

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 18/09/2006.  
Integrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 05/05/2017 (art. 1.57 comma 2).

# COMUNE DI TROIA (Foggia)

## P. U. G.

PIANO URBANISTICO GENERALE  
(Legge regionale 20/2001)



ELABORATO AGGIORNATO con modifiche ed integrazioni introdotte nella Conferenza di Servizio (ex L.R. n. 20/01 art.11 c.9) del 23/03/06 e nel rispetto dei pareri di Enti Territoriali citati all'art. 51 delle N.T.A.  
Deliberazione G.R. n. 1003 del 12/07/06

**OGGETTO:**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**PROGETTISTA: arch. Salvatore Russo**

**COLLABORATORE: arch. Patrizia Mazzella**

DATA

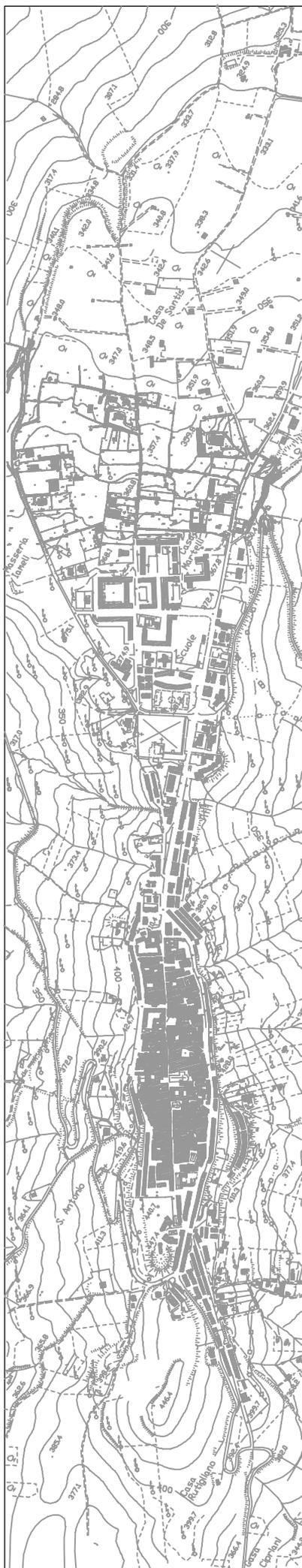
TAVOLA

SCALA

15



ELABORATO RICONFERMATO RISPETTO  
ALLA SOLUZIONE ORIGINARIA



## INDICE

<b>PARTE PRIMA</b>	
<b>DISCIPLINA GENERALE E PROCEDURALE DELLE ATTIVITA' EDILIZIE</b>	<b>Pag. 5</b>
<b>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>Pag. 5</b>
<b>Titolo I - Norme preliminari</b>	<b>Pag. 5</b>
Art. 1.1 - Natura, oggetto, principi normativi e limiti del R.E.	Pag. 5
Art. 1.2 - Articolazione e contenuto del R.E.	Pag. 5
Art. 1.3 - Osservanza del R.E.	Pag. 6
Art. 1.4 - Deroghe	Pag. 6
Art. 1.5 - Applicazione delle definizioni e dei parametri	Pag. 6
Art. 1.6 - Rapporti con la pianificazione urbanistica	Pag. 6
Art. 1.7 - Quadro legislativo di riferimento	Pag. 6
<b>Titolo II – Commissione Edilizia</b>	<b>Pag. 8</b>
Art. 1.8 - Formazione della C.E.	Pag. 8
Art. 1.9 - Compiti della C.E.	Pag. 9
Art. 1.10 - Funzionamento della C.E.	Pag. 9
Art. 1.11- Decadenza della C.E., sospensione e sostituzione dei membri	Pag. 10
<b>Titolo III - Definizioni, indici e parametri</b>	<b>Pag. 10</b>
Art. 1.12 - Indici e parametri urbanistici	Pag. 10
Art. 1.13 - indici e parametri edilizi	Pag. 11
Art. 1.14 - Definizioni particolari	Pag. 12
Art. 1.15 - Destinazioni d'uso	Pag. 13
Art. 1.16 - Definizione degli interventi edilizi	Pag. 14
<b>CAPO II - NORME PROCEDURALI</b>	<b>Pag. 17</b>
<b>Titolo I -Disposizioni generali</b>	<b>Pag. 17</b>
Art. 1.17 - Lo Sportello Unico per l'Edilizia	Pag. 17
Art. 1.18 - Lo Sportello Unico per le attività produttive	Pag. 18
Art. 1.19 - Titoli abilitativi dell'attività edilizia	Pag. 18
Art. 1.20 - Attività edilizia libera	Pag. 18
Art. 1.21 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	Pag. 19
Art. 1.22 - Attività edilizia in mancanza di pianificazione urbanistica attuativa	Pag. 19
Art. 1.23 - Opere di pronto intervento (sicurezza pubblica e privata, interesse pubblico e calamità naturali)	Pag. 19
Art. 1.24 - Attività provvisorie	Pag. 20
a) <i>Campeggi liberi ed occasionali</i>	
b) <i>Installazione di manufatti leggeri mobili</i>	
c) <i>Costruzioni temporanee</i>	
d) <i>Esposizioni di merci a cielo aperto a carattere temporaneo (mercati, fiere e similari)</i>	
e) <i>Interventi di occupazione di suolo e sottosuolo pubblico</i>	
f) <i>Installazione di antenne, torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione</i>	
g) <i>Impianti di pubblicità</i>	
Art. 1.25 - Attività continuative	Pag. 22
a) <i>Interventi di modificazione del suolo</i>	
b) <i>Aree per la demolizione dei rottami ed impianti di autodemolizione</i>	
c) <i>Depositi di merci o di materiali</i>	
d) <i>Esposizioni di merci a cielo aperto a carattere continuativo</i>	
e) <i>Accumuli e discariche di rifiuti solidi</i>	
f) <i>Campeggi</i>	
g) <i>Parcheggi</i>	
h) <i>Recinzioni, passi carrabili e rampe</i>	
i) <i>Sistemazioni a verde</i>	

l) Campi per attività sportive e ricreative	
m) Opere cimiteriali	
n) Eliminazione delle barriere architettoniche	
o) Distribuzione automatica di carburante	
Art. 1.26 - Parere preventivo della C.E.	Pag. 24
Art. 1.27 - Procedimento semplificato mediante Conferenza di servizi	Pag. 25
Art. 1.28 - Trasparenza e pubblicità degli atti autorizzativi delle attività edilizie	Pag. 26
Art. 1.29 - Registro atti autorizzativi delle attività edilizie	Pag. 26
Art. 1.30 - Il certificato d'uso	Pag. 27
<b>Titolo II - La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ed il permesso di costruire</b>	<b>Pag. 27</b>
Art. 1.31 - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)	Pag. 27
Art. 1.32 - Interventi subordinati alla D.I.A.	Pag. 27
Art. 1.33 - Caratteristiche del Permesso di costruire	Pag. 28
Art. 1.34 - Interventi subordinati al permesso di costruire	Pag. 30
Art. 1.35 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire	Pag. 30
Art. 1.36 - Competenze e poteri sostitutivi	Pag. 30
Art. 1.37 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici	Pag. 31
Art. 1.38 - Efficacia, validità e rinnovo del permesso di costruire	Pag. 31
Art. 1.39 - Decadenza, revoca ed annullamento del permesso di costruire	Pag. 31
Art. 1.40 - Atti equiparati al permesso di costruire	Pag. 32
Art. 1.41 - Permesso di costruire urbanistico (Convenzione)	Pag. 32
Art. 1.42 - Varianti	Pag. 34
Art. 1.43 - Varianti in corso d'opera	Pag. 34
<b>Titolo III - I procedimenti per la D.I.A. e per il rilascio del permesso di costruire</b>	<b>Pag. 35</b>
Art. 1.44 - Presentazione della D.I.A.	Pag. 35
Art. 1.45 - Documentazione a corredo della D.I.A.	Pag. 35
Art. 1.46 - Istruttoria della D.I.A.	Pag. 35
Art. 1.47 - Richiesta del permesso di costruire	Pag. 36
Art. 1.48 - Documentazione a corredo della richiesta del permesso di costruire	Pag. 36
Art. 1.49 - Istruttoria della richiesta del permesso di costruire	Pag. 39
Art. 1.50 - Rilascio del permesso di costruire	Pag. 40
Art. 1.51 - Documentazione a corredo della richiesta del permesso di costruire	Pag. 40
Art. 1.52 - Istruttoria della richiesta del permesso di costruire urbanistico	Pag. 40
Art. 1.53 - Gli oneri concessori	Pag. 41
<b>Titolo IV - Adempimenti nella conduzione dei lavori</b>	<b>Pag. 42</b>
Art. 1.54 - Adempimenti nella fase attuativa degli interventi	Pag. 42
Art. 1.55 - Comunicazione di inizio lavori	Pag. 42
Art. 1.56 - Richiesta dei punti fissi di allineamento e quota	Pag. 42
Art. 1.57 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità	Pag. 43
Art. 1.58 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere e contestazione delle infrazioni	Pag. 44
Art. 1.59 - Ritrovamenti archeologici	Pag. 44
Art. 1.60 - Proroga del termine di fine lavori	Pag. 45
Art. 1.61 - Adempimenti a fine lavori	Pag. 45
Art. 1.62 - Comunicazione di fine lavori	Pag. 45
Art. 1.63 - Il certificato di agibilità edilizia	Pag. 46
Art. 1.64 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità edilizia	Pag. 47
Art. 1.65 - Rilascio, diniego, annullamento e revoca del certificato di agibilità edilizia	Pag. 47
Art. 1.66 - Idoneità all'uso delle attrezzature e delle infrastrutture	Pag. 48
<b>Titolo V - Responsabilità e sanzioni</b>	<b>Pag. 48</b>
Art. 1.67 - Responsabilità	Pag. 48
Art. 1.68 - Sanzioni	Pag. 49
Art. 1.69 - Permesso di costruire in sanatoria	Pag. 49
Art. 1.70 - Utilizzazione abusiva	Pag. 49

Art. 1.71 - Ritardato od omesso versamento degli oneri concessori	Pag.	49
<b>CAPO III - NORME TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>Pag.</b>	<b>50</b>
<b>Titolo I - Norme transitorie</b>	<b>Pag.</b>	<b>50</b>
Art. 1.72 - Adeguamento degli edifici esistenti	Pag.	50
Art. 1.73 - Opere già dotate di titolo abilitativo	Pag.	50
<b>Titolo II - Norme finali</b>	<b>Pag.</b>	<b>50</b>
Art. 1.74 - Adeguamento periodico automatico del R.E. alle nuove norme	Pag.	50
Art. 1.75 - Varianti al R.E.	Pag.	50
Art. 1.76 - Entrata in vigore del R.E.	Pag.	50
Art. 1.77 - Validità ed efficacia	Pag.	50
Art. 1.78 - Norme abrogate	Pag.	51
<b>PARTE SECONDA</b>		
<b>REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ESTERNI</b>	<b>Pag.</b>	<b>53</b>
<b>CAPO I - REQUISITI DI QUALITA'</b>	<b>Pag.</b>	<b>53</b>
<b>Titolo I - Requisiti di qualità urbanistico-edilizia dell'ambiente</b>	<b>Pag.</b>	<b>53</b>
Art. 2.1 - Requisiti di qualità urbanistica ed edilizia dell'ambiente	Pag.	53
Art. 2.2 - Parcheggi	Pag.	53
Art. 2.3 - Recinzioni, passi carrai e rampe veicolari	Pag.	53
Art. 2.4 - Aree a verde	Pag.	54
Art. 2.5 - Aree inedificate	Pag.	54
Art. 2.6 - Arredo urbano	Pag.	55
Art. 2.7 - Dotazione minima di attrezzature degli spazi pubblici e di uso pubblico	Pag.	55
Art. 2.8 - Eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi aperti	Pag.	55
<b>Titolo II - Requisiti di qualità architettonica</b>	<b>Pag.</b>	<b>56</b>
Art. 2.9 - Requisiti di qualità architettonica	Pag.	56
Art. 2.10 - Vettrine, insegne e tende	Pag.	57
Art. 2.11 - Balconi, verande, parapetti e ringhiere, porticati	Pag.	57
Art. 2.12 - Impianti a vista e nel sottosuolo	Pag.	58
Art. 2.13 - Intercapedini	Pag.	58
Art. 2.14 - Tabelle e numeri civici	Pag.	58
<b>Titolo III - Requisiti di qualità edilizia e costruttiva</b>	<b>Pag.</b>	<b>59</b>
Art. 2.15 - Requisiti di qualità edilizia	Pag.	59
Art. 2.16 - Requisiti dimensionali dell'edilizia residenziale: superfici ed altezze minime	Pag.	59
Art. 2.17 - Scale e rampe	Pag.	60
Art. 2.18 - Cavedi, chiostrine e cortili	Pag.	61
Art. 2.19 - Piani seminterrati	Pag.	61
Art. 2.20 - Piani interrati	Pag.	61
Art. 2.21 - Soppalchi	Pag.	61
Art. 2.22 - Sottotetti	Pag.	62
Art. 2.23 - Requisiti di qualità nell'edilizia non residenziale	Pag.	62
Art. 2.24 - Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici, privati e privati aperti al pubblico	Pag.	62
Art. 2.25 - Requisiti generali di qualità costruttiva	Pag.	63
<b>CAPO II - REQUISITI DI SICUREZZA</b>	<b>Pag.</b>	<b>64</b>
<b>Titolo IV - Requisiti di sicurezza degli edifici</b>	<b>Pag.</b>	<b>64</b>
Art. 2.26 - Caratteristiche di sicurezza dei materiali costruttivi	Pag.	64
Art. 2.27 - Requisiti di sicurezza statica e sismica degli edifici	Pag.	64
Art. 2.28 - Verifiche e collaudi strutturali delle opere in c.a., normale e precompresso, ed a struttura metallica	Pag.	65
Art. 2.29 - Requisiti di sicurezza all'uso degli edifici: il Libretto del fabbricato	Pag.	66

Art. 2.30 - Norme di sicurezza per edifici con destinazione non residenziale	Pag.	66
<b>Titolo V - Requisiti di sicurezza degli impianti tecnologici</b>	<b>Pag.</b>	<b>66</b>
Art. 2.31 - Requisiti di sicurezza degli impianti tecnologici	Pag.	66
Art. 2.32 - Soggetti abilitati	Pag.	66
Art. 2.33 - Requisiti professionali dei soggetti abilitati	Pag.	67
Art. 2.34 - Installazione degli impianti	Pag.	67
Art. 2.35 - Collaudo degli impianti	Pag.	68
Art. 2.36 - Dichiarazione di conformità	Pag.	68
Art. 2.37 - Sanzioni	Pag.	68
Art. 2.38 - Impianti elettrici	Pag.	69
Art. 2.39 - Impianti radiotelevisivi e di telefonia cellulare	Pag.	69
Art. 2.40 - Impianti di protezione dalle scariche atmosferiche	Pag.	70
Art. 2.41 - Impianti di riscaldamento e di climatizzazione	Pag.	70
Art. 2.42 - Impianti per l'utilizzazione di gas liquido e aeriforme	Pag.	71
Art. 2.43 - Impianti di sollevamento (ascensori, scale mobili, montacarichi e simili)	Pag.	71
Art. 2.44 - Requisiti di sicurezza antincendio	pag.	72
<b>Titolo VI - Requisiti di sicurezza degli spazi pubblici e di uso pubblico</b>	<b>Pag.</b>	<b>73</b>
Art. 2.45 - Requisiti per attrezzature e spazi aperti pubblici o di uso pubblico	Pag.	74
Art. 2.46 - Requisiti per opere ed impianti a carattere provvisorio o continuativo	Pag.	74
<b>CAPO III- REQUISITI IGIENICO-SANITARI</b>	<b>Pag.</b>	<b>74</b>
<b>Titolo VII - Requisiti igienico-sanitari degli edifici</b>	<b>Pag.</b>	<b>74</b>
Art. 2.47 - Requisiti termici degli ambienti	Pag.	74
Art. 2.48 - Requisiti igrotermici degli ambienti: umidità dell'aria e tenuta all'acqua	Pag.	75
Art. 2.49 - Requisiti relativi alla purezza, alla velocità ed al ricambio dell'aria	Pag.	75
Art. 2.50 - Requisiti illuminotecnici: illuminazione naturale degli ambienti	Pag.	76
Art. 2.51 - Requisiti illuminotecnici: illuminazione artificiale degli ambienti	Pag.	76
Art. 2.52 - Requisiti illuminotecnici: oscurabilità degli ambienti	Pag.	77
Art. 2.53 - Requisiti acustici degli ambienti	Pag.	77
Art. 2.54 - Requisiti relativi alla difesa dalle intrusioni	Pag.	78
<b>Titolo VIII- Requisiti igienico-sanitari degli impianti degli edifici a rete urbani ed extraurbani</b>	<b>Pag.</b>	<b>79</b>
Art. 2.55 - Requisiti relativi ad impianti idrosanitari negli edifici	Pag.	79
Art. 2.56 - Requisiti relativi ad impianti di scarico fognanti negli insediamenti residenziali	Pag.	79
Art. 2.57 - Requisiti della distribuzione idrica e dello smaltimento delle acque reflue negli insediamenti produttivi	Pag.	80
Art. 2.58 - Requisiti della rete idrica per usi agricoli. Smaltimento delle acque reflue e dei rifiuti solidi	Pag.	80
<b>Titolo IX - Requisiti igienico-sanitari degli spazi pubblici, di uso pubblico e dell'ambiente</b>	<b>Pag.</b>	<b>81</b>
Art. 2.59 - Controlli sulla qualità delle acque	Pag.	81
Art. 2.60 - Controlli ambientali: inquinamento dell'acqua	Pag.	81
Art. 2.61 - Controlli ambientali: inquinamento del suolo	Pag.	82
Art. 2.62 - Controlli ambientali: inquinamento dell'aria	Pag.	82
Art. 2.63 - Controlli ambientali: inquinamento acustico	Pag.	82
Art. 2.64 - Controlli ambientali: inquinamento termico	Pag.	84
Art. 2.65 - Controlli ambientali: inquinamento luminoso	Pag.	84
Art. 2.67 - Controlli ambientali: inquinamento elettromagnetico	Pag.	84
Art. 2.68 - Caratteristiche, gestione e manutenzione per l'igiene degli spazi pubblici	Pag.	85
Art. 2.69 - Dotazioni minime di impianti di pubblica utilità	Pag.	85

# PARTE PRIMA DISCIPLINA GENERALE E PROCEDURALE DELLE ATTIVITA' EDILIZIE

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Titolo I Norme preliminari

#### Art. 1.1

##### ***Natura, oggetto, principi normativi e limiti del R.E.***

1. Il presente Regolamento Edilizio, di seguito indicato con l'abbreviazione R.E., è redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e della Legge 21 dicembre 2001, n. 443, disciplina le modalità realizzative generali ed esecutive di qualsiasi intervento di trasformazione edilizio del territorio in conformità delle norme urbanistiche, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e relative pertinenze, con lo scopo di tutelare da una parte la salvaguardia degli interessi privati in caso di contrasto disciplinando i rapporti di vicinato (obiettivo d'interesse privato) e dall'altra di garantire uno sviluppo ordinato dell'abitato regolamentandone gli aspetti tecnici, estetici, igienici, funzionali e qualitativi nell'interesse della collettività (obiettivo d'interesse pubblico), in correlazione con quanto previsto dal Regolamento di Igiene (*R.D. 3 febbraio 1901, n. 45*), dal Testo Unico delle leggi sanitarie (*Legge 27 luglio 1934, n. 1265*) e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Generale; esso si applica all'intero territorio comunale.

2. Il R.E., nelle sue norme procedurali, si ispira al principio della semplificazione amministrativa sancito dalla L. n. 59/1997, con il ricorso all'autocertificazione ed alle altre dichiarazioni sostitutive ed attraverso la costituzione dello Sportello Unico per l'Edilizia; alla certezza ed alla trasparenza delle procedure, ai sensi della L. 241/1990, con l'individuazione della figura del "Responsabile del procedimento", con la definizione di tempi certi per l'istruttoria delle pratiche (D.P.R. n. 380/2001) e con l'attribuzione del potere di rilasciare i provvedimenti delle attività edilizie al Dirigente tecnico comunale (L. n. 127/1997 e L. n. 191/1998); al principio di responsabilità, con l'assunzione di responsabilità derivanti dalle attestazioni dei professionisti relative alla conformità dell'opera alle norme vigenti o per l'applicazione della superdia; alla ricerca della qualità edilizia ed urbana, con l'inserimento di norme relative alla salvaguardia dell'ambiente, naturale e costruito, accanto alle norme edilizie consolidate riguardanti il singolo intervento costruttivo edilizio.

3. Il R.E. integra le norme del Codice Civile e contiene disposizioni congruenti e complementari con quelle delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Generale del Comune. In caso di discordanza tra le norme edilizie del R.E. e le N.T.A. del P.U.G., prevalgono le norme delle N.T.A.

#### Art. 1.2

##### ***Articolazione e contenuto del R.E.***

1. Il R.E. si articola in due parti distinte, ognuna articolata in tre Capi, comprendenti:

Parte I : Disciplina Generale e procedurale delle attività edilizie

Capo I - Disposizioni generali

Capo II - Norme procedurali

Capo III - Norme transitorie e finali

Parte II : Requisiti tecnici degli edifici e degli spazi esterni

Capo I - Requisiti di qualità

Capo II - Requisiti di sicurezza

Capo III - Requisiti igienico-sanitari

2. In particolare il R.E. disciplina:

- la formazione, il funzionamento ed i compiti della Commissione Edilizia;
- la classificazione degli interventi e la individuazione dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione degli stessi;
- le procedure per la richiesta, l'istruttoria ed il rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi;
- le modalità di compilazione delle richieste per il rilascio dei titoli abilitativi e della presentazione dei progetti edilizi;

- le caratteristiche qualitative, estetiche e costruttive degli edifici, nonché le modalità per un loro corretto inserimento nell'ambiente circostante;
- le caratteristiche qualitative, estetiche e costruttive degli spazi aperti, pubblici e di uso pubblico, e dei relativi componenti, nonché degli interventi non classificabili come manufatti edilizi o come nuove costruzioni;
- i requisiti igienico-sanitari delle costruzioni e le modalità di salvaguardia dall'inquinamento dell'ambiente naturale (suolo, sottosuolo, aria, acqua);
- i requisiti di sicurezza costruttiva ed impiantistica delle costruzioni e degli spazi aperti e gli adempimenti da osservare nel corso di esecuzione delle opere per garantire la pubblica incolumità;
- il raccordo tra le norme costruttive-edilizie del presente R.E. e quelle costruttive-urbanistiche degli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, del Comune.

### **Art. 1.3**

#### ***Osservanza del R.E.***

1. Tutte le opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, devono essere realizzate in osservanza delle prescrizioni del R.E., nonché degli strumenti urbanistici vigenti, delle norme del Codice Civile e di tutte le norme nazionali e regionali inerenti l'attività edilizia, la sicurezza delle costruzioni e dell'abitato, la salvaguardia dell'ambiente naturale e costruito, l'igiene urbana e territoriale.
2. In particolare tutte le opere edilizie, per le diverse categorie di appartenenza, devono rispondere a requisiti tecnici oggettivi e misurabili, stabiliti dal R.E., in riferimento alle diverse esigenze riconosciute per le opere stesse, prescindendo dalle modalità di esercizio delle attività ivi insediate o insediabili. I requisiti sono tutti contenuti nella Parte II (Requisiti tecnici degli edifici e degli spazi esterni).

### **Art. 1.4**

#### ***Deroghe***

1. Sono ammesse deroghe alle norme prescritte dal presente R.E. solo in caso di soluzioni proposte di qualità oggettivamente superiore alle norme prescritte.
2. Le soluzioni proposte in deroga devono in ogni caso essere soggette a parere obbligatorio della C.E.

### **Art. 1.5**

#### ***Applicazione delle definizioni e dei parametri***

1. Nell'applicazione del R.E., la valutazione, il controllo e la verifica dei progetti, degli interventi e delle opere edilizie, si effettuano con riferimento alle definizioni degli interventi e dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nella Parte I titolo III del R.E. stesso e nelle N.T.A. del P.U.G.
2. Le stesse definizioni devono essere assunte dalla Amministrazione Comunale nello svolgimento di ogni altra operazione tecnico-amministrativa di sua competenza, salva diversa esplicita disposizione.

