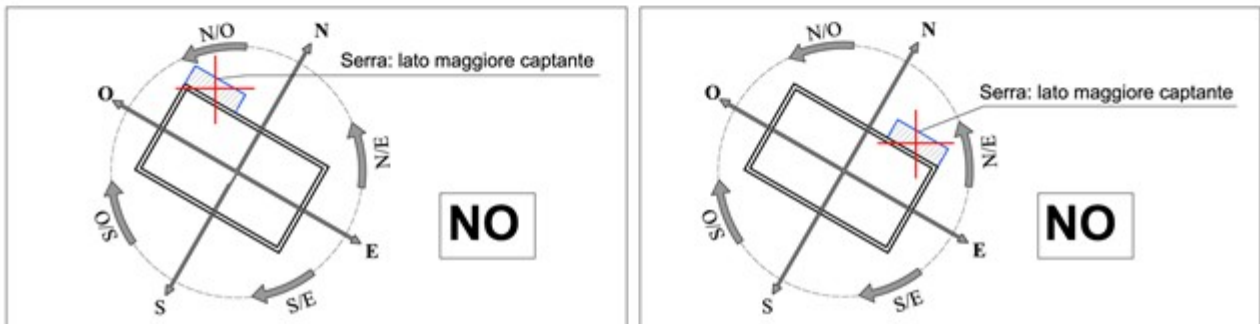
Orientamento e posizionamento delle serre solari

4.a

Le serre, progettate ai soli fini di guadagno termico, devono essere perfettamente integrate nell'organismo edilizio nuovo o esistente a cui sono asservite e devono essere progettate con il lato maggiore captante disposto con orientamento Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.



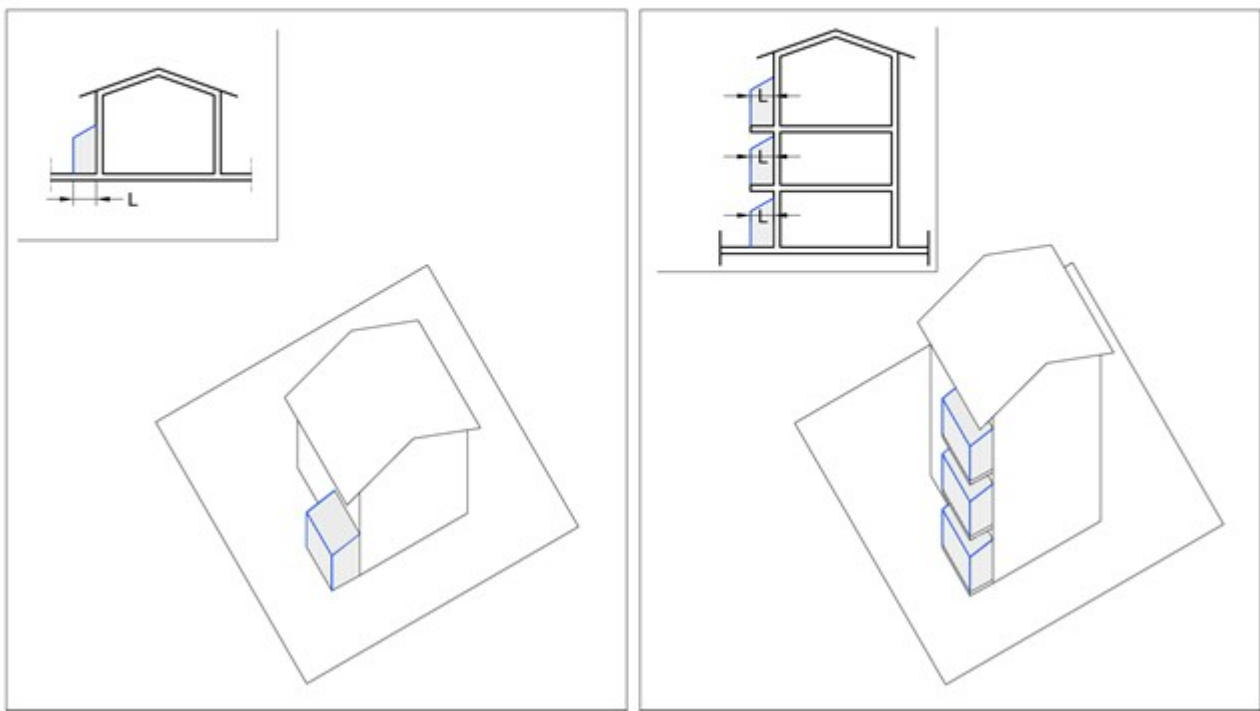
Il lato maggiore captante delle serre solari non deve essere disposto con orientamento a Nord-Est, Nord, Nord-Ovest.



Dimensionamento delle serre solari

4.b

Le serre solari possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio e potranno avere una profondità massima pari a quella del balcone su cui vengono installate, previa presentazione di apposita relazione tecnica descrittiva delle caratteristiche tecnico-estetico-progettuali.



FATTORI TIPOLOGICI DELL'EDIFICIO

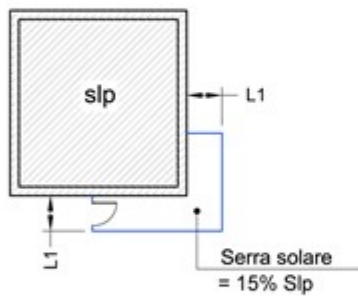
5

Orientamento e posizionamento delle serre solari

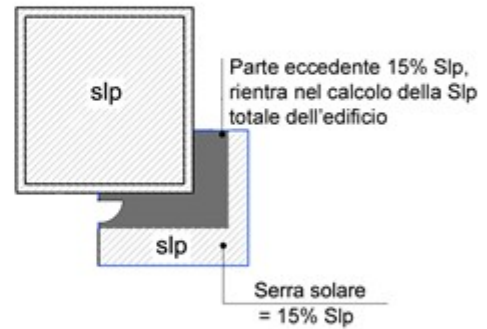
5.a

Le serre solari, progettate ai soli fini termici, potranno avere una superficie massima pari al 15% della SIp dell'unità immobiliare cui sono asservite, salvo diverse necessità tecnico-progettuali da dimostrare attraverso opportuna rappresentazione grafica e relazione tecnica. La superficie eccedente le dimensioni di cui sopra, sarà computata ai fini del calcolo della SIp. Potranno essere sia direttamente collegate con l'unità immobiliare retrostante, sia separate da questa da una parete priva di serramento apribili e con accesso esterno.