### **Art. 1.6**

#### ***Rapporti con la pianificazione urbanistica***

(art. 15 L.R. 31 maggio 1980, n.56)

1. Il R.E. è un elaborato del Piano Urbanistico Generale e non può essere approvato autonomamente.

### **Art. 1.7.**

#### ***Quadro legislativo di riferimento***

1. Il presente R.E. è stato redatto in riferimento al seguente quadro legislativo nazionale vigente:
  - a) *Norme generali e procedurali*  
 LEGGE 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);  
 LEGGE 15 marzo 1997, n. 59 (Delega al Governo per il conferimento di funzioni e compiti alle regioni ed enti locali, per la riforma della Pubblica Amministrazione e per la semplificazione amministrativa);  
 LEGGE 15 maggio 1997, n. 127 (Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo);  
 LEGGE 16 giugno 1998, n. 191 (Modifiche ed integrazioni alle leggi n. 59/1997 e n. 127/1997);

D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 (Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59), come modificato dal D.P.R. 7 dicembre 2000, n. 440;

DECRETO LEGISLATIVO 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali)

D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di documentazione amministrativa);

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

LEGGE 21 dicembre 2001, n. 443 (Delega al Governo in materia di infrastrutture ed insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive).

b) *Requisiti costruttivi e requisiti di sicurezza degli edifici e dell'abitato*

Norme UNI EN 9000

DECRETO MINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765);

LEGGE 5 novembre 1971, n. 1086 (Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica);

LEGGE 2 febbraio 1974, n. 64 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche);

LEGGE 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);

LEGGE 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo);

DECRETO MINISTERIALE 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche);

LEGGE 5 marzo 1990, n. 46 (Norme per la sicurezza degli impianti);

LEGGE 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia);

DECRETO PRESIDENTE REPUBBLICA 6 dicembre 1991, n. 447 (Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n. 46, in materia di sicurezza degli impianti) come modificato dal D.P.R. 18 aprile 1994, n. 392;

DECRETO MINISTERIALE 16 gennaio 1996 (Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi");

DECRETO MINISTERIALE 16 gennaio 1996 (Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche);

DECRETO PRESIDENTE REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici);

DECRETO MINISTERIALE 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro);

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

c) *Requisiti igienico-sanitari degli edifici*

REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (approvazione del testo unico delle leggi sanitarie);

LEGGE 27 maggio 1975, n. 166 (Norme per interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia);

DECRETO MINISTERIALE 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione);

DECRETO LEGISLATIVO 11 maggio 1999, n. 152 (Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole);

DECRETO LEGISLATIVO 2000, n. 258

DECRETO LEGISLATIVO 2001, n. 31

d) *Tutela dei beni culturali, storici ed artistici, ambientali ed igiene urbana*

DECRETO PRESIDENTE REPUBBLICA 24 maggio 1988, n. 203 (Attuazione delle direttive CEE numeri 80/779, 82/884, 84/360 e 85/203 concernenti norme in materia di qualità dell'aria, relativamente a specifici agenti inquinanti, e di inquinamento prodotto dagli impianti industriali, ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183);

LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico) ;

DECRETO LEGISLATIVO 5 febbraio 1997, n. 22 (Attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio);

DECRETO LEGISLATIVO 4 agosto 1999, n. 351 (Attuazione della direttiva 96/62/CE in materia di valutazione e di gestione della qualità dell'aria ambiente);

DECRETO LEGISLATIVO 29 ottobre 1999, n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352);

DECRETO LEGISLATIVO 2 febbraio 2001, n. 31 (Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano)

LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).

## **Titolo II Commissione Edilizia**

### **Art. 1.8**

#### ***Formazione della C.E.***

(art. 51, punto D, L.R. 31 maggio 1980, n. 56)

1. La Commissione Edilizia è nominata dal Consiglio Comunale ed è formata dal Sindaco in qualità di Presidente o, in sua assenza, dall'Assessore ai Lavori Pubblici da lui delegato ed è composta da:

- un Consigliere di maggioranza;
- un Consigliere di minoranza;
- il Capo dell'Ufficio tecnico Comunale o, in caso di sua assenza o impedimento, da un tecnico comunale delegato dallo stesso;
- un ingegnere edile scelto tra una terna proposta dal competente ordine professionale;
- un architetto scelto tra una terna proposta dal competente ordine professionale;
- un geologo con formazione e/o esperienza in geomorfologia e geologia applicata, scelto tra una terna proposta dal competente ordine professionale;
- un procuratore legale o avvocato, con specifica competenza in diritto amministrativo, scelto tra una terna proposta dal competente ordine professionale;
- un ingegnere o un architetto con documentata esperienza nel settore della tutela paesaggistica ed ambientale, segnalato dai competenti ordini professionali.

2. I membri elettivi durano in carica tre anni, sono rieleggibili per non più di due volte consecutive e possono essere fatti decadere dal Consiglio Comunale. Per ciascuno dei Componenti, la nomina riguarda sia quello effettivo, sia quello sostitutivo per il caso di decadenza o dimissioni.

3. E' facoltà del Presidente e/o della maggioranza dei presenti, nei casi di argomenti che richiedano una competenza specifica, invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto, i cui pareri devono essere verbalizzati.

4. Non possono partecipare alle riunioni i componenti della Commissione che abbiano interessi soggettivi ai progetti presentati o che ne abbiano curato la redazione.

5. L'atto di nomina della Commissione Edilizia va improntato a criteri di trasparenza ed ha la stessa pubblicità delle deliberazioni comunali.

### **Art. 1.9**

#### ***Compiti della C.E.***

(art. 51, punto D, L.R. 31 maggio 1980, n. 56)

1. La Commissione Edilizia è l'organo consultivo del Comune in materia edilizia ed urbanistica ed esprime pareri con efficacia puramente consultiva.
2. La Commissione Edilizia esamina ed esprime parere obbligatorio per:
  - i progetti soggetti al rilascio del permesso di costruire, edilizio ed urbanistico;
  - gli atti di annullamento di permessi di costruire edilizi o urbanistici;
  - i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico autorizzati con determinazioni equivalenti a permessi di costruire edilizi o urbanistici;
  - i nuovi regolamenti edilizi e loro varianti generali o parziali;
  - gli strumenti urbanistici generali, di settore, attuativi e loro varianti;
  - le soluzioni progettuali in deroga al R.E.
3. La Commissione Edilizia esamina ed esprime parere facoltativo per:
  - interpretazioni dubbie degli articoli del regolamento edilizio vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Generale e dei regolamenti di attuazione dei Piani Urbanistici Esecutivi;
  - valutazioni della compatibilità dei progetti con gli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali (Piani, Norme e Regolamenti), con patti o intese di programma, su richiesta facoltativa dell'Amministrazione o del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale;
  - valutazioni sulle sanzioni in merito alle attività non conformi all'ordinamento urbanistico-edilizio vigente.
4. Il parere della C.E., essendo un atto endoprocedimentale, non è autonomamente impugnabile (T.A.R. Marche, 3 maggio 1997, n. 262).

**Art. 1.10**  
**Funzionamento della C.E.**

(art. 51, punto D, L.R. 31 maggio 1980, n. 56)

1. La C.E. si insedia entro 15 giorni dalla data di nomina; entro 30 giorni dalla stessa data la C.E. deve adottare un proprio regolamento interno, riguardante i criteri a cui attenersi nell'esercizio delle proprie funzioni e le modalità dei propri interventi.
2. La Commissione Edilizia deve riunirsi almeno due volte al mese presso la sede del Comune e in via straordinaria tutte le volte ritenute opportune dal presidente o richieste da almeno un terzo dei componenti. La convocazione viene effettuata a domicilio dal Presidente, con congruo anticipo e con cadenza temporale costante, a tutti i componenti, ai richiedenti ed ai tecnici dei progetti in esame, nonché ai proprietari confinanti. L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione vengono resi disponibili due giorni prima di ciascuna seduta. Le convocazioni straordinarie devono avvenire con forme ed in tempi che garantiscano ai componenti la conoscenza degli oggetti da trattare.
3. Per la validità delle riunioni deve essere prevista la presenza della metà più uno dei componenti. I pareri sono validamente espressi con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti (50% + 1); in caso di parità il voto del Presidente determina la valutazione.
4. I verbali delle riunioni, firmati dal Presidente e dal membro della Commissione che funge da Segretario (o in sua mancanza da un funzionario del Comune designato dal Dirigente dell'U.T.C., senza diritto di voto), devono essere trascritti in un apposito registro e devono contenere le motivazioni alla base dei pareri negativi e le eventuali dichiarazioni di voto se richieste dagli interessati.
5. Il Segretario della Commissione Edilizia ha i seguenti compiti:
  - curare le convocazioni della Commissione predisposte dal Presidente;
  - redigere i verbali ed occuparsi della loro tenuta e custodia;
  - predisporre gli elenchi delle pratiche edilizie ed urbanistiche da sottoporre al parere della Commissione in ordine cronologico;
  - curare la vidimazione degli atti amministrativi e tecnici trasmessi alla Commissione;
  - trasmettere all'ufficio dello sportello unico dell'edilizia le eventuali richieste di integrazione di documenti o di chiarimenti da parte della Commissione;
  - trasmettere i pareri della Commissione all'ufficio dello Sportello Unico per l'edilizia o al Dirigente dell'UTC preposto al rilascio dei permessi di costruire o ad altri uffici comunali che abbiano fatto richiesta di pareri in materie di competenza della Commissione;
  - verbalizzare gli eventuali sopralluoghi che la Commissione decida di compiere per acquisire ulteriori elementi indispensabili per l'emissione dei pareri.

6. I progetti devono essere esaminati dalla Commissione solo successivamente all'istruttoria formale svolta con esito positivo dall'Ufficio Tecnico Comunale. Nell'esame dei progetti o nella richiesta di pareri deve essere tassativamente seguito l'ordine risultante dalla data del protocollo di trasmissione delle relative domande da parte dello sportello unico per l'edilizia. E' ammessa la deroga a tale ordine solo su base di motivata richiesta da parte del Sindaco o dell'assessore da lui delegato, in merito a progetti di opere pubbliche o di piani esecutivi di iniziativa pubblica e privata.

7. Le sedute sono pubbliche e ad esse possono partecipare come uditori anche il proprietario ed il tecnico responsabile del progetto in esame, che possono anche essere sentiti dalla Commissione o su loro richiesta per fornire eventuali chiarimenti. Per la sola votazione può essere richiesto l'allontanamento del pubblico.

8. I pareri della C.E. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare per quindici giorni consecutivi, e sono comunicati su richiesta al Richiedente ed al Progettista.

9. Il compenso dei membri della Commissione, per ogni seduta, è commisurato al gettone di presenza dei Consiglieri Comunali; il compenso del Presidente e degli esperti esterni eventualmente consultati in Commissione è pari al doppio di quello spettante ai singoli componenti.

#### **Art. 1.11**

#### ***Decadenza della C.E., sospensione e sostituzione dei membri***

(art. 51, punto D, L.R. 31 maggio 1980, n. 56)

1. La Commissione deve essere rinnovata ogni tre anni, alla scadenza dei quali decade di diritto. Sei mesi prima della scadenza il Sindaco deve predisporre gli atti per il rinnovo della Commissione richiedendo le terne ai competenti ordini professionali.

2. I singoli membri decadono in caso di assenza senza documentato motivo per tre sedute consecutive o per perdita dello status in base al quale sono stati nominati o nel caso di revoca, a seguito di provvedimento disciplinare, da parte dell'ordine che li ha segnalati.

### **Titolo III**

### **Definizioni, indici e parametri**

#### **Art. 1.12**

#### ***Indici e parametri urbanistici***

1. Si definiscono *indici e parametri urbanistici* tutti quei parametri che regolano l'urbanizzazione di un'area, proporzionando le strutture e le relative necessarie infrastrutture, per disciplinare qualsiasi intervento di trasformazione si vada ad operare sul territorio, in particolare quello edilizio, al fine di una più razionale distribuzione tra spazi destinati ad insediamenti residenziali e/o produttivi e spazi destinati ad infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici, ovvero:

- a) Superficie territoriale (mq)
- b) Superficie fondiaria (mq)
- c) Indice di /fabbricabilità territoriale (mc/mq)
- d) Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)
- e) Densità territoriale (ab/ha)
- f) Densità di popolazione (ab/ha)
- g) Superficie per opere di urbanizzazione primaria
- h) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
- i) Capacità insediativa
- j) Carico urbanistico
- k) Potenzialità edificatoria
- l) Superficie minima di intervento
- m) Isolato
- n) Insula
- o) Comparto edificatorio
- p) Standards edilizi

2. Per l'esplicazione delle singole definizioni vale quanto riportato nelle N.T.A. del P.U.G. al Titolo II, artt. n. 10, 11 e 12.

**Art. 1.13**  
**Indici e parametri edilizi**

1. Si definiscono *indici e parametri edilizi* tutti gli indici e i parametri che regolano l'edificazione di un'area, ovvero:

a) **Altezza dell'edificio**

Si intende per altezza di un edificio la distanza verticale misurata dalla linea di terra – definita dalla quota media del marciapiedi stradale o della sistemazione esterna dell'edificio o del terreno naturale (*piano di campagna*) – alla linea di copertura, definita dall'estradosso dell'ultimo solaio nel caso di edifici con copertura piana o con copertura a tetto con pendenza sino al 40%, oppure fino al piano mediano tra l'estradosso dell'ultimo solaio e la quota di colmo della copertura a tetto, qualora le relative falde abbiano una pendenza media superiore al 40%.

b) **Altezza lorda dei piani**

L'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti o, in caso di copertura con inclinazione superiore al 40%, dall'altezza media corrente tra il pavimento e l'estradosso della copertura stessa.

c) **Numero dei piani**

L'altezza di un edificio può essere espressa anche per numero dei piani fuori terra. I piani fuori terra si contano sempre dal lato più alto dell'edificio. Per *piano* si intende lo spazio compreso tra gli estradossi di due solai contigui. In genere si definisce *piano interrato* il piano il cui intradosso superiore è al di sotto della quota più bassa delle sistemazioni esterne; *piano seminterrato* il piano il cui intradosso superiore è al di sopra della quota più bassa delle sistemazioni esterne per un'altezza variabile da un minimo di 0,50 m. ed 1,00 m.; *piano fuori terra* il piano il cui intradosso inferiore, ovvero il pavimento, è al di sopra della quota più bassa delle sistemazioni esterne.

Negli edifici su pilotis in genere non si conta il piano pilotis; negli edifici su terreni in pendio non si conta il piano verso valle, purché la quota del primo piano abitabile sia inferiore a m. 2,70.

d) **Altezza interna netta di piano**

L'altezza interna netta di piano è la distanza netta tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tenere conto di travi o altre sporgenze.

e) **Altezza interna netta del vano**

L'altezza interna netta o *utile* del locale è la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tenere conto di travi o altre sporgenze.

In caso di soffitto o controsoffitto inclinato o voltato, la misura media ponderale dell'altezza viene ricavata dal rapporto tra volume interno e superficie utile di ogni ambiente.

Per i locali adibiti ad abitazione le altezze minime interne nette sono fissate in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

f) **Distacchi tra gli edifici**

Per distanza minima tra i fabbricati tra le pareti esterne di edifici antistanti si intende la distanza tra le pareti esterne più vicine dei fabbricati misurata linearmente nei punti di massima sporgenza; ai fini della verifica delle distanze generalmente non si tiene conto di cornicioni e gronde di sporgenza normale (80-100cm), ma soltanto di strutture anche parzialmente chiuse, come bow-windows, verande, balconi, logge, pensiline, porticati, ecc. Ai fini della misura della distanza non si tiene conto delle recinzioni, né di strutture leggere da giardino che non si configurino come superficie utile.

Si definisce parete finestrata la parete esterna di un edificio con una o più aperture che permettano l'affacciamento diretto, obliquo o laterale.

Le distanze minime da osservare tra gli edifici sono fissate per le singole zone omogenee dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. tranne indicazioni più restrittive imposte dal P.U.G. o dai Piani attuativi.

g) **Distanza minima dai confini** (di proprietà e di zona urbanistica)

Per distanza minima dai confini si intende la distanza tra la proiezione orizzontale dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine della proprietà, e viene prescritta dalle N.T.A. del P.U.G., nonché dalle altre norme vigenti in materia, compreso il Codice Civile. Al limite può essere nulla in caso di costruzioni costruite in aderenza; ai fini della verifica delle non si tiene conto di cornicioni e gronde di

sporgenza normale (80-100cm), ma soltanto di strutture anche parzialmente chiuse, come bow-windows, verande, logge, balconi, pensiline, porticati, ecc.).

**h) Distanza minima dalle strade**

Per distanza minima dalle strade si intende la distanza tra la proiezione orizzontale dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza ed il confine stradale, definito come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (*art. 3 comma 10 D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285*); ai fini della verifica delle distanze non si tiene generalmente conto di balconi totalmente aperti, cornicioni e gronde di sporgenza normale (80-100cm), ma soltanto di strutture anche parzialmente chiuse, come bow-windows, verande, logge, balconi, pensiline, porticati, ecc.).

La distanza dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. In assenza di dette specifiche indicazioni i valori minimi da rispettare, per i diversi tipi di strada, sono dettate dagli artt. 26, 27 e 28 D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Per l'esplicazione particolareggiata e per l'integrazione normativa delle definizioni di cui sopra vale quanto riportato e prescritto nelle N.T.A. del P.U.G. al Titolo II, art. n. 13, ovvero :

- Altezza dell'edificio
- Distacchi tra gli edifici
- Distanza minima dai confini
- Distanza minima dalle strade

2. Per l'esplicazione delle singole definizioni dei seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi vale quanto riportato e prescritto nelle N.T.A. del P.U.G. al Titolo II, art. n. 13:

- Indice di copertura
- Superficie coperta
- Superficie lorda di piano
- Indice di sfruttamento o di utilizzazione superficiale (fondiaria o territoriale)
- Superficie utile
- Superficie utile abitabile
- Superficie accessoria o non residenziale
- Superficie complessiva
- Volume edificabile
- Volume lordo
- Indice volumetrico capitario
- Indice di densità territoriale o indice territoriale
- Indice di densità fondiaria o indice volumetrico fondiario
- Indice di visuale libera
- Superficie permeabile
- Indice di permeabilità
- Densità arborea o indice di piantumazione
- Densità arbustiva

**Art. 1.14**

***Definizioni particolari***

**1. Vano**

Spazio coperto delimitato in ogni suo lato da pareti in qualsiasi materiale, anche se non tutte raggiungenti il soffitto. La parete delimitativa di due vani caratterizzata da una notevole apertura (es. arco) deve essere considerata "parete divisoria" di due vani, a meno che uno dei due sia di dimensioni talmente ridotte da dover essere considerato parte integrante dell'altro. Costituisce la cellula edilizia elementare di ogni edificio.

**2. Stanza**

Vano destinato ad abitazione, con luce ed aria diretta, con altezza minima interna pari a m. 2,70.

**3. Vano accessorio**

Vano destinato a funzioni accessorie all'abitazione, quali bagni, corridoi, ingressi, ripostigli, ecc., con altezza non inferiore a m. 2,40.

#### **4. Alloggio**

Insieme di uno o più vani destinati ad uso residenziale.

#### **5. Mansarda**

Ultimo piano abitabile di un edificio, ricavato nella sagoma del tetto e quindi con altezza interna variabile.

#### **6. Soppalco**

Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva (rispetto ai piani dell'edificio) ottenuta interponendo un solaio orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie di un soppalco con altezza interna di piano uguale o maggiore a mt. 1,80 deve essere conteggiata come superficie utile da aggiungere a quella preesistente.

#### **7. Sottotetto**

Si definisce sottotetto l'insieme dei locali sovrastanti l'ultimo piano abitabile degli edifici.

#### **8. Unità Immobiliare**

Complesso edilizio costituito da vani, vani accessori e superfici aperte di pertinenza (balconi, terrazze, ecc), funzionalmente autonomo, con ingresso indipendente a suo uso esclusivo.

#### **9. Edificio**

Bene immobile costituito da qualsiasi costruzione coperta, ad uno o più piani, a carattere non precario, isolata o in aderenza con altre costruzioni da cui è separato da muri continui dalla fondazione al tetto, con uno o più accessi.

#### **10. Cortile**

Spazio interno delimitato perimetralmente dalle facciate interne di uno o più edifici.

#### **11. Porticato**

Spazio coperto, aperto su minimo un lato, di uso comune.

#### **12. Loggia, loggiato**

Spazio coperto, aperto su uno o più lati, posto sulle pareti esterne ad uso esclusivo di una unità immobiliare.

#### **13. Unità edilizia**

Organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura o, comunque, una costruzione realizzata e trasformata con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

#### **14. Unità tipologica**

Per unità tipologica si intende una unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio, anche se aderente ad altre.

#### **15. Tipo edilizio**

Per tipo edilizio si intende l'insieme degli elementi costruttivi, strutturali, distributivi, e stilistico - compositivi il cui riconoscimento nell'edificio preso in considerazione, ne rende possibile l'attribuzione al tipo stesso.

#### **16. Area di pertinenza**

Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia, almeno, pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è catastalmente individuata, salvo che tale individuazione sia in contrasto con le norme dello strumento urbanistico vigente. Per le nuove costruzioni l'area deve essere individuata progettualmente, e, come tale, deve essere accatastata.

#### **17. Pertinenze**

Si definiscono "pertinenze" le cose destinate in modo durevole al servizio o ornamento di altre cose (Codice Civile art. 817) Rientrano nelle pertinenze autorimesse, parcheggi, cortili, aree verdi, recinzioni, attrezzature sportive, ecc. purché ad uso esclusivo degli edifici esistenti.

### **Art. 1.15**

#### **Destinazioni d'uso**

1. Si intende per destinazione d'uso l'insieme delle funzioni ammesse per un edificio o per un'area, edificata e non. Le destinazioni d'uso ammissibili sono prescritte dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Generale, distinte per zona omogenea, con il criterio della destinazione prevalente.

### **Art. 1.16**

#### **Definizione degli interventi edilizi**

(art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

a) **"Interventi di manutenzione ordinaria"** (art. 3 comma 1 punto a) D.P.R. n. 380/2001):

Si intendono per interventi di manutenzione ordinaria *“gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici”* danneggiate, usurate o inadeguate alle esigenze del loro normale uso, *“e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”*, per adeguarli alle normali esigenze di servizio o alle norme di sicurezza senza mutare le caratteristiche originarie dell'immobile, alterarne la struttura, modificarne la disposizione dei locali o la destinazione d'uso o la consistenza ed il numero delle unità immobiliari. Rientrano in questa tipologia di interventi le seguenti opere:

all'esterno degli edifici

- Riparazione o sostituzione del manto di copertura e della piccola orditura del tetto; riparazione o sostituzione di grondaie e pluviali, anche con l'utilizzo di materiali diversi, purché non se ne mutino le caratteristiche esteriori (sagoma, orditura, ecc.);
- riparazione, rinnovamento o sostituzione di infissi interni ed esterni, delle recinzioni, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso, anche con l'utilizzo di materiali diversi, purché non se ne mutino le caratteristiche esteriori (sagoma, orditura, colori, dimensioni delle porzioni apribili, ecc.);
- sostituzione di serrande a maglia con serrande piane e viceversa;
- ripristino della facciata con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti, con l'esclusione degli edifici a vincolo monumentale, per cui è sempre necessario il preventivo nullaosta della Soprintendenza ai Monumenti;
- riparazione di balconi e terrazze, rappezzi a parti pericolanti delle facciate;
- riparazione e rifacimento (con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti) delle impermeabilizzazioni e dei manti di copertura dei terrazzi;
- rifacimento degli strati superficiali delle aree pedonali e carrabili;
- manutenzione del verde privato esistente, compreso lo spostamento di essenze non di alto fusto.

all'interno degli edifici

- demolizione, riparazione e ricostruzione di pavimenti, compreso l'eventuale rinforzo delle solette di calpestio;
- riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
- riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, dei controsoffitti e degli infissi interni;
- apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
- posa in opera di doppi serramenti e di doppi vetri, nonché di cancelletti di sicurezza purché aggiunti all'interno degli infissi esterni;
- costruzione di arredi fissi in muratura o piccole opere murarie come nicchie, muretti di arredamento, purché non vengano alterati i rapporti aeroilluminanti.

per gli impianti

- riparazione, sostituzione e posa di apparecchi sanitari all'interno dello stesso servizio;
- riparazione e sostituzione di impianti idraulici, igienico-sanitari, elettrici, riscaldamento, ventilazione, fornitura gas e relative tubazioni, nonché delle canne fumarie anche con l'installazione di caminetti, e della canalizzazione della rete fognaria sino al limite di proprietà dell'edificio;
- riparazione, integrazione o ammodernamento di ascensori e montacarichi che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di nuovi volumi tecnici;
- installazione di antenne radio-TV, antenne per radioamatori, citofoni e videocitofoni, parafulmini e relative opere;
- è esclusa l'installazione sulle facciate, sulle coperture degli edifici e negli spazi liberi privati annessi agli edifici, di gruppi tecnologici relativi a impianti solari e ad impianti di condizionamento che risultino visibili dall'esterno, considerabile come intervento di manutenzione straordinaria.