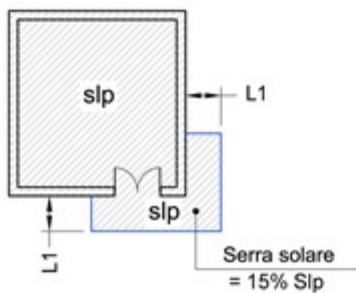
Serra non collegata con vano retrostante = 15% SIp



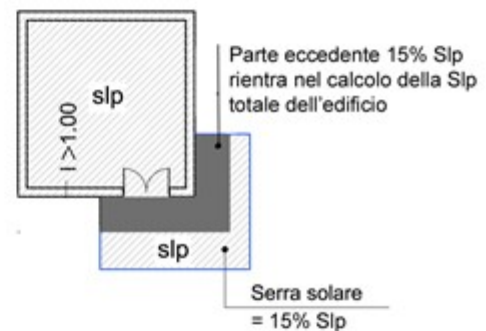
Serra non collegata con vano retrostante > 15% SIp



Serra collegata con vano retrostante = 15% SIp



Serra collegata con vano retrostante > 15% SIp

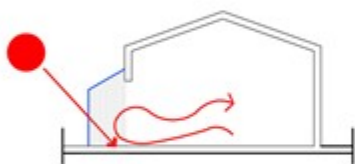


Dinamiche di funzionamento delle serre solari

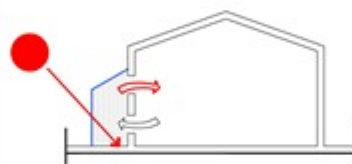
5.b

Serre solari: Modalità di trasferimento e scambio del calore

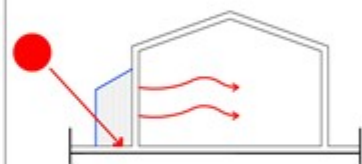
Funzionamento della serra a guadagno diretto



Funzionamento della serra a scambio convettivo



Funzionamento della serra a scambio radiante

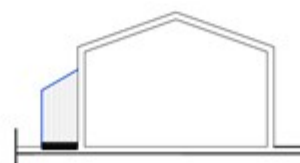


Immagazzinamento di energia captata dalla serra per utilizzo nelle ore di massimo utilizzo

Accumulo a parete



Accumulo a terra



Accumulo centrale



FATTORI TIPOLOGICI DELL'EDIFICIO

6

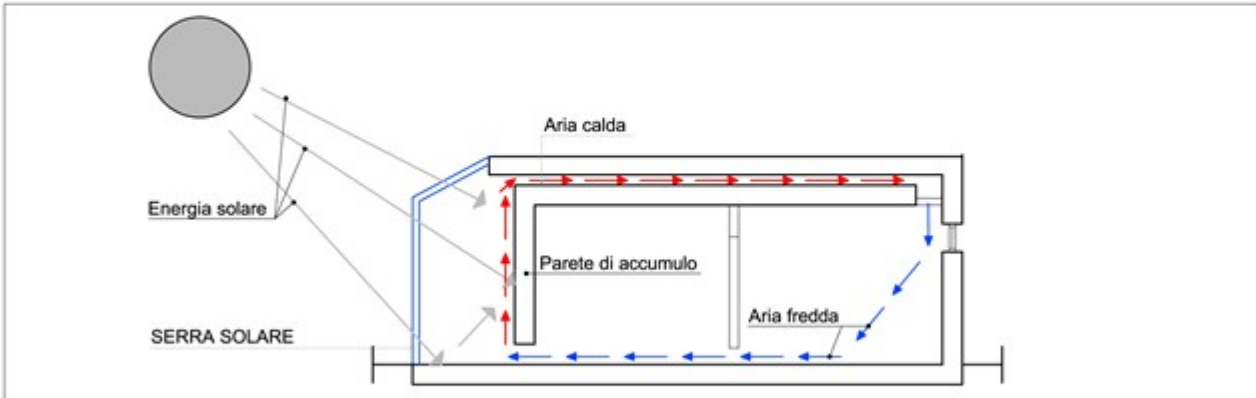
Impiego delle serre solari

6.a

IN INVERNO:

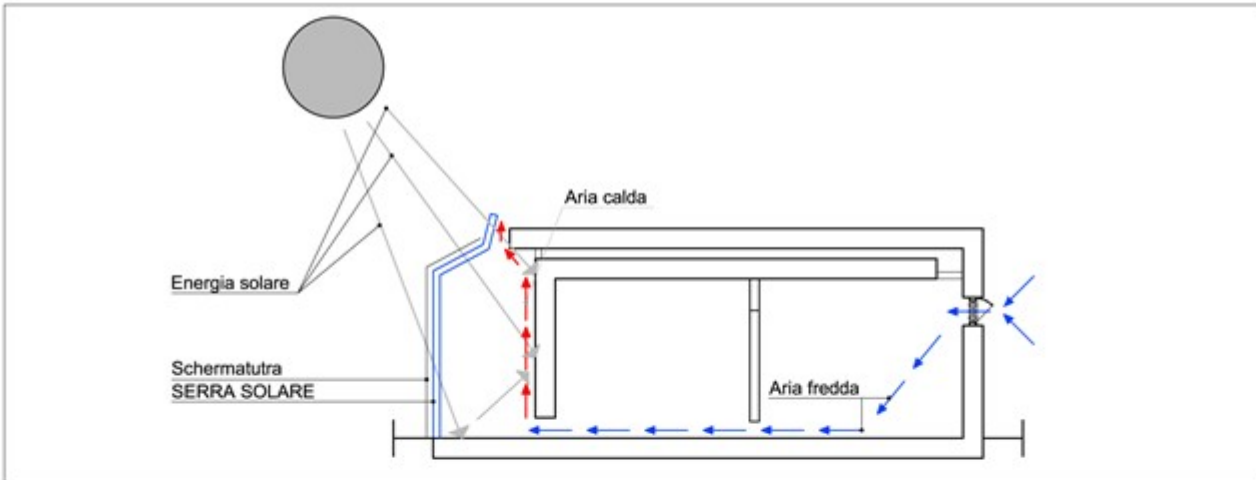
La serra è un collettore solare che combina guadagno diretto ed indiretto. L'energia solare penetra all'interno della serra e viene accumulata dalle masse termiche presenti (parete di fondo, pavimento ed aria). Il calore così catturato può essere trasferito mediante un sistema di ventilazione anche ad altri dispositivi d'accumulo, come vespai di pietra arida posti sotto il piano di calpestio a piano terra o solai.

- Usare colori scuri per la parete esposta al sole;
- Lo spessore della parete conviene sia di 25-40 cm se in mattoni, 30-45 cm se in calcestruzzo, 20-30 cm se realizzata in mattoni crudi.



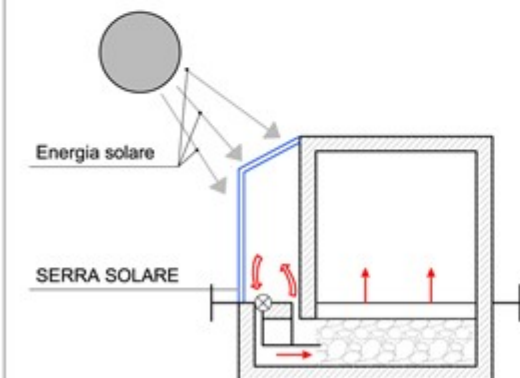
IN ESTATE:

Anche in assenza di vento, il "camino solare" consente di creare un flusso continuo di aria che consente un raffreddamento naturale dell'edificio. L'aria surriscaldata della serra esce per le aperture nella parte alta e richiama aria fredda da una finestra della parete Nord. Conviene inoltre prevedere anche sistemi di schermatura della serra durante i mesi estivi.



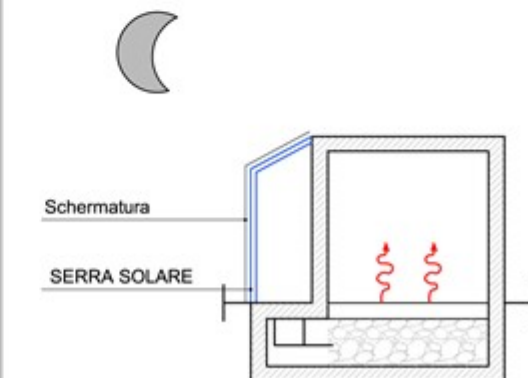
DI GIORNO:

Accumulo a terra di calore e successiva trasmissione per irraggiamento.



DI NOTTE:

Trasmisione di calore accumulato durante il giorno per irraggiamento.



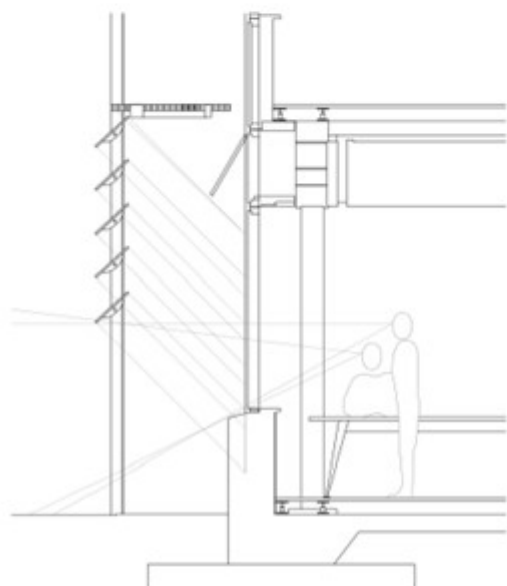
FATTORI TIPOLOGICI DELL'EDIFICIO**7****Controllo solare****7.a**

Le chiusure trasparenti rappresentano un nodo progettuale molto importante poiché influiscono sul controllo e utilizzo della radiazione solare non solo dal punto di vista del guadagno termico ma, soprattutto, per il contributo fornito all'illuminazione naturale degli ambienti interni.

Per controllo solare si intende l'esclusione temporanea o permanente, e parziale o completa, della radiazione solare dalle superfici edilizie e dagli spazi interni o esterni all'edificio.

La necessità di controllo solare in un edificio si ha quando l'apporto della radiazione solare può produrre:

- una temperatura dell'aria interna inaccettabile per gli occupanti;
- un discomfort dovuto al contatto diretto tra occupante e radiazione solare incidente;
- un danno ad oggetti e arredi;
- abbagliamento e discomfort visivo;
- un livello di illuminazione non desiderato;
- un carico termico di raffrescamento tale da richiedere il condizionamento artificiale degli ambienti.