**b) Opere interne alle singole unità immobiliari** (ex art. 26 comma 1 L.47/85)

Si intendono per opere interne i lavori effettuati all'interno della singola unità immobiliare che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione e dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, né rechino pregiudizio alla statica dell'immobile

**c) "Interventi di manutenzione straordinaria"** (art. 3 comma 1 punto b) D.P.R. n. 380/2001):

Si intendono per interventi di manutenzione straordinaria *“le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso”*, ovvero le opere non definibili interne o di manutenzione ordinaria. Rientrano in questa tipologia di interventi le seguenti opere:

- la pittura delle pareti esterne ed il rifacimento degli intonaci e rivestimenti esterni;

- la demolizione ed il rifacimento di tramezzi;
- la sostituzione di infissi esterni;
- il rifacimento del manto e degli elementi strutturali delle coperture a tetto;
- il consolidamento delle fondazioni ed il consolidamento, il risanamento o la sostituzione di un qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, mensole, tratti di muri, balconi, porzioni di solette, ecc.), senza che ciò comporti una variazione delle quote superiori ed inferiori delle strutture stesse;
- il rifacimento dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici con relativi volumi tecnici;
- l'installazione di impianti di sollevamento, compresi ascensori e montacarichi;
- il rifacimento di pavimentazioni stradali, pedonali e carrabili, ecc.

Gli interventi di cui sopra non possono comprendere modifiche ai volumi ed alle superfici esistenti (fatta eccezione per le variazioni dovute alla eliminazione od allo spostamento di tramezzi interni), né risultare preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

L'Amministrazione comunale può richiedere, nell'ambito di tali interventi, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

Non rientrano negli interventi di manutenzione ordinaria il frazionamento delle unità immobiliari, la variazione di destinazione d'uso degli immobili, il rifacimento delle scale, le variazioni delle facciate. Rientrano in questa categoria di opere la trasformazione in garages di locali interrati e seminterrati degli edifici e la realizzazione di parcheggi su aree esterne libere, purché pertinenziali e senza incrementi volumetrici e distruzione delle essenze arboree.

d) **"Interventi di restauro e di risanamento conservativo"** (art. 3 comma 1 punto c) D.P.R. n. 380/2001):

Si intendono per interventi di restauro e di risanamento conservativo *"gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio"*. Rientrano in questa tipologia di interventi la demolizione di elementi non strutturali, la sostituzione parziale di elementi strutturali, l'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici, l'accorpamento delle unità immobiliari, ecc. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 34 del D. Lgs. 29.10.1999 n. 490, ovvero *"intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale"*.

e) **"Interventi di ristrutturazione edilizia"** (art. 3 comma 1 punto d) D.P.R. n. 380/2001):

Si intende per 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 successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica"*. Tra le opere comprese anche il rifacimento delle facciate con variazione delle bucatore e la ridistribuzione delle unità immobiliari.

f) **"Interventi di nuova costruzione"** (art. 3 comma 1 punto e) D.P.R. n. 380/2001):

Si intende per 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;
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione o 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 inedito".

g) **"Interventi di ristrutturazione urbanistica"** (art. 3 comma 1 punto f) D.P.R. n. 380/2001):

Si intende per interventi di ristrutturazione urbanistica *"gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale"*. Per questo genere di interventi sono necessari progetti unitari o piani urbanistici attuativi.

h) **"Interventi di nuovo impianto urbanistico"** :

Riguardano l'insieme sistematico di opere necessarie alla realizzazione di nuovi insediamenti (urbanizzazioni, nuove costruzioni, ecc.).

i) **"Interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale"**:

Riguardano gli interventi volti alla ricostituzione e/o alla creazione ex novo delle componenti paesaggistico-ambientali del luogo tramite un insieme sistematico di opere, quali la piantumazione arborea ed arbustiva – anche con finalità di regolazione microclimatica -, il recupero dei manufatti rurali, l'eliminazione delle costruzioni precarie, la bonifica igienica e la rinaturalizzazione dei suoli ecc.

l) **"Recupero ad uso terziario e/o commerciale dei piani seminterrati"**:

Si intende per recupero di eventuali piani seminterrati o interrati, previo rilascio di permesso di costruire, l'insieme degli interventi volti a recuperarli e riutilizzarli ad uso terziario e/o commerciale, rendendoli agibili, purché l'edificio interessato sia stato edificato a norma di legge, purché siano rispettate le prescrizioni del Regolamento Edilizio e D'Igiene, tutte le norme vigenti in materia di sicurezza sul lavoro e impiantistica, nonché le seguenti norme:

- altezza interna non inferiore a 2,70 m.;
- aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, oppure realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica con un ricambio d'aria pari almeno a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- accessibilità totale garantita anche ai soggetti con ridotta capacità motoria.

Nei locali situati al piano terreno degli edifici con un'altezza utile pari almeno a m. 5,00 è consentita la realizzazione di soppalchi, purché la superficie dei soppalchi non ecceda il 50% di quella originaria e purché l'altezza libera inferiore non sia pari almeno a m. 2,70, riducibile a m. 2,40 in corrispondenza dei locali di servizio (servizi sanitari, spogliatoi, depositi).

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di recupero di cui sopra comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti nel Comune per le opere di ristrutturazione.

m) **"Cambio di destinazione d'uso"**:

La destinazione d'uso legittima dell'immobile è quella risultante dal permesso di costruire, dalla concessione, autorizzazione o licenza edilizia o, in loro mancanza, quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile.

Non viene considerata variazione della destinazione d'uso l'esercizio di funzioni che riguardino meno del 50% della superficie utile dell'unità immobiliare.

E' sempre consentita, senza titoli abilitativi, la variazione della destinazione d'uso senza opere edilizie, sempre che non comporti un aumento di Carico Urbanistico e rientri nelle destinazioni compatibili con la zona omogenea e con le altre prescrizioni delle presenti NTA e del R.E.

La variazione di destinazione d'uso senza opere edilizie con aumento di C.U. è soggetta a DIA, così come la variazione di destinazione d'uso con opere edilizie senza aumento di C.U.; sono invece subordinati a permesso di costruire le variazioni di destinazione d'uso con opere edilizie ed aumento di C.U., ed i mutamenti di destinazione d'uso conseguenti ad interventi di ristrutturazione edilizia e limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A (Art. 10 D.P.R. n. 380/2001).

## CAPO II

## NORME PROCEDURALI

### Titolo I Disposizioni generali

#### Art. 1.17

#### **Lo Sportello Unico per l'Edilizia**

(art.5 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. E' costituito un ufficio comunale denominato *Sportello Unico per l'edilizia* che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di Permesso di costruire o di Denuncia di Inizio Attività.

2. Tale ufficio provvede:

a) alla ricezione delle Denunce di Inizio Attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, compresi il certificato di agibilità e i progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del D. Lgs. n. 490/1999;

b) a fornire informazioni sui procedimenti e sullo svolgimento delle procedure delle pratiche edilizie, anche mediante predisposizione di un archivio informatico accessibile gratuitamente anche in via telematica;

c) all'adozione dei provvedimenti in tema di libero accesso ai documenti amministrativi ai sensi della L. n. 241/90, nonché delle norme comunali di attuazione;

d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative ed i provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica per l'edilizia.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente, il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione, ed il parere dei Vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4. L'ufficio è preposto altresì all'acquisizione, anche con la promozione di conferenze di servizio (artt. 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater L. n. 241/1990), degli atti di assenso di enti esterni necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio e dell'utilizzazione dei manufatti edilizi, tra cui:

a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche;

b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'art. 16 della L. 24 dicembre 1976, n. 898;

c) gli atti di assenso previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 490/1999, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'art. 25 del D. Lgs. n. 490/1999;

d) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;

e) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;

f) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'art. 13 della L. n. 394/1991, in tema di aree naturali protette.

#### Art. 1.18

#### **Lo Sportello Unico per le attività produttive**

(D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447; D.P.R. 7 dicembre 2000, n. 440)

1. Per il rilascio di titoli abilitativi dell'attività edilizia concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti e complessi produttivi è istituito presso il Comune lo "Sportello Unico per le Attività Produttive", ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n° 447/1998, il cui dirigente è il responsabile dell'intero procedimento.

2. Lo sportello unico assicura a tutti gli interessati, previa predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi informativi, l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per le procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande di autorizzazione

presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le informazioni utili disponibili a livello regionale per quanto riguarda la raccolta e diffusione delle informazioni concernenti l'insediamento e lo svolgimento delle attività produttive nel territorio regionale, con particolare riferimento alle normative applicabili, agli strumenti agevolativi contributivi e fiscali e all'attività delle unità organizzative.

3. I tempi necessari per l'istruttoria della pratica e per il rilascio del permesso di costruire sono uguali a quelli previsti per i normali interventi edilizi dal presente R.E. e comunque nel rispetto delle norme del D.P.R. n. 447/1998. Decorsi senza esito i tempi previsti per il procedimento, il richiedente ha facoltà di realizzare l'opera, purché essa risulti, anche tramite autocertificazione (art. 6 D.P.R. 447/98), conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi ed alle leggi vigenti, previa valutazione favorevole di impatto ambientale.

4. La struttura, su richiesta degli interessati, si pronuncia, entro 90 giorni dalla richiesta, sulla conformità dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento abilitativo.

#### **Art. 1.19**

##### ***Titoli abilitativi dell'attività edilizia***

(artt. 6, 10, 23 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; comma 6 della L. 21 dicembre 2001, n. 443)

1. Gli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche e/o edilizie del territorio comunale si dividono in:

- a) interventi subordinati al rilascio del "Permesso di costruire", ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001, o di atti ad esso equiparati;
- b) interventi realizzabili mediante "Denuncia di Inizio Attività" (D.I.A.), equivalente ad una autorizzazione tacita, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001 e del comma 6 della L. n. 443/2001;
- c) interventi liberi eseguibili senza atti autorizzativi formali e tacito assenso da parte del Comune, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001;
- d) interventi eseguibili con atti autorizzativi di tipo amministrativo.

#### **Art. 1.20**

##### ***Attività edilizia libera***

(art. 6 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Possono essere eseguiti senza titoli abilitativi e a carattere non oneroso, comunque nel rispetto delle normative vigenti, i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) le opere interne riguardanti interventi di finitura e di messa a norma degli impianti;
- e) i cambiamenti di destinazione d'uso senza opere, purché nell'ambito delle categorie previste per le singole zone territoriali omogenee dal vigente Piano Urbanistico Generale e ad esclusione della zona "A";
- f) gli interventi di pronto intervento in caso di calamità e quelli ritenuti indifferibili e urgenti per l'eliminazione di fonti di pericolo per la salvaguardia della pubblica incolumità, previa dichiarazione del competente Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art. 1.21**

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

(art. 7 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Sono eseguiti senza obbligo di titoli abilitativi, comunque nel rispetto delle normative vigenti, i seguenti interventi:

- a) opere e interventi pubblici da realizzare con accordi di programma, pubblicati ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000;
- b) opere pubbliche di competenza statale o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti o da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;

c) opere pubbliche di competenza comunale approvate dal Consiglio o dalla Giunta comunale, previa validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

2. Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed istruiti tecnicamente dal Responsabile del procedimento di progettazione dell'opera per valutarne la conformità agli strumenti urbanistici ed al R.E secondo quanto previsto dal R.E. per il rilascio dei titoli abilitativi e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche e devono comprendere anche il *Piano di manutenzione* compilato ai sensi dell'Art. 48 della L. n. 216/1995. Ove richiesto, successivamente all'istruttoria tecnica, deve essere acquisito il parere della C. E.

#### **Art. 1.22**

##### ***Attività edilizia in mancanza di pianificazione urbanistica attuativa***

(art. 9 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Nelle aree in cui non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal Piano Urbanistico Generale come presupposto per l'edificazione sono consentiti i seguenti interventi che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria";
- b) "interventi di manutenzione straordinaria";
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo";
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia".

2. Gli interventi di cui al punto d) sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

#### **Art. 1.23**

##### ***Opere di pronto intervento***

##### ***(sicurezza pubblica e privata, interesse pubblico e calamità naturali)***

1. Si definiscono opere di pronto intervento o opere urgenti le opere di natura provvisoria e precauzionale da attuare in tempi immediati per evitare o superare situazioni di pericolo improvvise per la pubblica e privata incolumità o per eliminare ostacoli imprevisi all'agibilità degli spazi di interesse pubblico, quali frane, crolli, alluvioni, terremoti, voragini, cedimenti strutturali o crolli totali o parziali di edifici, situazioni di emergenza igienico-sanitaria ed ambientale, ecc.

2. Sono considerate opere di pronto intervento di prima necessità per l'eliminazione delle condizioni di pericolo:

- il transennamento delle aree soggette a rischio per la pubblica e privata incolumità fino al ripristino delle condizioni di sicurezza;
- le puntellature provvisorie degli elementi pericolanti, all'interno o all'esterno del manufatto edilizio;
- le spicconature di intonaci e la rimozione di elementi di facciata o di copertura pericolanti, quali cornicioni, davanzali, insegne, frontalini dei balconi, ecc.;
- il ripristino della funzionalità degli impianti idrici e fognanti;
- le eventuali demolizioni di muri e solai in procinto di crollo.

3. Nel caso di opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 267/2000, non è richiesto alcun titolo abilitativo, così come per le opere conseguenti ad un provvedimento di repressione di un abuso edilizio.

4. Lo stato di pericolo va accertato da personale pubblico incaricato della vigilanza sulla sicurezza dell'abitato o da un pubblico ufficiale in grado di disporre immediatamente i provvedimenti da adottare, informandone tempestivamente il Dirigente tecnico comunale responsabile, il corpo dei Vigili urbani e dei Vigili del Fuoco, la forza pubblica ed eventualmente la Protezione Civile competenti per territorio, per gli ulteriori provvedimenti da assumere nell'ambito delle rispettive competenze. In caso di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 490/1999 va informata anche la competente Soprintendenza.

5. Il Dirigente tecnico comunale, previo sopralluogo, predispone, in collaborazione eventuale con gli altri uffici citati, l'esecuzione delle opere strettamente necessarie all'eliminazione del rischio per la pubblica e privata

incolumità e delle conseguenti opere di assicurazione e di ripristino, ove ciò sia necessario per recuperare l'agibilità dei luoghi. In caso di interventi su aree o manufatti di proprietà privata, il Dirigente fissa un termine per l'esecuzione delle opere. In caso di inerzia, il Comune interviene d'ufficio con oneri a carico del soggetto inadempiente, ferme restando le responsabilità civili e penali di quest'ultimo per il mancato intervento.

6. In caso di pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile, l'interessato, sotto sua personale responsabilità, può procedere alla esecuzione delle opere, provvisorie e/o di ripristino, anche senza il preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Dirigente del Settore o ad altro Ufficio competente, e di richiedere la D.I.A. secondo le modalità prescritte dal presente R.E. entro i successivi 30 giorni; per la realizzazione delle opere consequenziali di ripristino successive alle opere di pronto intervento va in ogni caso presentata la relativa D.I.A.

#### **Art. 1.24**

##### ***Attività provvisorie***

1. Le attività provvisorie non comportanti opere edilizie sono soggette ad autorizzazione comunale di natura amministrativa, previa verifica di compatibilità con le norme vigenti nazionali, regionali e comunali, non rientrando nella definizione di "attività edilizie libere" secondo quanto previsto dall'art. 6 del T.U. edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

2. Il rilascio della autorizzazione è subordinata alla definizione delle modalità di ripristino dello stato dei luoghi, delle eventuali cauzioni a garanzia, delle condizioni tecniche ed economiche relative alla occupazione dell'area e/o all'esercizio della attività, della durata temporale, delle caratteristiche delle attività svolte in rapporto alla salvaguardia e tutela dei luoghi e della sicurezza della popolazione e del superamento delle barriere architettoniche, ed altre condizioni da stabilire caso per caso. Per le opere edilizie irrilevanti si inseriscono all'interno della autorizzazione amministrativa prescrizioni particolari relative soprattutto alle modalità del ripristino dei luoghi.

3. Rientrano nelle attività provvisorie i campeggi liberi ed occasionali, l'installazione di manufatti leggeri mobili, gonfiabili e precari, le costruzioni temporanee, le esposizioni di merci a cielo aperto a carattere temporaneo (mercati, fiere, e similari), gli interventi di occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico, l'installazione di impianti pubblicitari, antenne radiotelevisive, telefoniche e ricetrasmittenti ed altre attività a queste assimilabili.

4. Le attività provvisorie sono autorizzabili sia su aree pubbliche, purché non in contrasto con altri usi di interesse generale, e sia su aree di proprietà private. In particolare devono essere osservate le seguenti norme:

##### ***a) Campeggi liberi ed occasionali***

Devono essere autorizzabili solo in apposite aree, dimensionate per un numero limitato di persone, localizzate in località salubri, lontane da corsi d'acqua, su terreni geologicamente stabili e permeabili alle acque meteoriche. Analogamente la sosta continuata per periodi superiori a sette giorni consecutivi di roulotte, caravan e similari deve essere prevista in aree pubbliche appositamente attrezzate o su aree private appositamente autorizzate.

##### ***b) Installazione di manufatti leggeri mobili***

L'installazione di manufatti quali chioschi per mostre, tendoni e strutture gonfiabili per spettacoli o similari deve avvenire su spazi prescelti dal Comune tra le aree all'uso destinate dal P.U.G., non in prossimità di incroci o svincoli stradali; non deve costituire barriera architettonica o essere fonte di intralcio o di ostacolo alla visibilità per la circolazione stradale e pedonale, e per lo svolgimento delle normali attività quotidiane della collettività; deve esserne prevista, con atto unilaterale e congrue garanzie finanziarie, la rimozione a cura e spese del richiedente e la risistemazione adeguata dell'area di sedime precedentemente occupata; non deve arrecare disturbo visivo ed acustico alle abitazioni adiacenti. Nel caso di tendoni o strutture similari per spettacoli devono essere previste, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche vigenti, adeguate zone a parcheggio adiacenti; il posizionamento indipendente di ingressi ed uscite, segnalati in modo da poter essere facilmente individuati; il posizionamento di attrezzature e servizi quali punti di ristoro, chioschi informativi, biglietterie, servizi igienici, in modo che siano utilizzabili da chiunque; percorsi pedonali accessibili anche da parte di disabili, evitando sterrati, ghiaia, sampietrini e comunque pavimentazioni irregolari.

##### ***c) Costruzioni temporanee***

Sono costruzioni temporanee le costruzioni destinate a specifiche esigenze a tempo determinato, con durata non superiore a sei mesi, facilmente rimovibili, che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano, ivi comprese le estensioni stagionali all'aperto dei pubblici esercizi di somministrazioni di alimenti e bevande.

Non rientrano nelle costruzioni temporanee le strutture destinate esclusivamente ad attività stagionali, quali, ad esempio gli esercizi all'aperto di pubblico spettacolo e di somministrazione di alimenti e bevande, la cui realizzazione è, pertanto, sottoposta al rilascio dei previsti titoli abilitativi per le singole categorie di opere.

Le costruzioni temporanee devono essere localizzate in modo da non costituire barriera architettonica o essere fonte di intralcio o di ostacolo alla visibilità per la circolazione stradale e pedonale e devono essere obbligatoriamente rimosse alla scadenza dei termini previsti, con il ripristino adeguato dell'area di sedime relativa. Il termine di durata massima di sei mesi non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela.

d) *Esposizioni di merci a cielo aperto a carattere temporaneo (mercati, fiere, e similari)*

Tali attività sono consentite in aree private all'interno delle zone artigianali e commerciali o su aree pubbliche indicate dalle N.T.A. del P.U.G., previa verifica delle norme vigenti in materia di igiene ambientale e di salvaguardia della pubblica incolumità, nonché delle possibili ripercussioni sul traffico pedonale e veicolare. Le aree devono essere scelte in modo da soddisfare i seguenti requisiti, secondo quanto prescritto dalla L.R. 24 luglio 2001, n. 18:

- dimensione minima per posteggio: mq. 32
- possibilità di allaccio alla rete elettrica, idrica, fognaria;
- possibilità di dotazione di servizi igienici;
- accessibilità dell'area;
- disponibilità di parcheggi.

e) *Interventi di occupazione di suolo e sottosuolo pubblico*

Sono disciplinati in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche. Possono essere a carattere temporaneo (es. cantieri edili) quando l'occupazione ha una durata inferiore a un anno, o permanente (es. bocche di lupo) quando l'occupazione ha una durata non inferiore a un anno; sono consentite quando non costituiscano intralcio per il traffico carrabile e pedonale, rispettino le normative vigenti e siano compatibili con le esigenze di decoro urbano, previo rilascio di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico e pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico o del canone istituito dal Comune.

f) *Installazione di antenne, torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione*

L'installazione di antenne, con esclusione di quelle commerciali e degli impianti fissi per trasmissioni radiotelevisive o per telefonia mobile per i quali è prescritto il rilascio di permessi di costruire, sono autorizzabili previo rilascio da parte degli uffici regionali competenti di relativo benessere che attesti l'ammissibilità e la corrispondenza dell'intervento alle norme vigenti in materia (L. 22 febbraio 2001, n. 36 sull'inquinamento elettromagnetico; L.R. 8 marzo 2002, n. 5).

g) *Impianti di pubblicità*

Gli impianti di pubblicità o propaganda, su suolo pubblico o privato, sono disciplinati dal D. Lgs. n. 285/1992 (Codice della strada), dal D.P.R. n° 495/1992 (Regolamento di esecuzione) - e successive modificazioni ed integrazioni - e dal relativo Regolamento comunale.

Gli interventi sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, subordinatamente all'acquisizione del parere o autorizzazione della competente autorità quando riguardino immobili soggetti a vincolo di tutela, nonché al preventivo nullaosta dell'Ente proprietario della strada.

In particolare è vietato collocare lungo le strade o in vista di esse insegne, cartelli, manifesti, impianti di pubblicità, segni orizzontali reclamistici, sorgenti luminose, che per dimensioni, forma, colori, disegno e ubicazione possono ingenerare confusione con la segnaletica stradale, o arrecare disturbo visivo o abbagliamento agli utenti della strada o distrarne l'attenzione con conseguente pericolo per la sicurezza della circolazione; in ogni caso, detti impianti non devono costituire impedimento alla circolazione delle persone invalide. Sulle isole di traffico delle intersezioni canalizzate è vietata la posa di qualunque installazione diversa dalla prescritta segnaletica. E' vietato collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari anche lungo le strade, nell'ambito e in prossimità di luoghi sottoposti a vincoli a tutela di bellezze naturali e paesaggistiche o di edifici o di luoghi di interesse storico o artistico.

5. Le attività provvisorie comportanti opere edilizie di trasformazione dello stato dei luoghi, anche se modeste e provvisorie (come chioschi, ecc.) sono soggette a D.I.A.

### ***Attività continuative***

1. Si intendono per attività continuative particolari attività, anche a carattere provvisorio, che comportano comunque una modificazione rilevante dello stato dei luoghi, anche senza opere edilizie, e sono dunque soggette al rilascio di titoli abilitativi, previa verifica di compatibilità con le norme vigenti nazionali, regionali e comunali.

2. Rientrano nelle attività provvisorie gli interventi di modificazione del suolo, i depositi di materiali su aree scoperte, comprese le aree per la demolizione dei rottami, le esposizioni di merci a cielo aperto, i depositi di merci e materiali, accumuli e discariche di rifiuti solidi, i campeggi, i parcheggi, le recinzioni, rampe e passi carrabili, l'allestimento del verde, la realizzazione di campi per attività sportive e ricreative, le opere cimiteriali, l'eliminazione delle barriere architettoniche, l'installazione di antenne commerciali e di impianti fissi per trasmissioni radiotelevisive o per telefonia mobile, gli impianti di distribuzione automatica di carburante; per esse devono essere osservate le seguenti norme, oltre alle eventuali prescrizioni aggiuntive riportate nella seconda parte del presente R.E.:

#### ***a) Interventi di modificazione del suolo***

Sono interventi di modificazione del suolo quelli che comportano modifiche morfologiche ed altimetriche del territorio quali:

- a) prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica;
- b) abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria;
- c) opere di demolizione, reinterri e scavi.