Gli obiettivi più comuni per il controllo solare degli spazi edilizi sono:

- ammettere l'illuminazione naturale diffusa escludendo la radiazione solare diretta, come ad esempio negli ambienti con elevati apporti interni (computer, stampanti, fotocopiatrici, illuminazione artificiale ecc.) ed esigenze di illuminazione diurna permanenti, quali gli uffici;
- escludere interamente la radiazione solare, quando non sia necessaria l'illuminazione. Entrambi gli obiettivi possono caratterizzare spazi diversi di uno stesso edificio, nello stesso tempo, ovvero lo stesso spazio in tempi diversi. Da ciò deriva l'utilità di sistemi di controllo operabili.

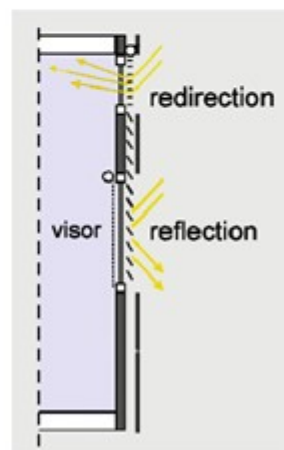
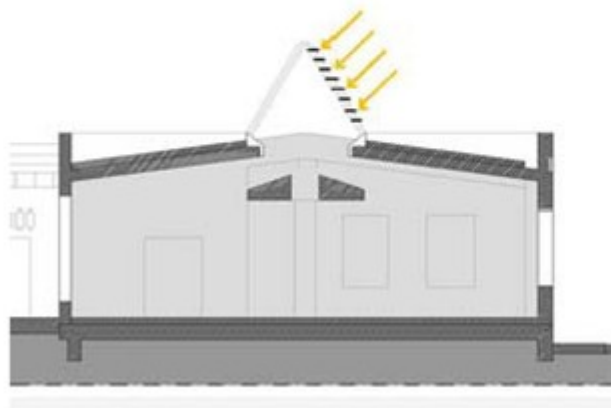
Il controllo solare operato dalle chiusure esterne trasparenti si attua attraverso tre modalità:

1. il dimensionamento e la geometria, ovvero una scelta appropriata dell'orientamento, dell'inclinazione e dell'area della superficie finestrata;
2. l'utilizzo delle proprietà termofisiche e ottico-solari dei materiali impiegati;
3. l'utilizzo di schermi, allo scopo di impedire che la radiazione solare raggiunga la superficie della chiusura o quelle dell'ambiente interno, in determinati periodi del giorno e dell'anno.

L'inclinazione della chiusura esterna trasparente è un altro fattore che influenza l'efficacia nel controllo solare: l'inclinazione verso il cielo (fino all'orizzontale) aumenta la radiazione solare incidente nel periodo estivo, per cui non è consigliata; da preferirsi il piano verticale o, ancora più efficace, quello inclinato verso terra.

I lucernari, utili quando sia necessario far penetrare la luce naturale in edifici a manica larga, rappresentano un elemento vulnerabile dal punto di vista del controllo solare estivo e devono, quindi, essere opportunamente schermati. Le finestrate su piano di tetti a shed o similari, orientati a Nord o a Sud, rappresentano un'alternativa meno sensibile del lucernario all'incremento termico solare estivo.

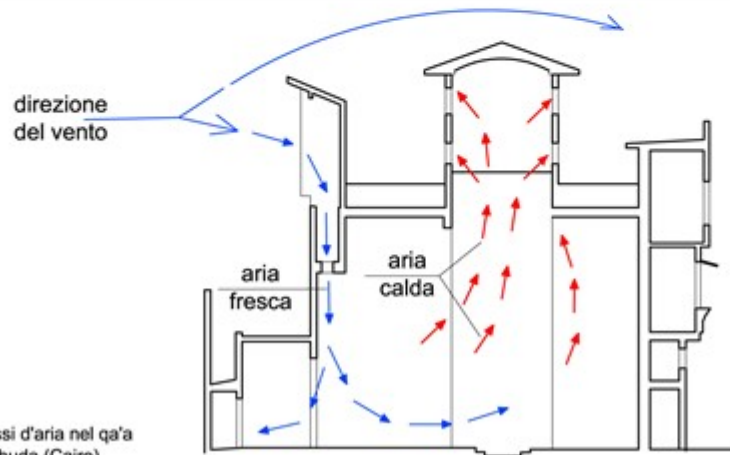
La schermatura può essere realizzata come un frangisole esterno il cui estradosso può essere usato per il controllo della luce.



FATTORI TIPOLOGICI DELL'EDIFICIO**8****Ventilazione naturale e sistemi a ventilazione passiva****8.a**

L'importanza dei sistemi di raffrescamento passivo è dovuta alla rapida crescita del fabbisogno di raffreddamento degli edifici e dalle problematiche ambientali, economiche, di salute legate agli elevati consumi elettrici ad esse connesse. Le strategie che consentono di controllare il surriscaldamento degli edifici si possono sintetizzare in:

- proteggere l'edificio dall'irraggiamento solare;
- controllare l'inerzia termica dei componenti dell'involucro, questa assume un ruolo regolatore attenuando e ritardando le variazioni della temperatura esterna, diminuendo la temperatura media radiante fornendo migliori condizioni di comfort;
- adottare sistemi naturali di raffreddamento per la ventilazione. La ventilazione naturale agisce sul benessere influenzando il bilancio termico dell'edificio e consentendo di incrementare gli scambi convettivi tra uomo ed ambiente. La ventilazione naturale dà luogo a raffreddamento tramite le correnti d'aria generate da fenomeni naturali come l'azione del vento e l'effetto camino.