Tali interventi sono soggetti a D.I.A. Non fanno parte degli interventi di modificazione del suolo le modifiche connesse alle attività produttive agricole, alla coltivazione di cave e torbiere, alle sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e al consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti. Per il taglio dei boschi si fa riferimento alle prescrizioni della L.R. 31 maggio 2001, n. 14 ed al relativo Regolamento di attuazione del 18 gennaio 2002, n. 1.

#### ***b) Aree per la demolizione dei rottami ed impianti di autodemolizioni***

Tali attività sono soggette a permesso di costruire e possono essere svolte solo in aree localizzate all'interno delle zone produttive (artigianali ed industriali), sempre nel rispetto del presente R.E. e delle norme vigenti in materia di igiene e tutela ambientale, o in aree destinate a discariche consortili, purché non si tratti di "rifiuti pericolosi" compresi nell'elenco di cui alla Direttiva 91/689 CEE. E' assolutamente vietato ubicare tali impianti in zone agricole o residenziali.

Gli interventi riguardanti impianti di demolizione e recupero di rottami sono regolati dai relativi strumenti di pianificazione settoriale, nazionale e regionale, ed in particolare dal D. Lgs. n° 22/1997 e dal D. Lgs. 8 novembre 1997 n. 389 e sono finalizzati alla gestione integrata di materiali di scarto classificabili come "rifiuti speciali" ai sensi dell'Art. 7 del citato decreto.

#### ***c) Depositi di merci o di materiali***

Tali attività sono soggette a permesso di costruire e sono vietati all'interno delle zone residenziali; sono consentiti solo all'interno delle zone produttive (artigianali, commerciali ed industriali), previa verifica dell'osservanza di tutte le norme relative alla sicurezza ed alla igiene ambientale. Sono vietati in ogni caso depositi di merci e materiali nocivi per la salute o costituenti pericolo per la pubblica incolumità.

#### ***d) Esposizioni di merci a cielo aperto a carattere continuativo***

Tali attività sono soggette a D.I.A. e sono consentite in aree private all'interno delle zone artigianali e commerciali o su aree pubbliche indicate dalle N.T.A. del P.U.G., previa verifica delle norme vigenti in materia di igiene ambientale e di salvaguardia della pubblica incolumità, nonché delle possibili ripercussioni sul traffico pedonale e veicolare.

#### ***e) Accumuli e discariche di rifiuti solidi***

Sono vietati sia su suolo pubblico, sia su suolo privato, anche se a carattere temporaneo.

#### ***f) Campeggi***

Si definiscono campeggi le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, attrezzate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento. Gli interventi di allestimento di campeggi sono disciplinati dalla specifica normativa vigente in materia, in particolare dalla L.R. 11 febbraio 1999, n. 11, e sono sottoposti alle procedure abilitative proprie dei manufatti che comprendono.

#### ***g) Parcheggi***

Si possono distinguere in parcheggi di urbanizzazione primaria, parcheggi di urbanizzazione secondaria, parcheggi di pertinenza degli edifici.

I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici o, comunque, di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile e devono essere sempre progettati in base al relativo standard urbanistico (D.M. 1444/68), alle leggi vigenti (L. n. 122/89), alle N.T.A. del P.U.G. ed alle norme del presente R.E., in stretto rapporto con la viabilità.

I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive, ed in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un nuovo insediamento e vanno sempre progettati in base al relativo standard urbanistico (D.M. 1444/68), alle leggi vigenti (L. n. 122/89), alle N.T.A. del P.U.G. ed alle norme del presente R.E., in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e generali.

I parcheggi e le autorimesse pertinenziali sono quelli posti al servizio di singoli edifici e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, con la conseguente nullità di eventuali atti di cessione. Sono disciplinati dall'art. 9 della L. 24 marzo 1989, n. 122 (Legge Tognoli) e dall'art. 2 comma 60 della L. 23 dicembre 1996, n. 662. Possono essere realizzati, con semplice D.I.A., dai proprietari degli immobili e a loro uso esclusivo, nel sottosuolo degli stessi o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti; oppure anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenendo conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni

#### h) Recinzioni, passi carrabili e rampe

Le recinzioni, i passi carrabili e le rampe carrabili di qualunque tipo, che si affacciano su una sede stradale, sono disciplinati dall'art. 22 del D. Lgs. N. 285/1992 (Codice della strada) e dal relativo Regolamento di attuazione e sono soggetti a D.I.A. Sono soggette ad attività edilizia libera le recinzioni a rete che dividono internamente le proprietà.

#### i) Sistemazioni a verde

Sono soggetti a D.I.A. gli interventi di allestimento del verde riguardanti le sistemazioni a parco e giardino - ivi compresi i cortili con presenza di verde - quando siano rilevanti per dimensione ed impatto visivo-paesaggistico e non siano parte integrante di un progetto edilizio. Gli interventi che costituiscono parte integrante di un'opera edilizia ne sono sottoposti al relativo regime abilitativo.

#### l) Campi per attività sportive e ricreative

Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purché del tutto e permanentemente scoperti e senza incremento di volumetria, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare e sono soggetti a D.I.A. Sono escluse da tali interventi le piscine, per le quali è richiesto il rilascio del permesso di costruire.

#### m) Opere cimiteriali

Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria. Le opere di edilizia funeraria gentilizia sono sottoposte alle procedure abilitative proprie delle relative opere (D.I.A. o Permesso di costruire).

#### n) Eliminazione delle barriere architettoniche

Si definiscono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche quelli volti a garantire l'accessibilità, l'adattabilità, la visibilità degli edifici pubblici, degli edifici privati e degli edifici privati aperti al pubblico sulla base del D.P.R. n. 380/2001.

Sono soggetti ad attività edilizia libera gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti a vincoli, in particolare a quelli derivati dal D. Lgs. n. 490/1999, qualora i titoli abilitativi di altre Amministrazioni da acquisirsi attraverso la Conferenza di servizi, nonché il provvedimento finale, non possano essere concesse per il mancato rilascio del nulla osta delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia può essere realizzata con opere provvisoriale, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

*o) Distribuzione automatica di carburante*

Gli interventi riguardanti distributori automatici di carburante sono disciplinati dal D. Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32, come modificato dal D. Lgs n. 346/1999, dalla L. 5 marzo 2001 n. 57 e dalla L.R. 20 aprile 1990, n. 13.

Gli interventi di distribuzione di carburante sono sottoposti al parere vincolante del competente organo dell'Amministrazione regionale e, successivamente, ad autorizzazione amministrativa, per quanto riguarda le sole apparecchiature di erogazione e di prepagamento

Gli impianti comprendenti anche pensiline, spogliatoi, servizi igienici, nonché eventuali fabbricati complementari sottoposte alle procedure abilitative connesse al tipo di opere.

**Art. 1.26**

***Parere preventivo della C.E.***

1. Nel caso di progetti da sottoporre al parere della C.E. o nel caso di progetti con caratteristiche di eccezionalità (per dimensione, urgenza, particolarità intrinseche) o nel caso di strumenti urbanistici esecutivi, la cui formazione sia già stata autorizzata dal Comune, il richiedente il permesso di costruire o il Progettista incaricato possono richiedere alla C.E. un parere preventivo, che è relativo soltanto agli aspetti architettonici e non a quelli normativi.

2. Con il parere preventivo, su di un progetto preliminare di massima dell'intera opera oppure anche soltanto di una singola parte o di un aspetto particolare, la C.E. esprime le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali e di inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale dell'opera da eseguire, fornendo eventuali indicazioni per la redazione del progetto definitivo.

3. Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali generali definite dal progetto preliminare, vincolano la C.E. nel successivo esame del progetto definitivo, per la durata del suo mandato, a meno che siano intervenute modificazioni normative.

4. La richiesta di parere preventivo deve essere presentata allo Sportello Unico, rivolta al Dirigente del Settore, e deve essere accompagnata dal progetto di massima, in due copie, costituito dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari, redatti in forma anche semplificata, tutti riducibili in formato UNI A4:

- a) planimetria, almeno in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
- b) rilievo dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;
- c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
- d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
- e) relazione illustrativa dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
- f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
- g) dichiarazione di conformità del progetto preliminare a quanto prescritto nel certificato d'uso, se rilasciato, e comunque a tutti i vincoli ed a tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

5. Il Responsabile del procedimento, verificata la completezza degli elaborati e la loro sottoscrizione da parte di un Progettista idoneamente abilitato, trasmette il progetto preliminare alla C.E., per il relativo esame.

6. Il parere preventivo è rilasciato dal Dirigente del Settore, entro 60 giorni dalla richiesta, e può contenere eventuali annotazioni del Responsabile del procedimento; in pendenza del parere preventivo non può essere presentata richiesta di permesso di costruire per la medesima opera, a meno che il termine suddetto sia trascorso senza comunicazioni, o che la precedente richiesta sia stata annullata.

**Art. 1.27**

***Procedimento semplificato mediante conferenza di servizi***

(Artt. 6,9, 10,11,12 L. 24 novembre 2000, n. 340)

1. La *conferenza di servizi* può essere indetta ogni qual volta sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, secondo quanto previsto dagli artt. 14 e 14 bis della L. n. 241/1990, come modificati dalla L. 24 novembre 2000, n. 340, ai fini della semplificazione dell'azione amministrativa e dello snellimento dei procedimenti di decisione e di controllo, ed è sempre indetta quando l'amministrazione procedente deve acquisire intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati di altre amministrazioni pubbliche e non li ottenga, entro quindici giorni dall'inizio del procedimento, avendoli formalmente richiesti.

2. La conferenza di servizi può essere convocata anche per progetti di particolare complessità, su motivata e documentata richiesta dell'interessato, prima della presentazione del progetto definitivo, al fine di verificare quali siano le condizioni per ottenere i necessari atti di consenso. In tale caso la conferenza si pronuncia entro trenta giorni dalla data della richiesta e i relativi costi sono a carico del richiedente.

3. Nelle procedure di realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico, la conferenza di servizi si esprime sul progetto preliminare al fine di indicare quali siano le condizioni per ottenere, sul progetto definitivo, le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nullaosta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente. In tale sede, le varie amministrazioni interessate, ognuna secondo il proprio settore, si pronunciano, sulle soluzioni progettuali prescelte, o, in caso di dissenso, indicano, entro quarantacinque giorni, le condizioni e gli elementi necessari per ottenere, in sede di presentazione del progetto definitivo, gli atti di consenso. Il responsabile unico del procedimento trasmette alle amministrazioni interessate il progetto definitivo, redatto sulla base delle condizioni indicate dalle stesse amministrazioni in sede di conferenza di servizi sul progetto preliminare, e convoca la conferenza tra il trentesimo e il sessantesimo giorno successivi alla trasmissione. In caso di affidamento mediante appalto concorso o concessione di lavori pubblici, l'amministrazione aggiudicatrice convoca la conferenza di servizi sulla base del solo progetto preliminare, secondo quanto previsto dalla legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni.

4. La Conferenza di servizi sostituisce inoltre la procedura della richiesta e rilascio del permesso di costruire o di altro provvedimento amministrativo riguardante:

- a) la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione, la riconversione di impianti produttivi e per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli investimenti produttivi di beni e servizi per lo snellimento delle predette attività istruttorie (art. 6, L. 24 novembre 2000, n. 340).
- b) realizzazione e trasformazione di impianti e depositi connessi con l'impiego di sostanze pericolose per il rischio di incidenti rilevanti e per l'inquinamento ambientale, di cui agli artt. 18 e 21 della L. n. 128/1998, in attuazione della Direttiva Comunitaria 96/82;

Nei casi di cui al primo comma, il Richiedente presenta allo Sportello unico delle Imprese la richiesta accompagnata dalla relativa documentazione progettuale necessaria. Il Responsabile del procedimento trasmette la richiesta e la documentazione a tutti gli Uffici ed a tutti gli Enti esterni interessati, ai quali compete di esprimere un atto di assenso, comunque denominato.

5. Gli Uffici e gli Enti competenti si pronunciano entro 90 giorni dal ricevimento della documentazione. Nei casi di opere per le quali sia richiesta per legge la procedura di valutazione di impatto ambientale, il termine suddetto è di 150 giorni, ulteriormente prorogabile per non più di 90 giorni. Eventuali richieste di documentazione integrativa sono formulate entro i primi 30 giorni, e sospendono i termini precedenti; i quali riprendono a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione completa. Nel caso che una delle Amministrazioni competenti si pronunci negativamente, il Responsabile del procedimento trasmette al Richiedente, entro 3 giorni, detta pronuncia negativa, ed il procedimento si intende concluso, salva la possibilità di richiedere la convocazione di una conferenza dei servizi nei seguenti casi:

- quando l'interessato che abbia ottenuto una pronuncia negativa ne faccia richiesta entro 20 giorni dalla comunicazione della pronuncia stessa;
- quando il Responsabile del procedimento ne faccia richiesta entro 5 giorni dalla scadenza dei termini senza che tutte le Amministrazioni competenti si siano pronunciate.

7. La convocazione della conferenza dei servizi è resa pubblica, e ad essa possono partecipare tutti i soggetti che possono essere in qualche modo danneggiati dalla realizzazione dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la conferenza è tenuta a valutare.

8. La conferenza dei servizi fissa l'ordine ed il termine dei lavori, e procede all'istruttoria del progetto esaminandone tutte le valutazioni ed osservazioni espresse nel merito, e redigendone apposito verbale.

Il verbale finale contiene le determinazioni assunte dalla conferenza dei servizi, gli assensi comunque necessari, nonché i titoli abilitativi o altro provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento, ove previsto; fermo restando l'assolvimento di tutti gli obblighi conseguenti da parte del Richiedente, al quale il verbale stesso è tempestivamente comunicato da parte del Responsabile del procedimento.

9. Il termine per la conclusione del procedimento è di 6 mesi, prolungato a 11 mesi nel caso che sia richiesta la valutazione di impatto ambientale ai sensi del D.P.C.M. 27/12/1988 e del D.P.R. 11 febbraio 1998. In quest'ultimo caso, trascorso inutilmente il termine, può essere richiesta la pronuncia del Consiglio dei Ministri.

#### **Art. 1.28**

##### ***Trasparenza e pubblicità degli atti autorizzativi delle attività edilizie***

1. Il procedimento istruttorio ed il rilascio degli atti autorizzativi vanno improntati alla più assoluta trasparenza, con la pubblicità ed accessibilità degli atti, ed alla semplificazione delle procedure sia in materia edilizia, secondo quanto previsto dal T.U. Edilizia, sia in materia di documentazione amministrativa, di cui al D.P.R. n. 445/2000, con particolare riferimento ad autenticazioni, certificazioni, dichiarazioni sostitutive, modalità di invio e sottoscrizione delle dichiarazioni da presentare, accertamenti di ufficio e modalità di controllo.

2. I provvedimenti relativi al rilascio dei permessi di costruire ed all'esercizio di attività provvisorie e continuative vanno pubblicati tramite affissione all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi. La pubblicazione va effettuata entro tre giorni dalla sottoscrizione degli atti ad opera del Dirigente tecnico comunale competente.

3. Le comunicazioni d'ufficio inerenti l'istruttoria delle pratiche possono avvenire, su richiesta degli interessati, anche tramite fax o posta elettronica con l'utilizzo di protocollo telematico, compatibilmente con il sistema di informatizzazione degli uffici comunali.

#### **Art. 1.29**

##### ***Registro atti autorizzativi delle attività edilizie***

1. Al fine di avere un quadro conoscitivo completo degli interventi edilizi ed urbanistici legittimamente autorizzati operati sul territorio e dello stato di manutenzione del patrimonio edilizio comunale, è istituito un apposito "Registro", di libera consultazione, su cui vanno riportati gli estremi ed i dati più significativi di tutti i relativi atti autorizzativi, accorpati per tipologia di atti, da aggiornarsi con cadenza almeno trimestrale.

2. E' prevista, inoltre, la predisposizione di un "Archivio informatico", costituito da una o più planimetrie indicative dei luoghi, in scala 1:1000 o 1:500, su supporto informatico, su cui vanno riportate le graficizzazioni degli interventi comportanti trasformazioni planovolumetriche e/o infrastrutturali del territorio e del patrimonio edilizio. Tale archivio va aggiornato almeno ogni 6 mesi ed è anch'esso di libera consultazione.

#### **Art. 1.30**

##### ***Il certificato d'uso***

1. Il certificato d'uso indica per ogni immobile (o parte di esso) la destinazione di zona e di area, le destinazioni d'uso previste e consentite, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, ed altri eventuali vincoli e prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenuti in piani, progetti e regolamenti di competenza del Comune o resi noti al Comune e sostituisce sia il "certificato di destinazione d'uso del suolo" di cui alla L. n. 94/1982, sia il "certificato di destinazione urbanistica" di cui alla L. n. 47/1985, i quali possono comunque essere richiesti. Nei casi di immobili ricadenti in più zone urbanistiche distinte nel P.U.G. può essere rilasciato un solo certificato d'uso, con le prescrizioni relative alle singole parti, oppure possono essere rilasciati certificati distinti.

2. Il certificato d'uso si utilizza per richiedere i titoli abilitativi riguardanti interventi di nuova costruzione e di recupero per trasformazione, e comunque per gli interventi nelle zone di interesse storico-culturale e su edifici vincolati, tutelati o classificati, per i quali sia necessario un titolo abilitativo.

3. La richiesta, in due copie su apposito modello completo di planimetria, va presentata all'Ufficio Unico per l'edilizia e deve indicare tutti gli elementi utili per identificare l'immobile in oggetto, il suo stato d'uso attuale e la consistenza edilizia eventualmente esistente, ed essere corredata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa al titolo ad intervenire (autocertificazione). Una copia della richiesta viene restituita al richiedente con la data di presentazione. La richiesta stessa diventa parte integrante del certificato d'uso rilasciato, e la correttezza degli elementi esposti condiziona la validità del certificato stesso.

4. Il certificato d'uso è rilasciato dentro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, e secondo l'ordine di ricevimento della stessa e conserva la sua validità fino a quando non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici o

della normativa vigenti. Per il rilascio del certificato d'uso è dovuto un corrispettivo definito in relazione ad ogni particella catastale disgiunta e/o a ciascuna zona urbanistica distinta interessate dall'immobile oggetto del certificato.

5. Il certificato d'uso rilasciato è parte integrante della Relazione Tecnica del progetto per la richiesta di titolo abilitativi, ma non è vincolante ai fini della richiesta stessa; esso può essere anche allegato alla richiesta di parere preventivo.

## **Titolo II** **La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ed il Permesso di costruire**

### **Art. 1.31**

#### ***Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)***

(art. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) nasce dalla semplificazione delle procedure autorizzative della Amministrazione pubblica, è disciplinata dagli artt. n. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia) e dall'art. 1, comma 6 della legge obiettivo 21 dicembre 2001, n. 443, ed equivale ad una autorizzazione tacita degli interventi edilizi, previo controllo da parte dell'ufficio comunale competente.

### **Art. 1.32**

#### ***Interventi subordinati alla D.I.A.***

(art. 22 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; art. 1 comma 6 Legge 21 dicembre 2001, n. 443)

1. Possono essere realizzati, in base a semplice Denuncia di Inizio Attività, in alternativa alla richiesta del rilascio del permesso di costruire, tutti gli interventi che non rientrano tra gli interventi liberi o tra gli interventi soggetti a preventivo rilascio di permesso di costruire (art. 22 T.U.), nonché:

a) gli interventi edilizi minori di cui all'art. 4, comma 7, del D. L. 5 ottobre 1993, n. 398, ovvero, a titolo esemplificativo:

- le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio,
- l'adeguamento normativo degli impianti tecnologici e delle reti idriche e fognanti interne;
- la realizzazione di parcheggi pertinenziali;
- le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- le sistemazioni aree destinate ad attività sportive, senza creazione di volumetria;
- la costruzione ed installazione di infrastrutture impiantistiche a rete, sia da parte di privati che di società esercenti pubblici servizi;
- opere di demolizione, di scavi e di rinterri per la sistemazione di aree esterne, non comportanti coperture di aree e realizzazione di volumi;
- la ricostruzione di cappelle, edicole e monumenti funerari;
- la costruzione di campeggi, parcheggi a raso ed aree di sosta;
- passi carrabili con rampe di accesso a spazi pubblici;
- l'abbattimento di alberi ad alto fusto di pregio ambientale;
- l'escavazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico;
- la realizzazione di serre fisse;
- altri interventi analoghi o assimilabili a questi;
- opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

b) le ristrutturazioni edilizie, senza variazioni volumetriche e trasformazione delle facciate, con o senza cambiamenti di destinazioni d'uso, purché compatibili con le vigenti destinazioni urbanistiche, compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, non tenendo conto, ai fini del calcolo della volumetria, delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

c) gli interventi già sottoposti alla pregressa concessione edilizia, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione 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, ai sensi dell'art. 1, punto 6c, della legge n. 443/2001;

d) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.

e) le varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

2. In caso di immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale la realizzazione degli interventi è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle leggi vigenti. Si applicano in particolare le disposizioni del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al deD. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490.

### **Art. 1.33**

#### ***Caratteristiche del Permesso di costruire***

(art. 11 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo, ed è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa, come gli eventuali acquirenti del titolo abilitativi o gli eventuali soggetti a favore dei quali siano stati trasferiti i diritti reali sull'area oggetto dell'intervento. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

2. Possono richiedere il rilascio del permesso di costruire:

- a. il proprietario dell'immobile;
- b. il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
- c. l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
- d. l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, per gli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- e. il titolare di servitù prediali, per gli interventi conformi al titolo;
- f. il locatario, per gli interventi urgenti di manutenzione straordinaria, nonché di restauro e risanamento assimilabili.
- g. l'affittuario agrario di cui alla L. n° 11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- h. il concessionario di terre incolte di cui al D.L. 279/1944, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- i. il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente l'opera presupposta dal provvedimento;
- j. il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
- k. l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
- l. il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo (es. ordine del giudice);
- m. l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
- n. l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;

3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario di cui al punto 2 è esemplificativa, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

4. Nella richiesta il titolare può essere sostituito dal delegato, dal procuratore o mandatario del proprietario, dal curatore fallimentare, dal commissario giudiziale, dall'aggiudicatario di vendite fallimentari.

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

6. Il trasferimento della titolarità del permesso di costruire non ne modifica i termini di validità e di decadenza in quanto si configura come semplice operazione di voltura. La richiesta di voltura deve essere inoltrata al Dirigente dell'Ufficio Unico, allegando dichiarazione sostitutiva attestante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento. Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione al Richiedente.

7. Il rilascio del permesso di costruire avviene in modo oneroso, con la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, secondo le modalità previste dall'art. del presente R.E., ad esclusione dei casi in cui il permesso è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta.

8. Il permesso di costruire deve contenere le seguenti indicazioni:

- a) l'oggetto ed il numero di protocollo del permesso di costruire;
- b) la data della richiesta, le generalità, il codice fiscale e gli estremi di legittimazione del titolare del permesso;
- c) gli estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, la descrizione sintetica delle opere da realizzare, la destinazione d'uso prevista, l'elenco degli elaborati tecnici ed amministrativi che costituiscono parte integrante del permesso di costruire;
- d) uno stralcio delle norme tecniche di attuazione del P.U.G. per la zona in cui è previsto l'intervento;
- e) gli estremi della ricevuta di pagamento degli oneri di urbanizzazione e di costruzione, secondo le modalità di pagamento stabilite;
- f) gli estremi dei pareri e dei nullaosta di altri uffici comunali, della Commissione Edilizia (se prevista) e di altri enti esterni (se necessari per legge);
- g) le eventuali prescrizioni costruttive;
- h) i termini di inizio e di ultimazione dei lavori;
- i) gli eventuali obblighi del titolare del permesso relativamente a:
  - richiesta dell'occupazione temporanea di suolo pubblico;
  - deposito del progetto esecutivo delle opere secondo quanto previsto dalle leggi sulle costruzioni in c.a., approvazione del progetto edilizio strutturale nei comuni sismici, la documentazione prescritta dalle norme per il contenimento dei consumi energetici prima dell'inizio lavori;
  - comunicazione dell'inizio dei lavori, delle generalità complete di codice fiscale dei professionisti abilitati incaricati (direttore lavori, coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori, responsabile della sicurezza);
  - posa in opera in cantiere di una tabella leggibile e ben visibile con gli estremi del permesso di costruire, dei professionisti abilitati incaricati, delle ditte esecutrici;
  - conservazione in cantiere di copia del permesso di costruire e delle tavole approvate di progetto;
  - richieste di autorizzazioni, ove necessarie, per gli allacciamenti ai pubblici servizi;
  - comunicazione della data di ultimazione dei lavori, sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

9. Al permesso di costruire devono essere allegati, nei casi previsti, le convenzioni o gli atti d'obbligo stipulate con il Comune dal concessionario.

10. E' facoltà dell'amministrazione procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti esibibili prontamente dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del soggetto interessato.

#### **Art. 1.34**

#### ***Interventi subordinati al permesso di costruire***

(art. 10 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione, compresi gli interventi di demolizione totale e ricostruzione di manufatto dissimile da quello preesistente;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, o che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- d) le opere connesse all'apertura e coltivazione di cave;
- e) le trivellazioni per l'utilizzazione delle acque di falda;
- f) gli impianti ed i servizi di livello territoriale, compresa l'installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche ed impianti a servizio della telefonia mobile, con caratteristiche di servizi generali.

#### **Art. 1.35**

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

(art. 12 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, del presente R.E. e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei titolari di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso; tale impegno può essere sostituito dal pagamento al Comune di una somma commisurata al costo presumibile delle opere che deve essere vincolata alla realizzazione di quest'ultime. Per gli interventi che ricadono nella disciplina del permesso di costruire urbanistico, la concessione del permesso di costruire edilizio è subordinato al perfezionamento della Convenzione.

#### **Art. 1.36**

##### ***Competenze e poteri sostitutivi***

(artt. 13, 21 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
2. In caso di mancato rilascio entro i termini previsti del permesso di costruire, l'interessato può richiedere allo Sportello unico, con atto notificato o trasmesso con raccomandata con ricevuta di ritorno, che il dirigente o il responsabile dell'ufficio si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza, di cui viene data notizia al sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà del richiedente di ricorrere al TAR per il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.
3. Decorso inutilmente anche questo termine, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario "ad acta" che deve provvedere nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

#### **Art. 1.37**

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

(art. 14 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, sentita la C.E., nel rispetto comunque delle normative vigenti.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati, ai sensi dell'art. 7 della legge n. 241/1990, mediante comunicazione personale contenente i dati relativi all'amministrazione competente; all'oggetto del procedimento promosso; all'ufficio e la persona responsabile del procedimento; all'ufficio in cui si può prendere visione degli atti. L'omissione della comunicazione prescritta può essere fatta valere solo dal soggetto direttamente interessato.
3. Qualora per il numero dei destinatari la comunicazione personale non sia possibile o risulti particolarmente gravosa, l'amministrazione provvede in via alternativa mediante forme di pubblicità idonee di volta in volta stabilite dall'amministrazione medesima.
4. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444/1968.

#### **Art. 1.38**

##### ***Efficacia, validità e rinnovo del permesso di costruire***

(art. 15 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori: l' inizio dei lavori va intrapreso entro un anno dal rilascio del titolo, intendendo per inizio dei lavori l'inizio effettivo delle opere, quali ad esempio, gli scavi di fondazione; l'opera deve essere completata entro tre anni dall'inizio dei lavori, intendendo per completamento l'esecuzione di tutte le opere necessarie per ottenere la certificazione di agibilità dell'opera realizzata. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.
2. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, a meno che non venga richiesta una proroga prima della scadenza. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o per intervenute cause documentabili di forza maggiore, oppure nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di un nuovo permesso di costruire per le opere ancora da eseguire, a meno che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività. Ove necessario, si deve procedere al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il rinnovo del permesso di costruire deve essere richiesto dal titolare del permesso, con motivi validi e per un periodo non superiore ad un anno, prima della scadenza utile del termine di inizio o di ultimazione dei lavori, senza necessità di ripresentare la documentazione tecnica.

#### **Art. 1.39**

##### ***Decadenza, revoca ed annullamento del permesso di costruire***

1. Il permesso decade:
  - a) con l'entrata in vigore di previsioni urbanistiche contrastanti con il permesso di costruire, a meno che i lavori non siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio;
  - b) quando il permesso di costruire non venga ritirato entro 90 giorni dalla comunicazione del rilascio da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia;
  - c) quando l'inizio lavori non viene effettuato entro un anno dalla comunicazione del rilascio del permesso, senza che il titolare ne abbia chiesto il rinnovo;
  - d) quando le opere non siano ultimate entro tre anni.
2. Il permesso di costruire può essere annullato o in caso di gravi vizi nell'istruttoria e nel rilascio dello stesso permesso, o nel caso in cui il rilascio sia avvenuto in violazione delle leggi nazionali e regionali vigenti o delle norme urbanistiche ed edilizie comunali e l'annullamento può essere totale oppure parziale.
3. Gli effetti dell'annullamento decorrono dalla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero hanno effetto retroattivo, per cui le eventuali opere realizzate (o parti di opere nel caso di annullamento parziale) sono da considerare illegittime.
4. La revoca del permesso di costruire è ammessa solo in casi eccezionali, ovvero quando:
  - sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto riflettenti una rappresentazione non veritiera dello stato dei luoghi;
  - siano state effettuate valutazioni sbagliate in sede di istruttoria della pratica o di rilascio del permesso.

#### **Art. 1.40**

##### ***Atti equiparati al permesso di costruire***

(art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554; art. 7 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; art. 34 D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

1. Sono equiparati, a tutti gli effetti di legge, al permesso di costruire, i seguenti atti:
  - a) la pubblicazione di accordi di programma sottoscritti in applicazione del D. Lgs. 267/2000, conseguenti o meno alle intese di programmazione negoziata di cui alla Legge n. 662/1996, purché i progetti acclusi

all'accordo abbiano il livello di definizione tecnica previsto dal presente R.E. per il rilascio dei permessi di costruire e gli interventi siano compatibili con gli strumenti urbanistici comunali vigenti. Ove l'accordo comporti variazione degli strumenti urbanistici, l'adesione del sindaco allo stesso deve essere ratificata dal consiglio comunale entro trenta giorni a pena di decadenza. L'approvazione dell'accordo di programma comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle medesime opere; tale dichiarazione cessa di avere efficacia se le opere non hanno avuto inizio entro tre anni.

- b) l'approvazione con delibera di Consiglio Comunale, previa validazione, di progetti di opere pubbliche comunali, ai sensi dell'art. 7 del T.U. edilizia e dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554;
- c) l'approvazione di progetti di opere pubbliche da eseguirsi su aree del demanio statale o di competenza di amministrazioni statali, e di opere pubbliche di interesse statale, previo accertamento di conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici vigenti (ad eccezione delle opere destinate alla difesa militare) fatto dallo Stato di intesa con la Regione Puglia ai sensi dell'art. 7 del T.U. edilizia.

#### **Art. 1.41**

##### ***Permesso di costruire urbanistico (Convenzione)***

1. Costituisce *permesso di costruire urbanistico* il contratto di convenzione approvato dall'organo comunale competente per l'esecuzione di progetti urbanistico-edilizi di livello urbano o territoriale, quali interventi unitari di ristrutturazione urbanistica (art. 3 T.U.), di progetti urbani connessi con strumenti urbanistici attuativi (L. 457/78), di lottizzazioni convenzionate (art. 28 L. 1150/42), di programmi integrati di intervento (L. 179/1992), di progetti di riqualificazione concordati con accordi di programma (art. 27 L.142/90), di progetti definiti con procedure di programmazione negoziata, patti territoriali, contratti d'area tra più enti (L. n. 662/96). L'approvazione delle relative Convenzioni equivale espressamente a permesso di costruire urbanistico. Nel caso di accordi di programma, equivale a permesso di costruire urbanistico la pubblicazione, secondo le norme vigenti, di tale accordo.

2. Possono presentare richiesta di permesso di costruire urbanistico i privati, singoli o associati, le società private, le società miste pubblico-private, le società di riqualificazione urbana, purché aventi i titoli inerenti la disponibilità dei beni previsti dalla legge.

3. Il permesso di costruire urbanistico può costituire permesso di costruire unico o prevedere l'obbligo di rilascio da parte del Comune di successivi permessi di costruire edilizi, secondo il programma degli adempimenti stabilito esplicitamente in convenzione. I permessi di costruire edilizi rilasciati in fase successiva devono essere conformi agli elaborati progettuali approvati allegati alla Convenzione.

4. La convenzione va stipulata tra soggetto proponente ed il Comune e stabilisce le condizioni, gli obblighi, gli oneri e le garanzie tecniche e finanziarie del proponente in merito alla realizzazione delle opere, in conformità del progetto esecutivo approvato dal Comune, fermo restando il rispetto delle norme prescritte per la trasparenza e la pubblicità degli atti. La Convenzione è prevista dalle leggi urbanistiche in diversi casi:

##### **a) Piani di Lottizzazione:**

la Convenzione è prevista per l'attuazione dei Piani di Lottizzazione dall'art. 28 della L. n. 1150/1942 e deve prevedere:

- la cessione gratuita al Comune ed agli altri Enti competenti entro termini stabiliti delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'intervento;
- la cessione gratuita al Comune ed agli altri Enti competenti entro termini stabiliti di una quota parte delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a servizio dell'intervento, determinata dal Comune in relazione alla dimensione dell'insediamento, alle sue caratteristiche ed alla entità delle opere previste; non si esclude che il Comune possa esigere la cessione di tutte le aree necessarie per l'urbanizzazione secondaria nel caso di lottizzazioni particolarmente ampie. In luogo della cessione delle aree il Comune può prevederne la monetizzazione, ovvero convenire con i proponenti il pagamento di una somma corrispondente al valore delle aree stesse.
- l'assunzione totale a carico del proprietario, entro termini stabiliti, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, nella stessa misura e forma di cui al punto precedente, relativa alla lottizzazione o di quelle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, fermo restando la possibilità del Comune di esigere il pagamento di tutte le opere;

- i termini non superiori a 10 anni entro cui devono essere ultimate le opere, pena il decadimento della Convenzione e dei conseguenti permessi a costruire;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi che derivano dalla stipula della Convenzione.

**b) Edilizia Convenzionata:**

Ai fini del rilascio del permesso di costruire riguardante interventi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il titolare del permesso può ottenere una riduzione degli oneri concessori ai soli oneri di urbanizzazione se si impegna, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione - suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della Convenzione -, determinati ai sensi di una convenzione-tipo (art. 18 D.P.R. n. 380/2001) approvata dalla Regione, con la quale sono stabiliti i criteri ed i parametri, definiti con tabelle per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali e gli atti di obbligo, relativi:

- all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- alla durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito dall'art. 6 della L. n. 10/1977.

Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

In mancanza della Convenzione-tipo regionale, le Convenzioni devono essere stipulate in conformità ad uno schema di convenzione-tipo deliberato dal Consiglio Comunale e contenente gli elementi stabiliti dalla legge per la Convenzione-tipo.

La Convenzione stipulata con il Comune può prevedere la diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del soggetto proponente in luogo del pagamento degli oneri, prevedendo in questo caso la descrizione delle opere da eseguire e la definizione dei termini e delle garanzie per l'esecuzione delle opere stesse. Al posto della Convenzione può essere stipulato un ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO con il quale il proponente si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella Convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione o ad eseguire direttamente le opere stesse.

3. Costituisce parte integrante della Convenzione il progetto esecutivo dell'intervento.

4. la Convenzione va trascritta nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dei soggetti proponenti.

**Art. 1.42**

***Varianti***

(art. 32 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Possono essere richieste al Dirigente dell'Ufficio Unico varianti a permessi di costruire già rilasciati prima dell'inizio dei lavori, o anche in corso d'opera, ma comunque prima che se ne sia ultimata l'esecuzione e possono essere di due tipi: varianti essenziali o varianti non essenziali.

2. Le varianti essenziali al progetto originario comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quello precedente, che viene archiviato d'ufficio, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine lavori.

3. L'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal D.M. ministeriale n. 1444/1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

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

4. Le varianti non essenziali sono quelle che riguardano tutti gli altri casi, e comportano il rilascio di un ulteriore permesso di costruire che si affianca semplicemente al precedente, senza modificarne i termini di inizio e fine lavori.

5. Le procedure per la richiesta, l'istruttoria ed il rilascio della variante al permesso di costruire sono le stesse del permesso di costruire.

6. Le varianti che non incidono sui parametri urbanistici ed edilizi dell'opera autorizzata e non comportano nuovi oneri di costruzione sono consentite tramite D.I.A.

7. I permessi di costruire urbanistici possono essere concessi in variante degli strumenti urbanistici se le intese di programma vengono approvate all'unanimità attraverso conferenze di servizio con i rappresentanti del Comune interessato dall'intervento, degli Enti (Regione o Provincia) preordinati all'approvazione degli strumenti urbanistici o delle loro varianti e degli Enti abilitati ad esprimere i pareri prescritti.

#### **Art. 1.43**

##### ***Varianti in corso d'opera***

1. Le varianti al permesso di costruire in corso d'opera sono consentite se le variazioni modificative o integrative apportate al progetto originario risultano compatibili con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del rilascio.

2. Le varianti sostanziali al progetto originario per cui è stato rilasciato permesso di costruire richiedono il rilascio della variante al permesso di costruire. In questo caso il nuovo termine per l'ultimazione dei lavori decorre dalla data di rilascio della variante.

3. Le varianti in corso d'opera di interventi realizzati con D.I.A. comportano una nuova D.I.A. con le stesse modalità dell'originaria, sempre che le opere di variante rientrino nella categoria delle opere eseguibili con la stessa procedura autorizzativa.

### **Titolo III**

## **I procedimenti per la D.I.A. e per il rilascio del Permesso di costruire**

#### **Art. 1.44**

##### ***Presentazione della D.I.A.***

(art. 23 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. La denuncia di inizio attività (D.I.A.) va presentata in duplice copia, di cui una in bollo, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, allo Sportello Unico dal proprietario dell'immobile o da chi ne abbia titolo, con allegati gli opportuni elaborati di progetto, l'indicazione dell'impresa affidataria dei lavori ed una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici, al R.E. ed alle leggi vigenti, e va controfirmata dal progettista e dal direttore dei lavori. La data di inoltro corrisponde a quella di acquisizione al protocollo del Comune.

2. L'efficacia della D.I.A. dura tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello Unico la data di ultimazione dei lavori.

3. All'interessato è rilasciata dall' Ufficio Unico una copia della D.I.A., su cui devono essere riportati la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

4. Alla fine dei lavori il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato con la D.I.A.

#### **Art. 1.45**

##### ***Documentazione a corredo della D.I.A.***

(art. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Alla D.I.A. va allegata la seguente documentazione:

- a) autodichiarazione del denunciante del possesso dei requisiti a presentare la D.I.A.;
- b) progetto delle opere comprendente relazione tecnica illustrativa, planimetria dell'area interessata, planimetria catastale, rilievo dell'area e dei manufatti esistenti con documentazione fotografica a colori, piante, prospetti, sezioni in scala 1:100 o 1:50 e particolari costruttivi di progetto;
- c) dichiarazione del progettista di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti e relative Norme Tecniche di Attuazione, al presente R.E..ed alle norme in materia di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale;
- d) comunicazione dei nominativi e delle generalità sia dei professionisti abilitati della direzione dei lavori e del coordinamento della sicurezza del cantiere, sia dell'impresa a cui sono stati affidati i lavori;
- e) pareri e nullaosta eventuali di altri enti;
- f) ricevuta del versamento degli oneri di istruttoria, predefiniti dal Comune;

2. Nel caso di D.I.A. presentate ai sensi dell'art. 1, punto 6c della legge n., 443/2001, ove non sussista la dichiarazione o l'atto di ricognizione relative ai piani urbanistici esecutivi reso dal Comune, occorre allegare una apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con caratteristiche planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive ben definite, secondo quanto previsto dalla legge stessa.

#### **Art. 1.46 Istruttoria della D.I.A.**

(art. 23 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Entro e non oltre 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. il responsabile dell'Ufficio Unico deve accertare la completezza della documentazione consegnata e procedere alla verifica della sussistenza dei requisiti per l'ammissione di fattibilità dell'intervento con D.I.A. e della rispondenza delle opere alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, nonché alle leggi nazionali e regionali vigenti.

2. Se durante l'istruttoria della domanda viene riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, deve essere notificato all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, deve essere informata l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. La D.I.A. può comunque essere ripresentata con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente.

2. 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 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso; se la tutela non compete all'amministrazione comunale e se il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241. In questo caso il termine di trenta giorni decorre dall'esito della conferenza. In entrambi i casi, in caso di mancato assenso o di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Se nei trenta giorni successivi alla consegna della D.I.A. non risulta pervenuta nessuna richiesta di chiarimenti o di integrazione documentale, l'interessato può procedere all'inizio lavori; in caso contrario l'inizio lavori può avvenire solo dopo aver fornito i chiarimenti necessari e la documentazione integrativa, purché con esito positivo.

5. La D.I.A. decade:

- a) con l'entrata in vigore di previsioni urbanistiche contrastanti con la D.I.A., a meno che i lavori non siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio;
- b) quando le opere non siano completate entro tre anni, intendendo per completamento l'esecuzione di tutte le opere necessarie per ottenere la certificazione di agibilità dell'opera realizzata.

#### **Art. 1.47 Richiesta del permesso di costruire**

(art. 20 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire va sottoscritta dal richiedente legittimato e controfirmata dal/i professionista/i abilitato/i, iscritto/i al rispettivo Albo professionale, incaricato/i della progettazione e direzione lavori, e va presentata allo Sportello Unico in duplice copia, di cui una in bollo, contenente generalità, residenza, domicilio, codice fiscale del proprietario, l'oggetto dell'istanza, la condizione di legittimazione alla richiesta, la destinazione d'uso dell'opera da realizzare, ogni eventuale servitù gravante sul terreno o sull'edificio e l'elenco dettagliato dei confinanti e dei frontisti con l'indicazione del loro recapito.

2. La richiesta deve contenere l'indicazione del Progettista e, nel caso di più progettisti, di quello che svolge la funzione di Coordinatore referente per l'intera opera, dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del R.E., nonché del Responsabile della sicurezza.
3. All'atto della richiesta o comunque prima dell'inizio dei lavori va comunicato il nominativo ed il domicilio dell'esecutore dei lavori. Ad esclusione dei casi di lavori eseguiti in economia, le imprese appaltatrici dei lavori devono possedere i requisiti di legge per l'esercizio dell'attività nelle rispettive categorie edilizie.
4. Ogni variazione di persona tra progettista/i, direttore dei lavori o impresa appaltatrice deve essere comunicata tempestivamente allo Sportello.
5. All'atto della richiesta, lo Sportello unico effettua un immediato riscontro della regolarità della richiesta e della completezza degli atti, della documentazione allegata, nonché degli elaborati di progetto indicati dal R.E. a seconda del tipo di intervento.
6. La mancanza o l'irregolarità di documenti e/o elaborati comporta la non accettazione della richiesta, con la motivazione e la specifica dei documenti e/o elaborati mancanti o irregolari; in tal caso non si dà avvio al procedimento.
7. Al momento dell'accettazione della richiesta lo Sportello Unico comunica al richiedente il numero del protocollo assegnato.

#### **Art. 1.48**

#### ***Documentazione a corredo della richiesta di Permesso di costruire***

(art. 20 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Alla richiesta di permesso di costruire va allegata la seguente documentazione:
  - a) attestazione concernente il titolo di legittimazione, costituita dalla certificazione della conservatoria dei registri immobiliari con copia autenticata del contratto di acquisto; tale documentazione nella fase iniziale dell'istruttoria può essere sostituita da una autocertificazione resa nelle forme di legge, fermo restando l'obbligo di consegnare il titolo di proprietà prima del rilascio del permesso di costruire;
  - b) estratto di mappa e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento;
  - c) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile o dell'area oggetto d'intervento, nonché degli immobili vicini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a 15 x 10 cm.;
  - d) relazione tecnica illustrativa del progetto, compilata secondo l'apposito modello, contenente la descrizione dei criteri di progettazione, delle caratteristiche architettoniche, funzionali e costruttive dell'edificio e l'asseverazione del Progettista o dei Progettisti in merito al rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie ed igieniche, di eventuali usi pubblici, ed alla conformità al certificato d'uso (se rilasciato), nonché ai sensi di legge, l'asseverazione di conformità:
    - al D.P.R. n. 503/1996 modificata ed integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
    - alla L. n. 10/1991 modificata ed integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
    - alla L. n. 46/1990 modificata ed integrata, sulla sicurezza degli impianti;
    - alla L. n. 447/1995 modificata ed integrata, sulla limitazione dei rumori.
  - e) Autocertificazione di conformità alle norme antincendio ed igienico-sanitarie per interventi di edilizia residenziale.
2. Alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati, nei casi qui di seguito specificamente indicati, quando il tipo di intervento li renda necessari, i seguenti ulteriori documenti:
  - a. disegni di progetto necessari per l'acquisizione del parere dell'A.S.L. (e/o dell'A.R.P.A. per quanto di competenza) sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro;
  - b. disegni di progetto necessari per l'acquisizione del parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi previsti dal D.M. 16/2/1982 e/o dalle Tabelle A e B del D.P.R. n° 689/1959;
  - c. richiesta di approvazione, con allegati i disegni di progetto, rivolta alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, per interventi sugli immobili vincolati e notificati ai sensi del D. Lgs n. 490/1999;
  - d. calcolo, secondo l'apposito modello, del contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di disinquinamento e di ripristino, nei casi previsti; questo documento può essere allegato al momento della notificazione del rilascio del permesso di costruire;

- e. calcolo, secondo l'apposito modello, del contributo di concessione afferente il costo di costruzione, nei casi previsti; questo documento può essere allegato prima della notificazione del rilascio del permesso di costruire;
- f. richiesta di autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto, comunque garantendo la piena funzionalità del sistema idraulico;
- g. richiesta di autorizzazione regionale alle emissioni in atmosfera, ai sensi degli artt. 6 e 15 del D.P.R. n. 203/1988 e D.M. 2 aprile 2002, n. 60, nel caso in cui sia determinata l'attività produttiva cui l'opera sarà adibita;
- h. richiesta di autorizzazione del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico o riguardanti opere relative al demanio idrico;
- i. relazione geologica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando sia specificamente richiesta dalle norme di legge o dagli strumenti urbanistici;
- j. relazione di compatibilità ambientale ai sensi della L. n. 146/1994;
- k. richiesta di nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Archeologici, per interventi che riguardino aree identificate come siti di interesse archeologico dal P.U.T.T.. o dal P.U.G.;
- l. dichiarazione sostitutiva attestante il requisito di imprenditore agricolo a titolo principale, per la costruzione in zona agricola di nuove abitazioni o di ampliamenti eccedenti il 20% della superficie utile di abitazioni esistenti, e comunque per beneficiare della relativa gratuità della concessione;
- m. dichiarazione sostitutiva attestante l'avvenuta presentazione del piano di spandimento dei liquami, quando richiesto, per gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici.

3. Per ogni documento che si rendesse necessario e che non sia possibile acquisire d'ufficio, quali atti d'assenso, certificati o atti unilaterali d'obbligo, quando ammissibile, il Richiedente può sempre sottoscrivere una dichiarazione sostitutiva (autocertificazione).

4. Alla richiesta di concessione edilizia devono essere allegati gli elaborati di progetto, in due copie, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli Enti esterni al Comune per acquisire i necessari pareri ed approvazioni. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, essere privi di correzioni, abrasioni o riporti e contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del Titolare, la firma ed il timbro professionale del Progettista o dei Progettisti, individuando se del caso il Coordinatore referente per l'intera opera.