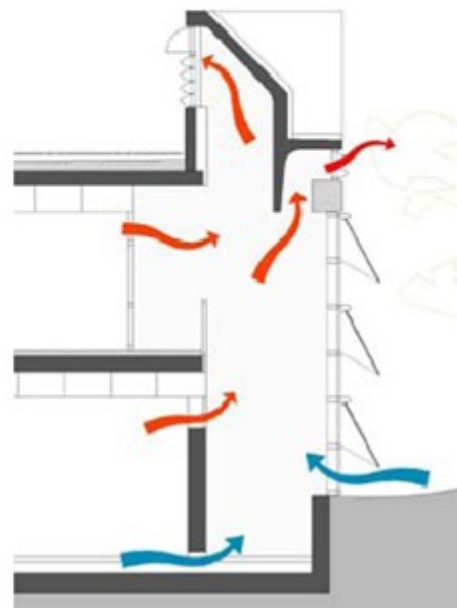
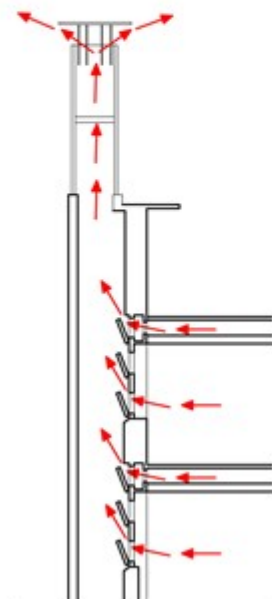


Mentre i sistemi di ventilazione puramente meccanica presentano un limitato livello di interferenza con l'edificio, essendo in genere sufficiente garantire spazi tecnici adeguati per il passaggio delle condotte dell'aria e per l'installazione delle unità di trattamento, nel caso della ventilazione naturale e ibrida il progetto deve per definizione integrare l'aspetto architettonico e quello impiantistico: infatti, il movimento dell'aria avviene in larga misura attraverso parti

dell'edificio o elementi architettonici specifici quali atrii, cavedi, camini, ecc.

I principali sistemi di ventilazione naturale e di raffrescamento ventilativo sono:

- ventilazione passante (orizzontale o verticale)
- ventilazione a lato singolo (singola apertura o apertura multipla)
- ventilazione combinata vento - effetto camino
- ventilazione ibrida (immissione d'aria a vento ed estrazione assistita da ventilazione meccanica)



FATTORI TIPOLOGICI DELL'EDIFICIO**9****Ventilazione passante orizzontale, a lato singolo, passante verticale e sistema combinato****9.a**

Si definisce ventilazione passante orizzontale il flusso d'aria che attraversa uno o più locali, con immissione e uscita dell'aria da aperture collocate su pareti opposte o adiacenti (ma non complanari), collocate alla stessa altezza dal piano di pavimento (in caso di altezze differenti, si aggiunge al vento la componente effetto camino). La portata d'aria realizzabile con tale tecnica è proporzionale all'area netta di apertura, all'angolo di incidenza del vento sul piano dell'apertura e alla differenza di pressione tra le due aperture. Tale differenza è massima per aperture collocate, rispettivamente, quella d'ingresso dell'aria sul lato sovrappressione, e quella d'uscita, sul lato in depressione (generalmente, ciò accade quando le aperture sono collocate su pareti opposte), con angolo d'incidenza del vento compreso tra la perpendicolare e 30°.

La ventilazione a lato singolo è, invece, il ricambio d'aria prodotto in un vano quando vi sono unicamente una o più aperture collocate sulla medesima parete esterna. Il tasso di flusso, in tal caso, è discontinuo e legato prevalentemente ad un effetto di pulsazione dell'aria, dipendente dalle variazioni di velocità e direzione che caratterizzano il vento negli intervalli brevi. La portata d'aria complessiva oraria è generalmente molto ridotta, soprattutto nel caso di una singola apertura. Se le aperture sono più d'una, la portata aumenta: per effetto camino, se esse sono collocate ad altezze diverse; per l'innescio di flusso da vento semi-passante, se le aperture sono collocate alla stessa altezza.

In entrambe le configurazioni, l'efficacia della ventilazione dipende, altresì, dalla profondità del vano libero in rapporto all'altezza del vano stesso e dalla eventuale presenza di partizioni, che aumentano la resistenza al flusso, riducendo ulteriormente la portata d'aria.

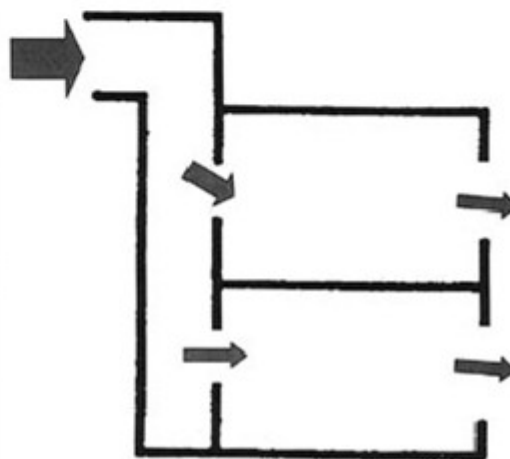
Ventilazione passante verticale

Si intende per ventilazione passante verticale una tecnica di ventilazione passante, in cui l'immissione dell'aria avviene da un'apertura posta più in alto rispetto a quella di uscita.

Generalmente, il sistema prevede un condotto verticale di immissione che collega l'apertura d'ingresso dell'aria al vano da ventilare. L'apertura d'ingresso - il malkaf dell'architettura tradizionale egiziana - deve essere rivolta sopravvento, in relazione ai venti dominanti.

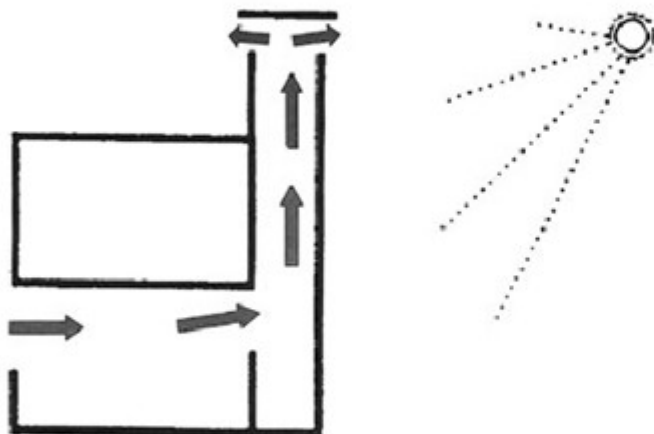
Tale sistema è particolarmente adatto in condizioni di vento prevalente relativamente costante, nel periodo caldo, nonché in situazioni di contesto urbano ad alta densità edificata, in cui risulta difficile utilizzare aperture ordinarie (finestre) collocate a livello del vano per l'immissione d'aria, soprattutto ai primi piani fuori terra.