#### **5. Elaborati di progetto per interventi di nuova costruzione**

1. Gli elaborati di progetto richiesti sono:

- a) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;
- b) stralcio del P.U.G. e dell'eventuale P.U.E. vigente e delle N.T.A. relative alla zona di intervento;
- c) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento caratterizzante il paesaggio ed il contesto del progetto;
- d) rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:200 o 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti;
- e) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
- f) planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, con relative sistemazioni esterne, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle specifiche essenze arboree ed arbustive, dell'organizzazione delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
- g) piante quotate di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i livelli non ripetitivi, con relative destinazioni d'uso, superfici utili e superfici accessorie; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti in addizione e quelle in sottrazione (con apposite distinte grafie);
- h) sezioni quotate di progetto, in scala 1:100 o 1:50, in numero non inferiore a due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni indicheranno dettagliatamente le parti in addizione e quelle in sottrazione (con apposite distinte grafie);

- i) prospetti quotati di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; nel caso di edifici costruiti in aderenza, comprensivi dei prospetti degli edifici contermini;
- j) piante, sezioni e prospetti quotati con indicazione schematica degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, all'interno ed all'esterno dell'edificio, comprese canne di smaltimento e di captazione ed ogni altro elemento tecnico significativo;
- k) particolari architettonici di progetto, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, e in particolare delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
- l) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
- m) progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della L. n. 46/1990 modificata e integrata, e la relazione tecnica di cui alla L. n. 10/1991, quando richiesti, devono essere consegnati al Responsabile del procedimento prima dell'inizio dei lavori;
- n) eventuale fotocomposizione dell'intervento nel contesto di inserimento;
- o) ricevuta del pagamento per oneri di istruttoria prefissati dal Comune.

6. La data di presentazione della richiesta del permesso di costruire all'Ufficio Unico è quella di acquisizione dello stesso al protocollo del Comune.

#### **7. Elaborati di progetto per interventi su edifici esistenti:**

a) Nei casi di demolizione e ricostruzione, con variazione della volumetria e della sagoma rispetto all'edificio preesistente, oltre alla documentazione prevista per le nuove costruzioni, il progetto va integrato con schede relative ai sistemi costruttivi ed ai materiali previsti, nonché da verifiche grafiche e descrittive della compatibilità formale del nuovo intervento edilizio con i caratteri del contesto in cui va inserito.

b) Nei casi di ristrutturazione totale oltre alla documentazione prevista per le nuove costruzioni, il progetto va integrato con schede relative ai sistemi costruttivi ed ai materiali previsti, nonché da verifiche grafiche e descrittive della sicurezza statica dell'edificio e della compatibilità formale del nuovo intervento edilizio con la sua preesistente qualità formale.

#### **8. Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela**

Per interventi di recupero per conservazione su edifici vincolati o tutelati, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:

- a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie, stato e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- b) rilievo dello stato edilizio, di norma in scala 1:100, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- c) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
- d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- e) relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture (come dettagliato nella Scheda del colore per l'edilizia storica).

#### **9. Elaborati di progetto per opere di tipo infrastrutturale**

Per interventi relativi ad opere di urbanizzazione primaria o comunque di tipo infrastrutturale sono richiesti i seguenti elaborati di progetto:

- a) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'opera oggetto dell'intervento, ed il relativo inquadramento urbanistico;
- b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;
- c) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture

tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto e di tutte le altre indicazioni utili, nonché con l'individuazione delle aree e delle opere che dovranno essere cedute in proprietà pubblica o in uso pubblico;

- d) profilo altimetrico generale delle opere, in doppia scala, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento e di progetto;
- e) sezioni quotate, in scala appropriata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
- f) particolari costruttivi, in scala appropriata, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
- g) particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- h) relazione illustrativa sui criteri di progettazione e sul dimensionamento funzionale delle opere, sulle modalità e fasi della loro esecuzione, nonché sul piano di manutenzione ai sensi dell'art. 48 della L. n. 216/1995;
- i) illustrazione e certificazioni - anche direttamente fornite dal produttore - delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati.

#### **Art. 1.49**

##### **Istruttoria della richiesta del permesso di costruire**

(art. 20 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Lo Sportello Unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione delle richieste.
2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria e acquisisce, avvalendosi dello Sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, compresi quelli eventuali della Commissione Edilizia, nonché i pareri della ASL e dei Vigili del Fuoco, eventualmente non allegati alla richiesta dal richiedente, e di altri Enti esterni interessati con la promozione di conferenze di servizio e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la quantificazione degli oneri di urbanizzazione e di costruzione dovuti.
3. Nello stesso termine, qualora lo ritenga necessario, il Responsabile del procedimento può richiedere una sola volta integrazioni di documenti oppure la redazione motivata di modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, riguardo a cui l'interessato deve pronunciarsi entro dieci giorni; in caso di accettazione della richiesta di modifiche, l'interessato è tenuto ad integrare o modificare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine fissato per l'istruttoria.
4. Il provvedimento finale, di assenso o di diniego, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Dirigente tecnico responsabile dell'Ufficio, entro quindici giorni dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento di cui al punto 2, ovvero dall'esito della conferenza di servizi, previo pagamento degli oneri concessori dovuti. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite nel regolamento edilizio.
5. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
6. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare.

#### **Art. 1.50**

##### **Rilascio del Permesso di costruire**

1. Il rilascio del permesso di costruire viene notificato ai richiedenti. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni, con la specificazione dei titolari, del tipo di opera e relativa destinazione d'uso e della località interessata dall'intervento.
2. Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del provvedimento abilitativo e del progetto approvato allegato e ricorrere contro il rilascio del permesso di costruire per quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
3. Il ricorso deve essere presentato entro 3 settimane dalla fine della pubblicazione.

#### **Art. 1.51**

##### **Documentazione a corredo della richiesta di Permesso di costruire urbanistico**

1. Alla richiesta di permesso di costruire urbanistico va allegata la seguente documentazione:

- a) relazione generale sulle caratteristiche urbanistico-edilizie e sulla fattibilità dell'intervento, con il programma di realizzazione degli interventi;
- b) relazione sui costi delle opere con piano finanziario dell'intervento;
- c) schema di convenzione contenente gli obblighi e le condizioni del permesso urbanistico;
- d) il progetto dell'intervento contenente al minimo i seguenti elaborati grafici:
  - estratto del P.U.G., con stralcio delle N.T.A. relative alla zona di intervento e l'individuazione dei vincoli esistenti;
  - planimetria catastale ed elenco delle ditte proprietarie;
  - rilievo dello stato di fatto planivolumetrico dell'area;
  - indagini geologiche, con sezioni quotate;
  - progetto planivolumetrico dell'intervento, comprensivo del suo inserimento nel contesto circostante;
  - planimetrie dell'intervento da cui risultino le quote esistenti e quelle di progetto, le superfici dei lotti, le superfici coperte, i volumi di progetto, le aree da cedere, le opere di urbanizzazione, i profili e le sezioni d'insieme dell'edificato esistente e di progetto, con rappresentazione delle eventuali demolizioni e dei movimenti di terra necessari;
  - progetto di massima di tutte le opere infrastrutturali primarie e dei relativi servizi a rete, nonché dei raccordi e degli allacciamenti ai pubblici servizi ed alle strade; progetto schematico delle opere di urbanizzazione secondaria;
  - tipologie costruttive e destinazioni d'uso (piante, prospetti, sezioni schematiche 1:200);
  - fotomontaggi di inquadramento dell'intervento nel contesto urbano;
  - verifica dei parametri urbanistici ed edilizi.

#### **Art. 1.52**

##### **Istruttoria della richiesta del permesso di costruire urbanistico**

1. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di permesso urbanistico il responsabile del procedimento cura l'istruttoria della documentazione allegata attraverso riunioni con i soggetti proponenti e conferenze di servizio per verificare l'ammissibilità dell'intervento proposto sotto l'aspetto urbanistico-edilizio ed economico-finanziario, la congruità delle condizioni riportate nello schema di convenzione proposto, le caratteristiche tecniche, funzionali e qualitative del progetto e nei successivi dieci giorni comunica l'esito al soggetto richiedente. In caso di esito positivo il Comune fornisce le direttive per eventuali correzioni da apportare entro un tempo limite agli atti tecnici e allo schema di convenzione, in modo da arrivare alla redazione definitiva degli atti.
2. Il richiedente deve redigere in via definitiva entro il tempo assegnato lo schema di convenzione, il piano finanziario ed il progetto urbanistico-edilizio dell'intervento in forma esecutiva e consegnarlo all'Ufficio Unico.
3. Entro 30 giorni il Comune provvede ad indire apposita conferenza di servizio in sede deliberante. Il permesso di costruire urbanistico viene rilasciato dopo la stipula e la trascrizione nei registri immobiliari della Convenzione.

#### **Art. 1.53**

##### **Gli oneri concessori**

(Artt. 16, 17, 19 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Il rilascio del permesso di costruire comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione dell'opera, secondo le modalità indicate nel presente articolo
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 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 definite dalla Regione o in assenza di queste, da tabelle provvisorie deliberate dal Consiglio comunale.

5. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata ed è adeguato annualmente in base alle variazioni ISTAT dei costi di costruzione. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

6. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire

7. Gli oneri concessori sono ridotti alla sola quota degli oneri di urbanizzazione nei casi di:

- edilizia residenziale convenzionata 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;
- per gli interventi da realizzarsi su immobili di proprietà dello Stato.

8. I permessi di costruire sono a titolo gratuito, e quindi gli oneri concessori non sono dovuti nei seguenti casi:

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;

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 e 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 storico-artistica ed ambientale.

9. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali di trasformazione e di servizio comporta il pagamento di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri definiti dalla regione ed in relazione ai tipi di attività produttiva.

10. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta il pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, e di una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

11. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai punti 11 e 12, e di quelle nelle zone agricole venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

## **Titolo IV**

### **Adempimenti nella conduzione dei lavori**

#### **Art. 1.54**

#### ***Adempimenti nella fase attuativa degli interventi***

1. Sono soggetti agli adempimenti tutti gli interventi formalmente autorizzati con permessi di costruire o assentiti con D.I.A. o autorizzati con atti equiparati a permessi di costruire.

#### **Art. 1.55**

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

1. Il Titolare dell'atto autorizzativo deve comunicare al Dirigente dell'Ufficio Unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori, con raccomandata con ricevuta di ritorno o con recapito diretto al protocollo comunale, entro 20 giorni dall'effettivo inizio degli stessi, redigendo la comunicazione in conformità all'apposito modello predisposto dal Comune. La comunicazione va sottoscritta anche dal tecnico abilitato incaricato della direzione lavori.

2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati:

- a. i dati personali e le relative qualifiche degli operatori incaricati della direzione dei lavori, del coordinamento della sicurezza per la progettazione e l'esecuzione dei lavori, della sorveglianza e dell'esecuzione delle opere, precisando se i lavori sono eseguiti o meno in economia;
- b. data e numero di protocollo del deposito del progetto strutturale delle opere in c.a., c.a.p. e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti, sottoscritto dal progettista e vistato dal direttore dei lavori per accettazione;
- c. data e numero di protocollo della comunicazione della relazione geotecnica, ai sensi del D.M.LL.PP. 11/03/1988, quando sono presenti opere di fondazione o altre opere previste dal citato decreto;
- d. dagli estremi dell'approvazione regionale del progetto strutturale degli interventi in zona a rischio sismico;
- e. le autorizzazioni comunali per l'occupazione di suolo pubblico, per gli allacciamenti fognari e gli eventuali nullaosta di enti esercenti pubblici servizi;
- f. planimetria quotata in scala 1.100 con riportate le linee di confine dell'area di intervento con le aree pubbliche e di uso pubblico, i punti di linea e di livello dei manufatti da costruire e le quote di immissione nelle fogne pubbliche e di allacciamento all'acquedotto comunale. Tale elaborato può essere anche consegnato al momento della richiesta dell'atto autorizzativo.

3. Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto al Dirigente dell'Ufficio Unico.

#### **Art. 1.56**

##### ***Richiesta dei punti fissi di allineamento e quota***

1. Nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto nel provvedimento autorizzatorio, prima dell'inizio lavori il Titolare deve presentare al Dirigente dell'Ufficio Unico richiesta di visita di controllo per le verifiche sul terreno del tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita dagli Uffici tecnici comunali entro 15 giorni dalla richiesta. Decorso detto termine, i lavori possono avere inizio.
2. La mancata richiesta della visita di controllo prima dell'inizio lavori deve essere comunicata al Corpo di Polizia Municipale per i provvedimenti di competenza; in questo caso la visita al cantiere deve essere disposta d'ufficio.
3. Negli altri casi il Comune ha la facoltà di richiedere la verifica sul terreno entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, che deve essere effettuata o direttamente dai tecnici comunali o sotto la loro guida dal personale tecnico dell'impresa esecutrice oppure da professionisti incaricati dal titolare del permesso, con regolare verbalizzazione in contraddittorio delle operazioni.
4. Decorso tali termini senza che il Comune abbia provveduto alla verifica, i lavori autorizzati possono aver inizio, con l'obbligo di trasmissione da parte del direttore dei lavori di una relazione dettagliata, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice dei lavori, sulle modalità di determinazione dei punti fissi e delle quote di imposta degli edifici in riferimento a capisaldi o alle quote degli spazi pubblici adiacenti.
5. In seguito alla visita di controllo il Dirigente dell'Ufficio Unico, su relazione del Tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire - in accordo con il Direttore dei lavori - allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati. Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo, e riportati negli elaborati grafici di progetto, con la vidimazione del Dirigente del Settore.

#### **Art. 1.57**

##### ***Conduzione del cantiere e pubblica incolumità***

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile e chiaramente leggibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere. Deve essere predisposto il Piano di Sicurezza secondo le leggi vigenti in materia. La mancata esposizione del cartello di cantiere verrà sanzionata con una sanzione amministrativa di € 50,00 ai sensi dell'art. 7-bis del decreto legislativo n. 267 del 2000.
2. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme vigenti per le prescrizioni di igiene, salute e sicurezza delle maestranze e dei luoghi di lavoro; in particolare devono essere adottati tutti i provvedimenti necessari per ridurre gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, nelle strade, nelle fognature comunali e in generale nell'ambiente e per ripulire ogni luogo pubblico o privato, strade comprese, sporco a causa del cantiere.

3. Il cantiere deve essere e mantenuto libero da materiali inutili, pericolosi o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; deve essere previsto un idoneo contenitore per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da trasportare successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento. Sono vietati depositi ed accatastamenti di materiali, anche temporanei, su suolo pubblico, senza specifica autorizzazione comunale. I materiali provenienti dagli scavi, dalle demolizioni o qualsiasi altra operazione inerente le lavorazioni di cantiere devono essere allontanati a cura e spese del titolare del permesso e trasportati in luogo apposito indicato dall'U.T.C. , previa bagnatura; il trasporto dei materiali, divisi tra urbani, tossici, speciali e nocivi, va effettuato secondo le modalità e le prescrizioni delle norme vigenti in materia.
4. Il cantiere deve essere delimitato con recinzioni continue, solide e di altezza non inferiore a 2,0 m. ed opportunamente segnalato sul fronte strada anche per i non vedenti, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile; un adeguato passaggio pedonale, utilizzabile anche dai disabili, deve essere lasciato a margine della recinzione.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico, il Titolare deve presentare, al Responsabile dell'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza. In sede stradale, è richiesto il rispetto del Nuovo Codice della strada.
6. Alla fine dei lavori devono essere rimosse tutte le recinzioni e le opere provvisorie poste a servizio del cantiere, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro entro e non oltre 30 giorni. In caso di inadempienza il Sindaco può ordinare la esecuzione d'ufficio a spese del proprietario, salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.
7. E' potere del Sindaco adottare tutti i provvedimenti ritenuti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

#### **Art. 1.58**

#### ***Vigilanza durante l'esecuzione delle opere e contestazione delle infrazioni***

(Artt. 27, 28 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.S.L. ai sensi del D.P.R. n° 164/1956 e del D.L. n° 626/1994 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Il ritiro del provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere deve essere effettuato prima dell'effettivo inizio lavori; in caso contrario il Dirigente del Settore deve richiedere al Corpo di Polizia Municipale l'applicazione dei provvedimenti conseguenti.
3. Copia del provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere e degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, ove previsto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici e dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo, devono essere tenuti in cantiere ed essere immediatamente esibibili ai verificatori.
4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la tenuta in cantiere dell'atto autorizzativo e dell'allegato progetto, la rispondenza dell'opera edilizia al progetto ed alle modalità esecutive approvate, alle prescrizioni urbanistiche ed alle norme di legge e di regolamento vigenti in materia, la conduzione a norma del cantiere. I controlli vanno effettuati in modo sistematico in modo da prevenire ogni forma di abusivismo.
5. Dell'esito delle verifiche va redatto apposito verbale, sottoscritto in contraddittorio dai tecnici comunali verificatori, dal Direttore dei lavori, dall'impresa appaltatrice e in caso dal progettista dell'opera.
6. Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.
7. Se le visite di controllo accertano l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, il dirigente procede ai termini di legge contro le opere abusive, secondo quanto riportato all'art. ....del presente R.E. In particolare:

- nel caso di opere eseguite abusivamente su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici o ad interventi di edilizia residenziale pubblica si procede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi;
- nel caso di opere realizzate in cui si rileva la mancata osservazione delle norme vigenti e delle prescrizioni e modalità approvate si procede all'immediata sospensione dei lavori, fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori, scaduti i quali termini i lavori possono essere ripresi;
- nel caso di opere eseguite abusivamente su aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. n. 3267/1923 o al D. Lgs. n. 490/1999 o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge n. 1766/1927 si procede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti che possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa;

8. Di tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, deve essere data immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

9. Nel caso di violazioni riscontrate in opere eseguite da amministrazioni statali ai sensi dell'art. 81 del D.P.R., n. 616/1977, deve essere data, da parte del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, immediata comunicazione alla Regione ed al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della Giunta regionale, l'adozione dei provvedimenti previsti.

#### **Art. 1.59**

##### ***Ritrovamenti archeologici***

1. Nel caso di ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico, artistico o comunque culturale, durante l'esecuzione dei lavori, il Responsabile del cantiere (o Capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, lasciando inalterato lo stato dei luoghi, e darne immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Dirigente del Settore, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, cui spettano le determinazioni relative al prosieguo delle opere.

2. Nei casi in cui esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di reperti di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

#### **Art. 1.60**

##### ***Proroga del termine di fine lavori***

1. Il termine di fine lavori indicato nell'atto abilitativo può essere prorogato, su richiesta del Titolare prima della scadenza, con apposito provvedimento del Dirigente del Settore, ma solo in caso di motivi documentabili di forza maggiore, cioè imprevedibili ed inevitabili, estranei alla volontà ed alla responsabilità del Titolare, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può essere concessa per un periodo massimo di un anno, dalla data di scadenza dell'atto abilitativo, ed è eventualmente rinnovabile.

#### **Art. 1.61**

##### ***Adempimenti a fine lavori***

1. Si intende per fine lavori:

- nei casi di interventi eseguiti con permesso di costruire o titolo equivalente: l'esecuzione delle opere in modo tale che sia possibile conseguire la certificazione di agibilità;
- nel caso di interventi eseguiti con D.I.A: l'esecuzione di tutte le opere autorizzate o denunciate;
- nel caso di interventi infrastrutturali: il collaudo delle opere ed il verbale di ultimazione senza prescrizioni, sottoscritto dal Committente, dal Direttore Lavori e dall'Impresa esecutrice che consentano da parte dell'Ente competente la dichiarazione della piena utilizzazione dell'opera.

2. Gli adempimenti nella fase conclusiva dei lavori, da compiersi prima della richiesta di agibilità, comprendono la comunicazione di fine lavori; la redazione di un verbale di compimento; il collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del T.U. (ex lege n. 1086/71) per le opere con elementi strutturali in c.a. o in acciaio; il rilascio del certificato di conformità delle opere da parte della Regione nei Comuni sismici; il collaudo delle opere eseguite con permesso di costruire o la redazione del verbale di regolare esecuzione nel caso di opere eseguite con D.I.A.; il certificato di

collaudo o la dichiarazione di conformità per quanto riguarda la sicurezza degli impianti, ai sensi dell'art. 117 del T.U.

#### **Art. 1.62**

##### ***Comunicazione di fine lavori***

1. Entro i 15 giorni successivi alla fine dei lavori, nel rispetto del termine fissato nell'atto abilitativo, salvo nuova richiesta per le opere non realizzate, deve essere inviata o presentata al Dirigente del Settore la comunicazione di fine lavori, (o l'eventuale stato di avanzamento delle opere) redatta in conformità all'apposito modello predisposto dal Comune, firmata dal Titolare, dal Direttore dei lavori e dall'Impresa esecutrice con l'eventuale indicazione del Collaudatore incaricato. In entrambi i casi l'Ufficio Unico deve verificare con sopralluogo lo stato delle opere eseguite e quelle ancora da eseguire, per le quali è necessario un nuovo atto autorizzativo, redigendo un apposito verbale di visita in contraddittorio con il titolare dell'atto autorizzativo o suo legale rappresentante ed il direttore dei lavori.

2. Alla comunicazione di fine lavori devono essere allegati tassativamente i seguenti documenti:

a) verbale di ultimazione delle opere, sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice,, in cui si attesta che l'opera è stata compiuta nei tre anni dall'inizio lavori, o comunque entro il periodo di validità dell'atto abilitativo;

b) autocertificazione con la quale il direttore lavori certifica, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti.

c) una scheda tecnica descrittiva a cura di Tecnico abilitato incaricato dal Titolare dell'intervento edilizio, contenente:

- i dati catastali, urbanistici ed edilizi, utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
- i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
- gli estremi dell'atto autorizzativi principale e delle eventuali varianti;
- le norme stabilite dal R.E. per quel tipo di opera e dalle N.T.A. per la zona;
- i requisiti dichiarati in sede di progetto;
- nel caso di attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro o derivanti dalla valutazione preventiva dell'A.U.S.L. e/o dell'A.R.P.A.

Copia della scheda è conservata dal Comune, ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo. La scheda tecnica descrittiva, con i suoi eventuali aggiornamenti in caso di interventi successivi, costituisce la base per la formazione del Libretto immobiliare di uso e manutenzione del fabbricato, a cura del Proprietario o dell'Amministratore condominiale.

3. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, in seguito ad apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata, l'atto abilitativo viene archiviato per decadenza.

#### **Art. 1.63**

##### ***Il certificato di agibilità edilizia***

(artt. 24, 25 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. L'utilizzazione degli edifici è subordinata al rilascio del certificato di agibilità edilizia che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti ivi installati, in base al rispetto della normativa vigente, nonché della qualità dell'intervento da valutarsi in base a quanto prescritto dal presente R.E. Esso può essere rilasciato con riferimento all'intera unità edilizia, o anche per singole unità immobiliari e/o parti accessorie inerenti purché, in questo caso, siano completate eventuali parti comuni indispensabili.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale e deve essere richiesto dal soggetto titolare del permesso di costruire o dal soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o dai loro successori o aventi causa, con riferimento ai seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

d) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da lire centocinquanta a novecentomila.

4. La richiesta di autorizzazione all'agibilità dell'opera ovvero del rilascio del certificato di agibilità edilizia va effettuata al momento della denuncia di fine lavori o comunque entro il termine dei 15 giorni successivi alla fine dei lavori di finitura, ad eccezione delle opere soggette a D.I.A., per le quali il certificato di agibilità edilizia è sostituito dal certificato di collaudo finale, a firma del progettista abilitato, che attesti la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, a condizione che esista un precedente certificato di abitabilità, rilasciato sul medesimo immobile.

5. Ai fini di tale richiesta, alla comunicazione di fine lavori devono essere allegati i seguenti documenti, quando necessari e in rapporto al tipo di opera eseguita:

- a) certificato di collaudo statico delle strutture in c.a., c.a.p. o in metallo, ai sensi dell'art. 67 del T.U edilizia, ove presenti, da parte di tecnico abilitato, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della Regione attestante, ai sensi dell'art. 62 del T.U. Edilizia, la conformità dell'opera alle norme in materia di opere in cemento armato eseguite secondo quanto prescritto dal capo IV della Parte II del citato T.U.;
- c) dichiarazione sostitutiva attestante l'ottenimento del certificato finale di prevenzione incendi o autorizzazione provvisoria, o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio, ai sensi del D.P.R. n° 37/1998;
- d) dichiarazione sostitutiva attestante l'avvenuta richiesta di accatastamento o la richiesta diretta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo Sportello Unico provvede a trasmettere al Catasto;
- e) dichiarazione del Tecnico di conformità dell'opera alle norme vigenti in materia di accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- f) dichiarazione del Tecnico abilitato, resa ai sensi della L. n° 10/1991 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
- g) dichiarazione del Tecnico abilitato resa ai sensi della L. n° 447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
- h) dichiarazione dell'Installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, sulla conformità degli impianti tecnologici;
- i) autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni del D. Lgs n° 152/1999, come modificato dal D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 258;
- j) dichiarazione sostitutiva attestante l'ottenimento dell'autorizzazione all'emissione in atmosfera, secondo le disposizioni del D.P.R. n° 203/1988, quando richiesto;
- k) dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 2 DPR 459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di MONTACARICHI e PIATTAFORME ELEVATRICI PER DISABILI, o dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del DPR 162/1999 redatta dall'impresa installatrice dell'ASCENSORE;
- l) licenze varie rilasciate dal Comune per passi carrabili, occupazione di suolo pubblico, ecc.
- m) il nulla osta di altri Enti, ove non presenti agli atti allegati all'atto abilitativo;
- n) l'attestazione del direttore dei lavori dei requisiti di qualità tecnica e prestazionale dei componenti edilizi prescritti dal presente R.E. e da tutte le altre leggi e norme vigenti in materia.
- o) ogni altro documento eventualmente richiesto da specifiche leggi e regolamenti nazionali o regionali, norme UNI, CEI e simili, nonché dalle prescrizioni degli enti preposti alla verifica dell'applicazione delle norme di sicurezza per l'utenza e per le maestranze, relative alla molteplicità di impianti particolari connessi alle destinazioni d'uso produttive;
- p) documentazione fotografica dell'opera eseguita, quando sia richiesta dal Responsabile del procedimento.

6. Per gli edifici non residenziali l'autocertificazione di conformità alle norme antincendio ed igienico-sanitarie non è consentita.

7. Per le unità immobiliari costruite dopo il 1934 prive del certificato di agibilità edilizia, il proprietario è tenuto a presentare al Dirigente del Settore regolare richiesta di autorizzazione all'uso, accompagnata dalla documentazione che ne dimostri la conformità edilizia o comunque l'abitabilità o usabilità.

#### **Art. 1.64**

#### ***Procedimento di rilascio del certificato di agibilità edilizia***

(art. 25 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Lo Sportello Unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi della L. n. 241/90.

2. Il Responsabile del procedimento, entro 30 giorni dalla richiesta del certificato di agibilità edilizia e dalla presentazione di tutti i documenti allegati necessari, verifica la conformità edilizia dell'opera eseguita rispetto al progetto assentito o asseverato, previa eventuale visita di ispezione dell'opera eseguita, avvalendosi degli Uffici competenti e, ove del caso, di Tecnici compresi nell'apposito elenco.

3. Eventuale documentazione integrativa necessaria, che non possa essere acquisita autonomamente dall'Amministrazione Comunale, può essere richiesta, una sola volta, entro 10 giorni dalla presentazione di cui sopra, ed in tal caso il termine di 30 giorni ricomincia a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione stessa.

4. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione in ordine al rispetto dei requisiti cogenti del R.E. ed alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto ed agli atti amministrativi, nonché a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.

5. Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge

6. Rimane potestà del Comune ai sensi dell'art. 26 del T.U. Edilizia la facoltà di dichiarare l'inagibilità di un edificio o di parte di esso quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza, di pubblica incolumità, o di ordine igienico.

#### **Art. 1.65**

##### ***Rilascio, diniego, annullamento e revoca del certificato di agibilità edilizia***

1. Il rilascio o il diniego del certificato di agibilità deve avvenire entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta, salvo quanto previsto al precedente art.

2. Trascorso inutilmente il periodo di 30 giorni relativo all'istruttoria della pratica, l'agibilità si intende automaticamente accolta se il parere sulla conformità alle norme igienico-sanitarie è certificato dalla ASL competente; in caso di autodichiarazione, il termine di formazione del silenzio assenso è stabilito in 60 giorni.

3. Anche in caso di silenzio-assenso il Comune può effettuare visite di ispezione alle opere realizzate e sulla base dei risultati dei controlli confermare oppure annullare l'agibilità automaticamente assentita con provvedimento formale motivato in caso di inesistenza anche parziale dei requisiti prescritti.

4. Contro il diniego il soggetto interessato può fare ricorso al tribunale amministrativo.

5. L'autorizzazione comunale all'agibilità degli immobili rimane sempre valida, a meno che non intervengano fattori invalidanti l'esistenza dei requisiti richiesti tali da portare ad un suo formale annullamento o revoca, nel caso non vengano ripristinati dal proprietario dell'immobile o dal titolare dei diritti reali su di esso.

6. E' responsabilità del proprietario dell'immobile o del titolare di diritti reali sullo stesso il mantenimento dei requisiti igienico-sanitari ed ambientali, di sicurezza statica ed impiantistica, richiesti per il rilascio del certificato di agibilità.

#### **Art. 1.66**

##### ***Idoneità all'uso delle attrezzature e delle infrastrutture***

1. L'idoneità all'uso di infrastrutture pubbliche e di spazi pubblici e di uso pubblico quali strade, piazze, parcheggi, aree a verde, impianti di illuminazione, ecc., non assimilabili ad edifici o non rientranti nella categoria di "nuove costruzioni", consiste nel collaudo generale dell'opera, comprensivo dei collaudi statici parziali e delle verifiche di sicurezza sui materiali e componenti edilizi impiegati e sugli impianti eseguiti o installati, e nella formale "dichiarazione di idoneità all'uso" da parte dell'amministrazione e dell'ente pubblico proprietario dell'opera, da comunicarsi al Comune se l'opera non è comunale.

2. Nella dichiarazione di idoneità devono essere riportati gli estremi delle atti abilitativi, delle caratteristiche strutturali e costruttive, dei pareri e dei nullaosta ottenuti, dell'esito dei collaudi parziali e finali degli elementi strutturali ed impiantistici, nonché dei singoli componenti, della verifica dei requisiti in merito soprattutto ad accessibilità, igiene, sicurezza e prevenzione degli incidenti prescritti dalle leggi e dalle norme specifiche, della cui osservanza resta responsabile l'ente proprietario delle opere.

### **Titolo V**

## **Responsabilità e sanzioni**

### **Art. 1.67**

#### **Responsabilità**

(art. 29 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Il titolare dell'atto autorizzativo, il direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili della conformità dell'intervento alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano, al progetto autorizzato e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo, anche ai fini dei danni prodotti a terzi. Essi sono tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile nel caso in cui contesti agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, e fornisca al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente, pena la segnalazione della violazione al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza, con la possibile sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

3. L'Amministrazione è tenuta a comunicare al competente ordine professionale le dichiarazioni non veritiere rese dai professionisti per le opere realizzate dietro presentazione di D.I.A. per i provvedimenti disciplinari del caso.

4. Il titolare dell'atto autorizzativo, il direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili anche delle condizioni di igiene e sicurezza delle maestranze, verso i quali vanno presi tutti gli accorgimenti previsti ai sensi del D. Lgs. n. 626/1994 e del D. Lgs. n. 494/1996 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Art. 1.68**

#### **Sanzioni**

1. Per le lottizzazioni abusive e per gli interventi eseguiti:

- in assenza del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;
- in parziale difformità del permesso di costruire;
- abusivamente su suoli di proprietà dello Stato o di Enti pubblici;
- in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità;
- in base a permesso annullato;

si applicano le sanzioni stabilite dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, agli artt. n. 30,31, 32, 33, 34, 35, 37, 38.

2. Per le sanzioni penali si applicano gli artt. 44 e 45 del D.P.R. n. 380/2001.

### **Art. 1.69**

#### **Permesso di costruire in sanatoria**

1. E' consentito, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, al responsabile dell'abuso o al proprietario dell'immobile il rilascio del permesso di costruire in sanatoria in caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dal permesso di costruire, solo se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella normalmente prevista. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Il contributo è ridotto del 30% per le costruzioni destinate a prima casa dei richiedenti la sanatoria, purché non abbiano le caratteristiche di lusso riferite al D.M. 2 agosto 1969, e per opere edilizie o impianti pubblici destinati ad attività sportive, culturali, sanitarie, religiose, nonché ad attività industriali, artigianali, turistico-ricettive, agricole ed agrituristiche con superficie utile non superiore a mq. 750 (L.R. 15 aprile 1997, n. 14)

4. La richiesta di permesso in sanatoria deve essere esaminata ed accolta, con adeguata motivazione, dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende respinta.

#### **Art. 1.70**

##### ***Utilizzazione abusiva***

1. Chi abita, usa o consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare, costruita dopo il 1934, che sia priva del certificato di agibilità edilizia, è perseguibile ai sensi dell'Art. 221 del R.D. n° 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Dirigente del Settore deve indicare le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, ponendo un termine per la sua regolarizzazione, decorso inutilmente il quale, deve procedere ai sensi di legge.

#### **Art. 1.71**

##### ***Ritardato od omesso versamento dei contributi concessori***

(artt. 42 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; art. 27 comma 17 L. 28 dicembre 2001, n. 448)

1. Le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione sono stabilite con legge regionale. In sua mancanza sono applicate le seguenti sanzioni (non cumulative):

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

4. Nel caso di pagamento rateizzato le sanzioni si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

5. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) il comune provvede alla riscossione coattiva del credito complessivo secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente precedente.

### **CAPO IV**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **Titolo I**

#### **Norme transitorie**

#### **Art. 1.72**

##### ***Adeguamento degli edifici preesistenti***

1. Gli edifici esistenti che non rispondono alle prescrizioni del presente R.E., in tutto o in parte, devono adeguarsi alle norme vigenti in caso di interventi di manutenzione, ristrutturazione e restauro.

#### **Art. 1.73**

##### ***Opere già dotate di titolo abilitativo***

1. Le opere già dotate di titolo abilitativo ma non ancora corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente R.E. sono soggette alle disposizioni in esso contenute.

#### **Titolo II**

#### **Norme finali**

#### **Art. 1.74**

##### ***Adeguamento periodico automatico del R.E. alle nuove norme***

1. Per l'adeguamento a norme ed indicazioni nazionali, regionali o provinciali, il R.E. deve essere sottoposto a revisione biennale direttamente dall'U.T.C., sentita la Commissione Edilizia e gli uffici della ASL e dei Vigili del Fuoco, attraverso conferenza di servizio, con la predisposizione di un testo aggiornato che non costituisce variante del R.E. in vigore e che viene approvato con deliberazione o della Giunta Comunale o in sostituzione da determina dirigenziale. Degli aggiornamenti viene data comunicazione anche attraverso la rete telematica.

**Art. 1.75**  
***Varianti al R.E.***

1. Le variazioni del presente R.E. non riguardanti solo riferimenti a norme legislative costituiscono variante da approvarsi con le stesse procedure adottate per i nuovi R.E.

**Art. 1.76**  
***Entrata in vigore del R.E.***

1. Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune; nelle more si applicano le norme del vigente R.E. e quelle nazionali e regionali disciplinanti le attività di trasformazione del territorio, ove compatibili con le norme del Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), come integrato dall'art. 1, punti 6-14, della legge obiettivo 21 dicembre 2001, n. 443.

2. Entro sei mesi dall'approvazione del presente R.E. il Comune è tenuto a predisporre schemi esemplificativi per la documentazione tipo da presentare da parte dei richiedenti, per le procedure istruttorie delle pratiche edilizie, per il rilascio di atti autorizzativi dell'attività edilizia, dandone adeguata pubblicità all'esterno, nel rispetto delle norme per la semplificazione e la trasparenza degli atti amministrativi.

**Art. 1.77**  
***Validità ed efficacia***

1. Il R.E. non si applica agli interventi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, o asseverazione con dichiarazione di inizio attività, in data antecedente a quella di entrata in vigore.

2. Per quanto riguarda le procedure amministrative, il R.E. è integrato dalle disposizioni - in quanto compatibili - contenute nello Statuto comunale e nei relativi Regolamenti di attuazione, ai sensi del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

3. Il R.E. rimane in vigore fino alla stesura di un nuovo Regolamento.

**Art. 1.78**  
***Norme abrogate***

1. Dalla data di entrata in vigore del R.E. sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che risultino in contrasto o incompatibili con le norme contenute nel R.E. stesso.

2. Il R.E. sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio, nonché tutte le norme igieniche relative al progetto edilizio, per gli aspetti meramente edilizi, contenute nel vigente Regolamento Comunale di Igiene.

3. In caso di contrasto tra le indicazioni e/o definizioni del R.E. e le norme tecniche di attuazione del P.U.G. vigente prevalgono queste ultime su quelle del R.E. ai fini dell'attuazione del P.U.G..



## **PARTE SECONDA REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ESTERNI**

### **CAPO I REQUISITI DI QUALITÀ**

#### **Titolo I Requisiti di qualità urbanistico-edilizia dell'ambiente**

##### **Art. 2.1**

##### ***Requisiti di qualità urbanistico-edilizia dell'ambiente urbano ed extraurbano***

1. Si intende per qualità urbanistico-edilizia dell'ambiente urbano l'insieme dei requisiti necessari per salvaguardare le caratteristiche peculiari dell'ambiente, naturale e costruito, urbano ed extraurbano, e nello stesso tempo garantirne la fruizione ottimale, da un punto di vista funzionale e formale, curando in modo particolare la dotazione, l'articolazione e la distribuzione di attrezzature ed infrastrutture nell'interesse della collettività.

##### **Art. 2.2**

##### ***Parcheggi***

1. I parcheggi possono essere realizzati fuori terra, a raso o su più piani, o in piani interrati e vanno dimensionati in base a quanto stabilito dalle N.T.A. del P.U.G. e dalle norme vigenti in rapporto sia alla dotazione di standard urbano, sia alle destinazioni d'uso degli immobili. I parcheggi pubblici o di uso pubblico, oltre a rispettare le norme prescritte dal Codice della strada e le norme di sicurezza, devono rispettare le seguenti norme:

- devono essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m. 3,20 da riservare ai disabili, opportunamente evidenziati con segnali orizzontali e verticali, delimitati da appositi dissuasori ed ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze degli accessi agli edifici o attrezzature pubbliche; il parcheggio deve essere complanare alle aree pedonali di servizio o ad esse raccordato tramite rampe o idonei apparecchi di sollevamento; per i posti riservati disposti parallelamente al senso di marcia, la lunghezza deve essere tale da consentire il passaggio di una persona su sedia a ruote tra un veicolo e l'altro. Il requisito si intende soddisfatto se la lunghezza del posto auto non è inferiore a 6 m; in tal caso la larghezza del posto auto riservato non eccede quella di un posto auto ordinario;
- gli accessi e le uscite dei parcheggi a raso vanno previste in modo da non intralciare la regolarità del traffico veicolare e pedonale delle strade e degli spazi pubblici adiacenti;
- le superfici attrezzate a parcheggio vanno delimitate con recinzioni alberate o con siepi ed organizzate in più aree attrezzate, della superficie massima di 2.500 mq., separate da aiuole o fasce alberate;
- i parcheggi devono essere inseriti nell'ambiente urbano di contesto e come tali utilizzare tipologie costruttive e materiali compatibili con il tessuto circostante.

2. E' consentito realizzare parcheggi pubblici e di uso pubblico nel sottosuolo, per massimo un piano interrato, di altezza minima interna pari a m. 2,40, purché nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti e nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, previo accertamento delle condizioni geologiche ed idrogeologiche dell'area interessata. Le coperture dei parcheggi realizzati nel sottosuolo, non sottostanti ad edifici, vanno ricoperte con terrapieni idonei per la sistemazione a prato e cespugliato, con bocche di ventilazione adeguatamente mascherate nel verde e con altezze con superiori ad 1,00 m. di altezza.

3. Nei nuovi edifici devono essere riservati spazi per parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc di nuova costruzione, da localizzare nello stesso edificio o nelle sue aree di pertinenza, in aggiunta a quelli stabiliti dalle norme vigenti per determinate destinazioni d'uso.

4. Tali norme si integrano con le prescrizioni dell'art. 1.25, punto g) del presente R.E.

##### **Art. 2.3**

##### ***Recinzioni, passi carrabili e rampe veicolari***

1. E' consentita una altezza massima per le recinzioni, comprese quelle che delimitano internamente le proprietà, pari a 2,0 m., a meno che specifiche norme di sicurezza non richiedano un'altezza maggiore. Le recinzioni dei nuovi edifici poste a confine di strade prive di marciapiede devono essere poste ad una distanza dalla carreggiata di progetto non inferiore a m. 1,50, ed, in corrispondenza degli incroci, ad uno smusso circolare di raggio non inferiore a m. 2,00. In tal caso l'area dell'arretramento è computabile come superficie di

urbanizzazione primaria. In corrispondenza dell'accesso le recinzioni devono essere progettate in modo da consentire l'installazione di numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra.

2. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati, interni o esterni alla costruzione, è realizzato tramite passi carrabili. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrabili debbono prevedere l'arretramento di almeno 5,0 m. dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carrabile è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento, quando sia presente un sistema automatizzato con comando di apertura a distanza del cancello, può essere ridotto, previa autorizzazione dell'Ente proprietario, ai sensi del 4° comma dell'art. 46 D.P.R. n. 495/92 modificato e integrato con D.P.R. n. 610/96.

3. Non è consentito l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato quando non vi sia la possibilità, all'interno dello spazio privato, di effettuare l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli nello spazio pubblico.

4. In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrabili debbono disporre di un tratto piano di almeno 4,0 m. che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale; le rampe d'accesso agli edifici devono avere una pendenza non superiore al 20% se rettilinee; non superiore al 15% negli altri casi e devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con tutti gli accorgimenti necessari per assicurare il deflusso delle acque.

#### **Art. 2.4. Aree a verde**

1. Le alberature non facenti parte di ordinamenti colturali specializzati da frutto, da legno o vivaistici, devono essere salvaguardate; le nuove costruzioni devono essere localizzate in modo da conservare le specie vegetali più importanti, soprattutto gli alberi di alto fusto.

2. Gli alberi che risultano gravemente ammalati o morti (da idonea documentazione), possono essere abbattuti con autorizzazione comunale e conseguente sostituzione con nuove piante equivalenti, con altezza superiore a 3 m. e diametro maggiore di 1/3 di quello degli alberi preesistenti, con un massimo di 20 cm.

3. Nel caso di nuovi impianti, sono da preferire le essenze autoctone, tradizionali ed ambientate. E' obbligatorio prevedere una porzione di area a permeabilità naturale alla base dell'albero.

4. Nelle strade con marciapiedi di larghezza non inferiore ad 1,50 m. deve essere previsto l'impianto di alberature e/o cespugli posizionati in modo da non costituire intralcio alla libera circolazione dei pedoni, disabili compresi.

5. Nei parchi e nei giardini pubblici e di uso pubblico deve essere previsto un impianto di irrigazione automatico idoneo al mantenimento del prato e delle essenze arboree.

6. I parchi ed i giardini di nuovo impianto devono essere realizzati secondo un disegno unitario che preveda zone separate per il gioco dei bambini, inaccessibili agli animali, e zone per gli animali, aree di sosta attrezzate, aree a verde naturale, percorsi pedonali ed eventuali percorsi ciclabili, pavimentati con materiali idonei antisdrucchiolevoli.

7. Le aree a gioco devono essere realizzate ed arredate con attrezzature certificate e costruite nel rispetto delle norme UNI EN 1176 e 1177.

8. Nelle aree private i proprietari sono tenuti ad occuparsi della manutenzione del verde potando gli alberi, tagliando l'erba ed eliminando i rifiuti vegetali, per evitare pericoli d'incendio e mantenere il decoro dell'ambiente.

#### **Art. 2.5 Aree inedificate**

1. Le aree inedificate all'interno del centro abitato e gli edifici, o parti di essi, abbandonati e/o fatiscenti, che possono comportare situazioni di disagio igienico-sanitario e disturbo al decoro cittadino devono essere recintati e sottoposti a periodici interventi di pulizia ed eventuale disinfestazione da parte del proprietario.

## **Art. 2.6** **Arredo urbano**

1. L'arredo urbano negli spazi pubblici e di uso pubblico dovrà essere disciplinato da uno studio o un Piano predisposto dal Comune, che preveda anche gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche; in assenza di tale Piano sono consentiti solo interventi di manutenzione di arredi già esistenti.
2. Gli elementi di arredo, nonché le strutture, anche commerciali, con funzione di arredo urbano da ubicare su spazi pubblici devono essere accessibili, secondo i criteri di progettazione per l'accessibilità di cui all'art. 4 del D.M.LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236.
3. Le tabelle ed i dispositivi segnaletici devono essere installati in posizione tale da essere agevolmente visibili e leggibili; devono inoltre essere installate in modo da non essere fonte di infortunio e di intralcio, anche a persone su sedia a ruote, così come le strutture di sostegno di linee elettriche, telefoniche, di impianti di illuminazione pubblica e comunque di apparecchiature di qualsiasi tipo.
4. Il Piano dell'arredo urbano deve tener conto delle seguenti categorie di elementi di arredo urbano:
  - pavimentazioni;
  - illuminazione;
  - segnaletica urbana (toponomastica, informativa e planimetrica, turistica);
  - arredi (sedute, contenitori rifiuti, chioschi ed edicole, pensiline, fioriere, cassette postali, barriere, ecc.);
  - impiantistica (chiusini, impianti antincendio, ecc.);
  - installazioni pubblicitarie;
  - verde pubblico (elementi di protezione piante; fontane e fontanelle, recinzioni, impianti di innaffiamento, piante, giochi bimbi, arredi, illuminazione, ecc.)
  - attrezzature per la mobilità (paline segnaletiche, dissuasori di sosta, spartitraffico, cordolature, ecc.).

## **Art. 2.7** **Dotazione minima di attrezzature degli spazi pubblici e di uso pubblico**

1. Negli spazi pubblici e di uso pubblico va assicurata una dotazione minima di attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività in essi prevedibili ed alla fruizione ottimale degli spazi stessi, ovvero:
  - un posteggio per disabili, con spazio di percorrenza massimo pari ad 80 m;
  - un servizio igienico reperibile con spazio di percorrenza massimo pari a 250 m. (anche in locali pubblici);
  - un posto telefonico, con spazio di percorrenza massimo pari a 250 m. (anche in locali pubblici);
  - un contenitore rifiuti ogni 100 m. ed un cestino gettacarta ogni 50 m.;
  - una cassetta postale con spazio di percorrenza massimo pari a 250 m.;
  - segnaletica stradale, informativa e tecnica, ben visibile e comprensibile a tutti;
  - sedili, da porre in opera nelle zone più frequentate con spazio di percorrenza massimo pari a 50 m.;
  - fontana acqua potabile, con spazio di percorrenza massimo pari a 200 m.;
  - giochi infantili e attrezzature per ragazzi, con spazio di percorrenza massimo pari a 250 m;
  - posteggi per biciclette;
  - elementi dissuasori a protezione degli spazi esclusivamente pedonali.E' consigliato l'uso di elementi normalizzati, per ambiti spaziali omogenei

## **Art. 2.8** **Eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi aperti pubblici e di uso pubblico**

### **1. Spazi pedonali (art. 4 D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503)**

I progetti relativi agli spazi pubblici e alle opere di urbanizzazione a prevalente fruizione pedonale devono prevedere almeno un percorso accessibile in grado di consentire con l'utilizzo di impianti di sollevamento ove necessario, l'uso dei servizi, le relazioni sociali e la fruizione ambientale anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. Si applicano, per quanto riguarda le caratteristiche del suddetto percorso, le norme del D.M. n. 236/89 per gli spazi esterni.

### **2. Marciapiedi (art. 5 D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503)**

Il dislivello tra il piano del marciapiede e zone carrabili ad esso adiacenti non deve comunque superare i 15 cm. La larghezza dei marciapiedi realizzati in interventi di nuova urbanizzazione deve essere tale da consentire la fruizione anche da parte di persone su sedia a ruote.

La Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 8 agosto 1986 n. 2575 indica i criteri base cui attenersi nelle occupazioni permanenti dei marciapiedi e delle aree pedonali, che consistono nel rispettare le esigenze di fluida e sicura circolazione pedonale anche in termini di eliminazione delle fonti di pericolo e delle barriere architettoniche,

per cui deve essere prevista una larghezza minima transitabile soprattutto in merito all'installazione di chioschi, insegne pubblicitarie, edicole, cabine, sistemazioni a verde, punti vendita per il commercio ambulante, tavolini, ombrelloni, fioriere, ingombri legati all'esercizio di attività connesse alle occupazioni stesse.

In caso di i lavori che interessino i marciapiedi ed altre pertinenze stradali, al fine di garantire, per quanto possibile, la fruibilità degli spazi stessi da parte anche delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, le relative opere dovranno osservare le norme relative ai percorsi ed ai marciapiedi del D.P.R. n. 503/96, predisponendo adeguate transennature e ripristinando la continuità dei passi carrai con appositi accorgimenti.