Tale sistema si può trasformare, in assenza di vento, in un sistema ad estrazione naturale per effetto camino, come avviene, di notte, nelle torri del vento iraniane



SEZIONE:

Schema di flusso di ventilazione passante verticale (a torre di captazione)



SEZIONE:

Schema di ventilazione combinata vento (immissione) effetto-camino (estrazione)

Sistema combinato vento-effetto camino

Il sistema che, tipicamente, combina l'effetto del vento con quello determinato dalla differenza di temperatura dell'aria tra esterno ed interno (effetto camino), è quello in cui si prevede

l'immissione dell'aria in zona sopravvento, ad altezza del locale da ventilare, e l'estrazione naturale da un'apertura posta più in alto, all'estremità di un condotto o vano verticale.

Quest'ultimo può essere sia una condotta costruita ad hoc, sia uno spazio con altre funzioni, quale un vano-scala o un atrio con aperture apribili in copertura.

Tale sistema può essere concepito sia come specificamente destinato all'estrazione - come nel caso d'utilizzo di vani-scala o atria - sia come la modalità inversa di un sistema in cui sia anche prevista la ventilazione passante verticale, come avviene nella torre del vento iraniana.

Nel primo caso, il vento rappresenta un'agente d'ausilio alla generazione del flusso d'aria, che è determinata prevalentemente dall'effetto camino. Nel secondo caso, la torre, generalmente suddivisa in più condotti interni, funziona, alternativamente - in relazione al periodo e alla presenza, o meno, di vento - come elemento di captazione o di estrazione dell'aria.

Esiste, infine, anche la possibilità di combinazione spaziale - ossia con funzionamento contemporaneo - delle due modalità, come avviene nell'esempio sopra riportato del Qa'a

egiziano. In tal caso sono necessari due vani verticali per la movimentazione dell'aria: l'uno in immissione (malkaf), con direzione discensionale, l'altro in estrazione (torrino o lanternino), con direzione ascensionale.

FATTORI TIPOLOGICI DELL'EDIFICIO

10

Copertura ventilata

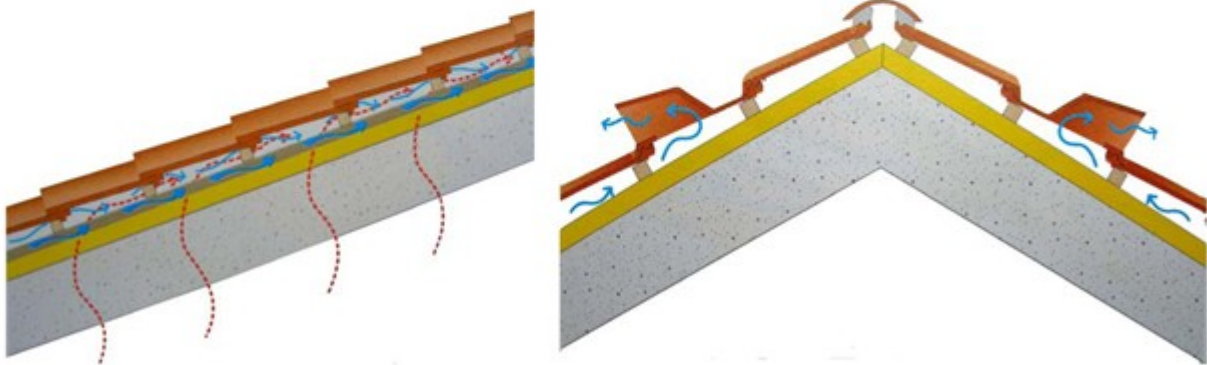
10.a

Il tetto ventilato è un sistema di ventilazione naturale e consiste in una intercapedine o camera ventilata che separa il manto di copertura in coppi dallo strato coibente sottostante.

L'intercapedine deve:

- avere un'altezza non inferiore a cm. 5;
- evitare ostacoli che limitino il flusso ascensionale;
- presa d'aria a livello di gronda, con barriera antipassero;
- colmo ventilato per smaltire l'aria calda proveniente dalla falda.

Nella scelta del legno dovrebbe essere data preferenza alle essenze locali: l'abete, il castagno, il cipresso, il faggio, il larice e i vari tipi di pino.



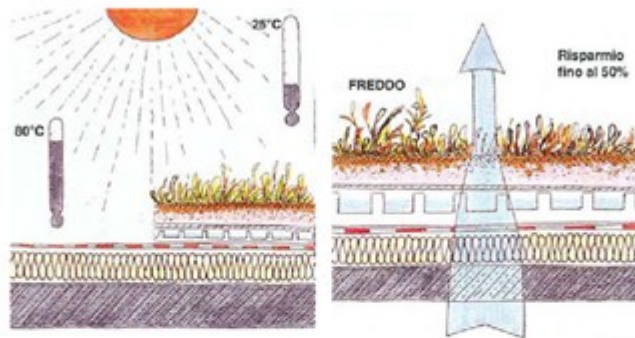
Tetto verde

10.b

È consigliato l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico ed atmosferico attraverso la realizzazione dei c.d. tetti verdi, a prato o piantumati.

Prolungamento della funzionalità della copertura grazie a:

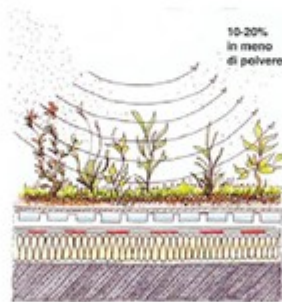
- riduzione delle escursioni termiche con riduzione degli shock termici del manto impermeabile;
- protezione meccanica degli strati componenti la copertura;
- protezione dall'azione disgregante gelo/disgelo sugli strati più esposti.



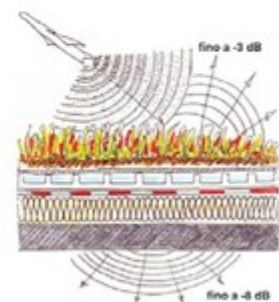
Risparmio energetico legato alla regolazione del microclima, pur con effetto positivo in inverno è soprattutto in estate che si apprezza per la riduzione della temperatura in copertura.



Elevata ritenzione idrica: un tetto verde con 8 cm di terriccio è in grado di trattenere in copertura, e restituire all'ambiente con l'evaporazione, fino al 70 % della pioggia.



Trattenimento delle polveri: oltre l'effetto di fissare le polveri, la riduzione d'area che si surriscaldano elimina la formazione d'aria calda che tiene in sospensione il pulviscolo.



Maggiore isolamento acustico: l'eliminazione di pareti lisce che riflettono le onde sonore consente una notevole riduzione dell'inquinamento acustico

FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

11

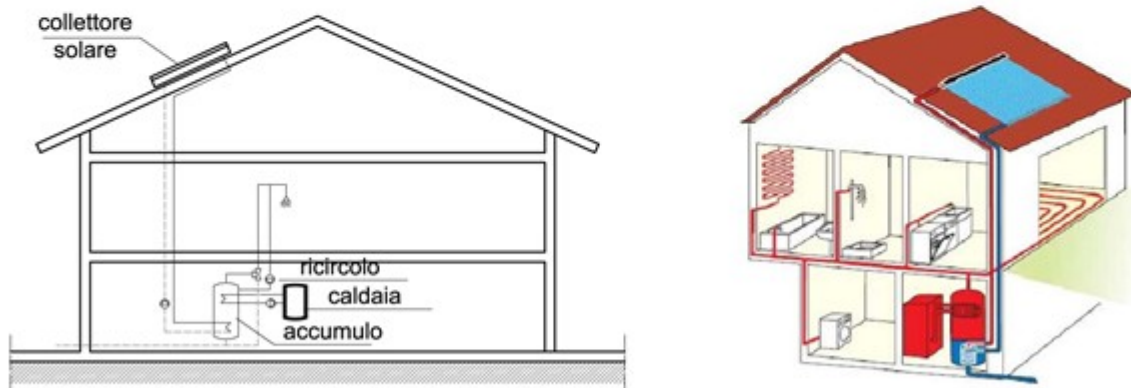
Collettori solari: produzione acqua calda sanitaria

11.a

I collettori solari installati sulle coperture (tetti piani o inclinati), sulle facciate e/o in altro contesto, dettato da diversa scelta tecnico-estetico-progettuale (dimostrata mediante relazione a firma del progettista), devono essere orientati a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincolo. In generale devono essere rispettate le seguenti indicazioni:

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

I dispositivi di captazione dell'energia solare non devono essere ostruiti da ombre portate dagli edifici limitrofi.



Moduli fotovoltaici: produzione energia elettrica

11.b

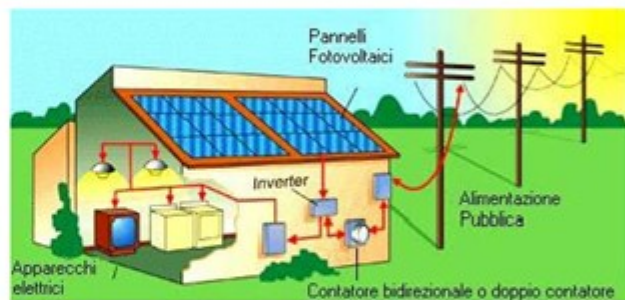
Posizionamento dell'impianto fotovoltaico: angolo di inclinazione rispetto all'orizzontale ed angolo di orientamento rispetto al Sud.

La posizione dei moduli fotovoltaici rispetto al sole influisce notevolmente sulla quantità di energia captata e quindi sulla quantità di energia elettrica generata. I parametri che direttamente influiscono sul fenomeno sono:

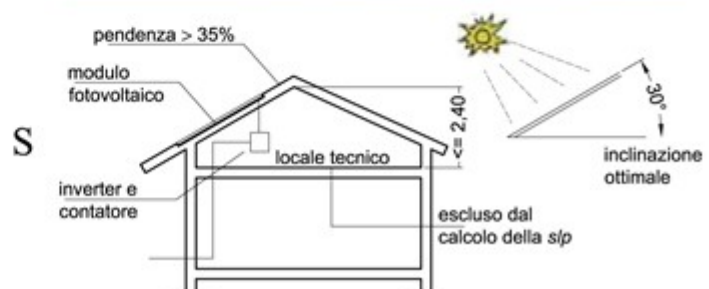
- angolo di inclinazione rispetto al terreno (angolo di tilt);
- angolo di azimut.

La produzione di energia elettrica su base media annua nell'emisfero Nord è massima per l'esposizione Sud con angolo di inclinazione pari alla latitudine locale sottratta di 10° circa. Consideriamo l'influenza dell'angolo di inclinazione (tilt) sulla radiazione incidente di un sistema, rivolto a Sud, che si trovi a Roma. Il valore della radiazione incidente è quello giornaliero medio annuo.

ROMA	(kWh/mq)
90° (facciata)	3,15
0° (tetto piano)	4,18
30° (tetto inclinato)	4,76



Rispetto pertanto alla soluzione ottimale con inclinazione di 30° il sistema fotovoltaico perde circa il 10-12% nell'applicazione su superficie orizzontale e ben il 35% nell'applicazione su facciata verticale. L'influenza dell'angolo di azimut è invece minore. In un intervallo di angoli di azimut compresi tra -45° e +45° rispetto al Sud (angolo di azimut compreso tra sud-est e sud-ovest) i valori della radiazione incidente non si discostano significativamente dal valore massimo. Orientando infatti i sistemi fotovoltaici a Sud-Est oppure a Sud-Ovest si avrebbe una perdita pari a solo il 5%.



FATTORI TIPOLOGICI DELL'EDIFICIO**12****Sistemi di fitodepurazione a flusso sommerso orizzontale (HF)****12.a**

I sistemi di fitodepurazione SFS-h o HF (flusso sommerso orizzontale) sono costituiti da vasche contenenti materiale inerte con granulometria prescelta al fine di assicurare una adeguata conducibilità idraulica (i mezzi di riempimento comunemente usati sono sabbia, ghiaia, pietrisco); tali materiali inerti costituiscono il supporto su cui si sviluppano le radici delle piante emergenti (sono comunemente utilizzate le *Phragmites australis*); il fondo delle vasche deve essere opportunamente impermeabilizzato facendo uso di uno strato di argilla, possibilmente reperibile in loco, in idonee condizioni idrogeologiche, o, come più comunemente accade, di membrane sintetiche (HDPE o LDPE 2 mm di spessore); il flusso di acqua rimane costantemente al di sotto della superficie del vassoio assorbente e scorre in senso orizzontale grazie ad una leggera pendenza del fondo del letto (circa 1 %) ottenuta con uno strato di sabbia sottostante il manto impermeabilizzante.



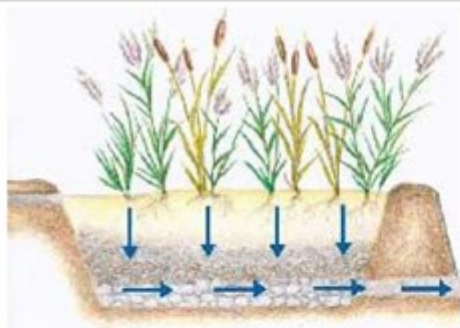
Durante il passaggio dei reflui attraverso la rizosfera delle macrofite, la materia organica viene decomposta dall'azione microbica, l'azoto viene denitrificato, se in presenza di sufficiente contenuto organico, il fosforo e i metalli pesanti vengono fissati per adsorbimento sul materiale di riempimento; i contributi della vegetazione al processo depurativo possono essere ricondotti sia allo sviluppo di una efficiente popolazione microbica aerobica nella rizosfera sia all'azione di pompaggio di ossigeno atmosferico dalla parte emersa all'apparato radicale e quindi alla porzione di suolo circostante, con conseguente migliore ossidazione del refluo e creazione di una alternanza di zone aerobiche, anossiche ed anaerobiche con conseguente sviluppo di diverse famiglie di microrganismi specializzati e scomparsa pressoché totale dei patogeni, particolarmente sensibili ai rapidi cambiamenti nel tenore di ossigeno disciolto. I sistemi a flusso sommerso assicurano una buona protezione termica dei liquami nella stagione invernale, specie nel caso si possano prevedere frequenti periodi di copertura nevosa.

Sistemi di fitodepurazione a flusso sommerso verticale (VF)**12.b**

La configurazione di questi sistemi è del tutto simile a quelli a flusso sommerso orizzontale. La differenza consiste nel fatto che il refluo da trattare scorre verticalmente nel medium di riempimento (percolazione) e viene immesso nelle vasche con carico alternato discontinuo, mentre nei sistemi HF si ha un flusso a pistone, con alimentazione continua.

Questa metodologia con flusso intermittente (reattori batch) implica normalmente l'impiego di un numero minimo di due vasche in parallelo per ogni linea che funzionano a flusso alternato, in modo da poter regolare i tempi di riossigenazione del letto variando frequenza e quantità del carico idraulico in ingresso, mediante l'adozione di dispositivi a sifone autoadescente opportunamente dimensionati o di pompe elettriche.

Le essenze impiegate sono le medesime dei sistemi a flusso orizzontale.



Il medium di riempimento si differenzia invece dai sistemi a flusso orizzontale in quanto non si utilizza una granulometria costante per tutto il letto, ma si dispongono alcuni strati di ghiaie di dimensioni variabili, partendo da uno strato di sabbia alla superficie per arrivare allo strato di pietrame posto sopra al sistema di drenaggio sul fondo. Questi sistemi, ancora relativamente nuovi nel panorama della fitodepurazione ma già sufficientemente validati, hanno la prerogativa di consentire una notevole diffusione dell'ossigeno anche negli strati più profondi delle vasche, giacché la diffusione di questo elemento è circa 10.000 volte più veloce nell'aria che nell'acqua, e di alternare periodi di condizioni ossidanti a periodi di condizioni riducenti.

I tempi di ritenzione idraulici nei sistemi a flusso verticale sono abbastanza brevi; la sabbia superficiale diminuisce la velocità del flusso, il che favorisce sia la denitrificazione sia l'adsorbimento del fosforo da parte della massa filtrante.

Sistemi di fitodepurazione a flusso libero superficiale (FWS)**12.c**

I sistemi FWS consistono in vasche o canali dove la superficie dell'acqua è esposta all'atmosfera ed il suolo, costantemente sommerso, costituisce il supporto per le radici delle piante emergenti; anche in questi sistemi il flusso è orizzontale e l'altezza delle vasche generalmente limitata a poche decine di centimetri. In questi sistemi i meccanismi di abbattimento riproducono esattamente tutti i fattori in gioco nel potere autodepurativo delle zone umide.