Il Comune o l'Ente, in sede di autorizzazione ad eseguire i lavori, deve accertare che nel piano delle opere siano stati previsti gli adempimenti correlati al D.P.R. n. 503/96.

*Attraversamenti pedonali (art. 6 D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503)*

Nelle strade ad alto volume di traffico gli attraversamenti pedonali devono essere illuminati nelle ore notturne o di scarsa visibilità.

Il fondo stradale, in prossimità dell'attraversamento pedonale, potrà essere differenziato mediante rugosità poste su manto stradale al fine di segnalare la necessità di moderare la velocità.

Le piattaforme salvagente devono essere accessibili alle persone su sedia a ruote.

Gli impianti semaforici, di nuova installazione o di sostituzione, devono essere dotati di avvisatori acustici che segnalano il tempo di via libera anche a non vedenti e, ove necessario, di comandi manuali accessibili per consentire tempi sufficienti per l'attraversamento da parte di persone che si muovono lentamente.

*Scale e rampe (art. 7 D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503)*

Per le scale e le rampe valgono le norme del D.M. n. 236/89. I percorsi che superano i 6 metri di larghezza devono essere attrezzati anche con corrimano centrale.

## **Titolo II** **Requisiti di qualità architettonica**

### **Art. 2.9**

#### ***Requisiti di qualità architettonica***

1. Per requisiti di qualità architettonica di un edificio si intende l'insieme delle sue caratteristiche morfologiche, formali e compositive, nonché l'insieme dei rapporti che esso stabilisce con lo spazio esterno e con gli edifici adiacenti. Nel caso di interventi su edifici già costruiti il concetto di qualità architettonica si basa sul recupero delle caratteristiche formali, costruttive e distributive originarie inserite in un processo o di riuso funzionale delle strutture o, in caso di edifici vincolati, di restauro scientifico delle stesse.

2. Ai fini della verifica della qualità architettonica degli edifici è opportuno che gli elaborati grafici di progetto allegati alla richiesta del titolo abilitativo all'intervento presentino il più possibile riferimenti alle opere di finitura (compresi colori e materiali), alle caratteristiche delle facciate, delle coperture, ecc., al corretto inserimento dell'edificio nel contesto circostante mediante viste prospettiche e montaggi fotografici.

3. Nel centro storico devono essere osservate le seguenti norme:

#### ***- Elementi tipologici ed artistici***

Devono essere conservate le scale storiche, le volte, le ringhiere e le balaustre dei balconi e qualunque altro elemento tipologico, morfologico e decorativo presente, sia all'esterno (capitelli, cornicioni, fregi, edicole, ecc.), sia all'interno (affreschi).

#### ***- Murature ed intonaci***

Le murature a faccia vista, ove sia possibile, devono essere conservate nella tessitura originaria, previa necessaria pulizia e ripresa dei giunti.

Non è consentito l'uso di intonaci cementizi o sintetici, né l'uso di tinte a base di resine sintetiche; sono consentiti gli intonaci a calce e le coloriture devono essere realizzate con tinte naturali (terre naturali e polvere di pietra) conformi alle colorazioni della tradizione locale; non è consentito l'uso di intonaci con trattamento a falso rustico, come graffiati, buccia d'arancia e simili; eventuali decorazioni pittoriche o a rilievo devono essere conservate e restaurate; non è consentito l'uso di piastrelle o altro materiale ceramico nei rivestimenti di facciata; l'eventuale uso di rivestimento lapideo è consentito solo nel piano terra e nelle modanature angolari, con pietre della tradizione locale con finitura superficiale non lucida. Per il colore di finitura si deve far riferimento a quanto indicato dal P.P. del C.S.

#### **- Tetti e manti di copertura**

Deve essere conservato il manto di copertura originale. Gli interventi sulle coperture possono comportare solo minime variazioni nelle pendenze delle falde e solo nel caso di realizzazione di cordoli strutturali e devono rispettare la tipologia esistente.

Nei casi di rifacimento del tetto e nei casi in cui è ammessa la ristrutturazione con sopraelevazione è obbligatorio rispettare le sagome, l'inclinazione ed il filo di gronda originari o delle coperture degli edifici adiacenti.

Non sono ammessi tetti piani nei corpi di fabbrica visibili dalla strada; quelli esistenti potranno essere trasformati in terrazze praticabili o in coperture a falda.

#### **- Infissi**

Non sono ammesse tapparelle avvolgibili, ma soltanto persiane, sportelli e portelloni in legno naturale o verniciato. Le finestre devono essere in legno naturale o verniciato nei colori bianco, nero o brunito/marrone, escluso l'alluminio anodizzato. I portoni e le porte su strada devono essere in legno, naturale o verniciato.

Laddove i sottotetti abbiano dimensioni tali da poter assumere carattere di abitabilità è ammessa la realizzazione di abbaini e velux, purché non visibili dal fronte strada.

### **Art. 2.10**

#### ***Vetrine, insegne e tende***

1. All'interno del centro storico e lungo le strade prive di marciapiedi le vetrine dei negozi devono essere contenute nel vano dell'apertura delle porte e delle finestre e non sporgere oltre il limite dei rivestimenti di facciata, al netto delle cornici dei vani d'accesso agli stessi negozi. Nelle altre zone le eventuali vetrinette esterne, cornici e similari non possono sporgere più di 20 cm dal filo di facciata sui marciapiedi e spazi pubblici in genere e non devono costituire pericolo per il pubblico passaggio.

2. Nel centro storico le insegne vanno contenute entro il vano di apertura del negozio stesso e devono essere in ottone brunito; non sono consentite insegne pubblicitarie sulle coperture degli edifici. Non sono consentite insegne a bandiera.

3. Le tende aggettanti, le loro appendici ed i loro sostegni non devono essere poste ad una altezza inferiore a m. 2,20 dalla quota del marciapiede e possono sporgere per una profondità pari alla larghezza del marciapiedi diminuita di 50 cm. Le tende aggettanti sono vietate nelle strade e nelle piazze prive di marciapiedi, a meno che non siano all'interno di una zona pedonale.

4. Sullo stesso fronte di un edificio le tende, anche se appartenenti ad unità immobiliari diverse, devono essere tutte uguali, per colore, forma e dimensioni. Nel centro storico le tende devono essere realizzate in tela bianca /beige olona o in altro colore eventualmente indicato dal piano particolareggiato o da altro piano esecutivo di dettaglio (es. piano dell'arredo urbano; piano di utilizzazione dei piani terra).

5. Le tende aggettanti sul suolo pubblico sono soggette al pagamento della relativa tassa.

6. Vetrine, insegne e tende sono soggette alla presentazione di una domanda corredata da una relazione descrittiva, un elaborato grafico contenente pianta, prospetto e sezione dell'intervento, a firma di tecnico abilitato, e da una documentazione grafica sia della strada in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto dell'intervento, sia della singola unità immobiliare; in caso di edificio vincolato in base al D. Lgs. n. 490/99 occorre il preventivo assenso della Soprintendenza competente.

7. Non sono consentiti al piano terra degli edifici serramenti con ante apribili verso l'esterno, a meno che non siano contenute nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo del fabbricato.

### **Art. 2.11**

#### ***Balconi, verande, parapetti e ringhiere, porticati***

1. Gli sbalzi dei balconi ai piani superiori di un edificio non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m. 2,70, non possono superare il valore di 2/3 la larghezza del sottostante marciapiede e comunque non possono essere superiori a m. 1,80 se sovrastanti spazi pubblici aperti. Per strade di larghezza inferiore a m. 6,0 non sono consentiti sbalzi sulle aree pubbliche.

2. Nel centro storico le balaustre e le ringhiere dei balconi devono essere realizzate secondo i modelli della tradizione costruttiva locale, in pietra, in ghisa o in ferro a barre di sezione tonda o prismatica nei colori bianco, nero o brunito/marrone. E' escluso l'uso del legno e dell'alluminio anodizzato. Balconi, davanzali e soglie devono essere in pietra naturale uguale o simile al tipo presente nel centro storico.

3. E' vietata la realizzazione di verande a chiusura di logge e balconi lungo il prospetto principale dell'edificio e lungo i prospetti prospicienti strade e piazze di particolare valore storico-artistico o di particolare importanza. In ogni caso la realizzazione di verande è soggetta a titolo abilitativo ed al pagamento dei conseguenti oneri, in quanto configurabile come un aumento di superficie utile.

4. I parapetti dei balconi devono avere un'altezza non inferiore a m. 1,00 e devono essere inattraversabili da una sfera di 10 cm. di diametro. La soglia interposta tra balcone ed ambiente interno deve essere massimo pari a cm. 2,5.

5. I porticati devono avere un'altezza utile all'intradosso non inferiore a m. 3,50.

#### **Art. 2.12**

##### ***Impianti a vista e nel sottosuolo***

1. Gli impianti tecnologici pubblici e privati, a rete e puntuali, di nuova realizzazione o in trasformazione di quelli esistenti devono essere posizionati non a vista, incassati o posizionati nel sottosuolo in trincea (direttamente interrati o in tubazioni) o in polifere o in strutture polifunzionali e cunicoli (Direttiva Presid. Cons. Min.- Dip. Aree urbane 3 marzo 1999), il cui schema plano-altimetrico e funzionale deve essere conservato e continuamente aggiornato dal Comune e fornito dal realizzante.

2. Non è consentito posizionare le tubazioni di impianti tecnologici (gas, idriche e fognanti), i volumi tecnici – contatori, centraline, pozzetti di ispezione, caldaie, impianti di condizionamento - canne fumarie e di ventilazione, antenne, all'esterno delle facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, strade comprese, ma solo in cavedi appositi ventilati o, nell'impossibilità di ricorrere a questa soluzione, in cortili interni o su pareti non visibili dagli spazi pubblici. È consentita la realizzazione ex-novo di canne fumarie, purché localizzate all'interno degli edifici o in cortili interni, sempre che questi ultimi non abbiano particolare valore storico-artistico. Nel centro storico i canali di gronda ed i pluviali devono essere realizzati in lamiera zincata verniciata o in rame; non è consentito l'uso di pluviali e canali di gronda in materiali plastici.

3. Negli interventi di risanamento conservativo e di restauro è ammesso all'interno della proprietà l'inserimento di ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici, con esecuzione in copertura dei soli volumi tecnici strettamente necessari, purché tali inserimenti non pregiudichino la statica dell'edificio e siano conformi alle normative vigenti.

4. Il funzionamento, la gestione e la manutenzione degli impianti tecnologici posti nel sottosuolo deve avvenire limitando al minimo le ripercussioni sulla superficie degli spazi pubblici ed i conseguenti disagi per i cittadini. Botole e chiusini inseriti nella pavimentazione devono risultare complanari con la pavimentazione stessa. I grigliati inseriti nella pavimentazione pedonale e ciclabile, devono avere maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm. di diametro; i grigliati ad aste parallele devono essere disposti con aste ortogonali alla direzione di percorrenza. In particolare nella zona A, gli elementi di cui sopra devono sempre essere coordinati con le pavimentazioni e le altre finiture superficiali.

#### **Art. 2.13**

##### ***Intercapedini***

1. Il Comune può concedere fasce di suolo pubblico per la realizzazione di intercapedini tecniche sotterranee a servizio di edifici privati, riservandosi il diritto di uso per il passaggio di tubazioni ed impianti e purché le intercapedini siano lasciate completamente libere ed eseguite a regola d'arte.

2. Le griglie di aerazione delle intercapedini aperte sui marciapiedi devono essere carrabili e non devono costituire intralcio per i pedoni.

#### **Art. 2.14**

##### ***Tablette e numeri civici***

1. Non sono consentite opposizioni alla collocazione da parte del Comune di tablette toponomastiche e numeri civici sulle pareti esterne degli edifici, pubblici e privati.

2. I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso di danneggiamenti a loro imputabili.

### **Titolo III** **Requisiti di qualità edilizia e costruttiva**

#### **Art. 2.15** **Requisiti di qualità edilizia**

1. Tutte le costruzioni, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, devono rispondere a requisiti di qualità edilizia, ovvero assicurare l'uso e lo svolgimento ottimale di tutte le attività in condizioni di sicurezza, igiene e di comfort, mediante una razionale e funzionale progettazione degli spazi, primari, accessori e pertinenziali, planimetrici e volumetrici, e degli impianti relativi, nel rispetto di tutte le norme vigenti e nell'ottica della salvaguardia ambientale.

#### **Art. 2.16** **Requisiti dimensionali dell'edilizia residenziale: superfici ed altezze minime**

(D.M. 5 luglio 1975)

1. Negli interventi di nuova edilizia residenziale devono essere rispettati i seguenti parametri dimensionali:
- a) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e mq. 10, per ciascuno dei successivi.
  - b) L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.
  - c) Ogni alloggio, ad eccezione di quelli monostanza, deve essere dotato di:
    - una stanza soggiorno di almeno 14 mq., dotata di finestra apribile;
    - una cucina con cubatura non inferiore a mc. 15, dotata di finestra apribile di superficie minima pari a 1,5 mq. o di uno spazio cottura di almeno 10,0 mq. , dotato di aerazione diretta o di impianto di aspirazione forzata sui fornelli ed in comunicazione ampia e diretta con il soggiorno; la dotazione impiantistica minima richiesta deve prevedere:
      - alimentazione acqua potabile, calda e fredda, per il lavello;
      - scarico acque domestiche, per il lavello;
      - alimentazione gas, per l'impianto cottura;
      - cappa di aspirazione dei fumi e degli odori, per l'impianto cottura, collegata con l'esterno mediante canne di esalazione;
      - terminale di adduzione e scarico per la lavastoviglie.
    - stanze da letto con una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone, dotate di finestra apribile; eventuali altri vani abitabili (es. studio, tinello) con una superficie minima di mq. 9;
    - un terminale di adduzione e scarico per la lavabiancheria da posizionare preferibilmente nel bagno o nella cucina.
    - almeno una stanza da bagno dotata di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo, con una dimensione minima di mq 3,50. Il locale contenente il w.c. non può aprirsi direttamente sulla cucina o sugli altri ambienti di abitazione, ma deve essere filtrato da un apposito vano di servizio (antibagno, spogliatoio, corridoio). Fa eccezione a questa norma il secondo bagno annesso direttamente alla camera da letto.
    - la stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica; in quest'ultimo caso è proibita l'installazione in essa di apparecchi a fiamma libera. Nel caso di abitazione dotata di due stanze da bagno, una deve essere obbligatoriamente dotata di aerazione ed illuminazione naturale diretta. Nei bagni ciechi l'impianto di aspirazione meccanica deve assicurare un ricambio minimo di 6 mc/ora, se in espulsione continua, o di 12 mc/ora se in aspirazione intermittente, con un minimo di 3 ricambi per ogni utilizzazione.
  - d) In ogni alloggio le cucine, gli spazi cottura ed i servizi igienici devono avere il soffitto trattato con materiali traspiranti, pavimenti e pareti (fino a m. 1,80 di altezza) rivestiti con materiali lavabili, resistenti, ed imputrescibili. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.
  - e) I corridoi di distribuzione alle stanze devono avere larghezza minima pari a 1,0 m.

- f) Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso; per ogni locale d'abitazione l'ampiezza della finestra deve assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale devono essere adottate finestre e relativi infissi con dimensioni unificate.

- g) L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per gli ambienti di servizio, ovvero corridoi e disimpegni in genere, servizi igienici (bagni e gabinetti), lavanderie, spogliatoi, guardaroba e ripostigli. Nei locali con copertura inclinata tali altezze devono intendersi come altezze medie minime. Non possono essere considerati ripostigli gli ambienti con superficie utile > 4,0 mq. dotati di aperture verso l'esterno. Gli ambienti con altezza inferiore a m. 2,40 possono essere adibiti esclusivamente a depositi, armadi e ripostigli.

### **Art. 2.17** **Scale e rampe**

(D.M. LL.PP 14 giugno 1989 n. 236; D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503)

1. Le rampe di scale che non costituiscono parte comune e non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di 0,80 m., pedata minima pari a 25 cm., un rapporto tra alzata e pedata caratterizzato dalla somma tra il doppio dell'alzata e la pedata compreso tra 62/64 e parapetto alto minimo 1,00 m., con corrimano di facile prendibilità e realizzato con materiale resistente e non tagliente; devono contenere possibilmente lo stesso numero di gradini ed i gradini devono avere la stessa alzata e pedata, quest'ultima antisdrucchiolevole e a pianta preferibilmente rettangolare.

2. Le scale comuni e quelle degli edifici pubblici ed aperti al pubblico devono avere i seguenti ulteriori requisiti:

- la larghezza delle rampe e dei pianerottoli deve permettere il passaggio contemporaneo di due persone ed il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15 per cento lungo l'asse longitudinale, con una larghezza minima di 120 cm., una pedata minima di 30 cm. e un rapporto tra alzata e pedata caratterizzato dalla somma tra il doppio dell'alzata e la pedata compreso tra 62/64;
- il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado, e formante con esso un angolo di circa 75°-80°. In caso di disegno discontinuo, l'aggetto del grado rispetto al sottogrado deve essere compreso fra un minimo di 2 cm e un massimo di 2,5 cm.;
- un segnale al pavimento (fascia di materiale diverso), situato almeno a 30 cm dal primo e dall'ultimo scalino, deve indicare l'inizio e la fine della rampa;
- il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di 1,00 m ed essere inattraversabile da una sfera di diametro di cm 10. In corrispondenza delle interruzioni del corrimano, questo deve essere prolungato di 30 cm oltre il primo e l'ultimo gradino;
- il corrimano deve essere posto ad una altezza compresa tra 0,90-1,0 m., distante dal parapetto o dalla parete piena almeno 4 cm. il corrimano deve essere installato su entrambi i lati; il secondo corrimano deve essere posto ad una altezza di 0,75 m.
- in caso di utenza prevalente di bambini si deve prevedere un secondo corrimano ad altezza proporzionata.

3. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq. 0,50 ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore ad 1 mq. ogni piano servito. La scala deve essere dotata anche di una illuminazione artificiale, con comando individuabile al buio e disposto su ogni pianerottolo. Non è consentito realizzare nei vani scala aperture per la ventilazione o l'illuminazione di locali contigui.

4. La larghezza minima di una rampa deve essere:

- di 0,90 m per consentire il transito di una persona su sedia a ruote;
- di 1,50 m per consentire l'incrocio di due persone.

Ogni 10 m di lunghezza ed in presenza di interruzioni mediante porte, la rampa deve prevedere un ripiano orizzontale di dimensioni minime pari a 1,50x1,50 m, ovvero 1,40x1,70 m in senso trasversale e 1,70 m in senso longitudinale al verso di marcia, oltre l'ingombro di apertura di eventuali porte.

Qualora al lato della rampa sia presente un parapetto non pieno, la rampa deve avere un cordolo di almeno 10 cm di altezza.

La pendenza delle rampe non deve superare l'8%. Sono ammesse pendenze superiori, nei casi di adeguamento, purché il rapporto tra la pendenza e la lunghezza sia nei limiti previsti dalle norme vigenti.  
Per il superamento di un dislivello superiore a 3,20 m occorre prevedere un impianto idoneo di sollevamento.

4. Le scale e le rampe che superano i 6 metri di larghezza devono essere attrezzate, di norma, anche con corrimano centrale.

#### **Art. 2.18** **Cavedi, chiostrine e cortili**

1. Non è consentito realizzare nei nuovi edifici cavedi e chiostrine.

2. La costruzione di cavedi o chiostrine è consentita solo in edifici esistenti ed al fine di un miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, per consentire la ventilazione e l'illuminazione di servizi igienici, scale e locali di disimpegno. La chiostrina o il cavedio devono essere aperti in sommità per tutta la superficie ed alla base devono essere in comunicazione con spazi aperti, al fine di garantire la circolazione d'aria, e devono essere accessibili facilmente per garantire le operazioni di pulizia e manutenzione. Il lato minimo del cavedio o della chiostrina deve essere minimo pari ad 1/4 dell'altezza delle pareti che la delimitano, con un minimo di m. 1,50. Alla base del cavedio o della chiostrina devono essere presi tutti gli accorgimenti per evitare infiltrazioni d'acqua lungo i bordi delle pareti perimetrali, per evitare ristagni d'acqua ed assicurare lo scolo delle acque.

3. Si definiscono cavedi tecnici i cavedi destinati all'alloggiamento di cavi e tubazioni di impianti tecnologici. Non è consentito in essi nessun affaccio.

4. E' consentito costruire cortili per la ventilazione e l'illuminazione di ambienti abitabili all'interno del corpo di fabbrica. Il loro lato minimo deve essere pari alla metà dell'altezza delle pareti che li delimitano, con un minimo di m. 4,00. I cortili devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo e devono essere facilmente accessibili.

#### **Art. 2.19** **Piani seminterrati**

1. Possono essere considerati agibili per attività che prevedono la permanenza di persone i piani seminterrati con altezza minima interna pari a m. 3,00, salvo maggiori altezze stabilite da norme specifiche legate al tipo di attività svolta, intercapedine perimetrale ventilata e dotata di fognatura con larghezza minima pari a m. 0,50 o comunque muri protetti contro l'umidità del terreno, vespaio ventilato sotto il pavimento di una altezza minima pari a m. 0,50, aperture finestrate pari ad 1/8 della superficie del pavimento, scarico regolamentare delle acque con valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o similari, idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto, fermo restando il rispetto di tutte le altre norme in materie di modalità d'uso, igiene e sicurezza stabilite dal presente R.E., dalle N.T.A. del P.U.G. e dalle leggi vigenti.

2. I piani seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione.

#### **Art. 2.20** **Piani interrati**

1. I piani interrati non possono essere adibiti ad abitazione, ma solo a destinazioni d'uso che non comportino la permanenza di persone, quali depositi, cantine, vani tecnici.

#### **Art. 2.21** **Soppalchi**

1. Un soppalco è considerato agibile quando la sua altezza minima sia pari a 1,90 m. e l'altezza libera inferiore pari almeno a m. 2,70, riducibile a m. 2,40 in corrispondenza dei locali di servizio (servizi sanitari, spogliatoi, depositi). La sua dimensione non può essere in ogni caso superiore al 50% della superficie del vano soppalcato.

2. Un soppalco può essere destinato alla permanenza di persone solo quando la sua altezza minima interna sia pari a m. 2,10, ferme restando le altezze della parte sottostante, e sia aperto completamente su un lato, protetto da un parapetto di altezza pari minimo a m. 1,10.

3. La realizzazione della struttura portante del soppalco non deve in nessun caso compromettere la funzionalità delle aperture finestrate esistenti.

3. Tale norma va ad integrazione dell'art. 1.16 punto l) del presente R.E. La realizzazione di soppalchi non deve aumentare in ogni caso la densità abitativa dell'edificio e deve rispettare sia le norme previste per ogni zona dal P.U.G. , sia tutte le altre norme vigenti in materia di edilizia, sicurezza ed igiene.

## **Art. 2.22**

### **Sottotetti**

1. Nei nuovi edifici un sottotetto è considerato abitabile quando:
  - la sua minima altezza media interna è pari a 2,70 m. per i locali adibiti ad abitazione e 2,40 m. per le parti destinate a servizi, quali corridoi, disimpegno, bagni e ripostigli;
  - superficie finestrata apribile pari ad 1/8 della superficie del pavimento;
  - cubatura di almeno 25 mc;
  - camera d'aria ventilata, interposta tra soffitto e copertura, di altezza non inferiore a cm. 30 oppure posa in opera nel pacchetto copertura di strati di idoneo spessore di materiali coibenti in grado di garantire lo stesso risultato;
  - il rispetto degli altri requisiti previsti dal presente R.E.
2. I sottotetti abitabili rientrano nel calcolo della volumetria utile.

## **Art. 2.23**

### **Requisiti di qualità dell'edilizia non residenziale**

1. Nell'edilizia non residenziale il numero dei locali, le superfici, le altezze minime ed i rapporti di aerilluminazione vanno proporzionati in rapporto alle esigenze dell'utenza potenziale massima, secondo i valori prescritti dalle norme specifiche per le singole attività, dalle N.T.A. del P.U.G. e dagli altri articoli del presente R.E. e comunque con valori non inferiori a quelli disposti per l'edilizia residenziale.
2. I locali siti al piano terra degli edifici, destinati ad attività non residenziali devono avere:
  - altezza minima pari a m. 3,20, salvo maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso;
  - aperture all'esterno di superficie totale pari ad 1/8 della superficie degli ambienti.

## **Art. 2.24**

### **Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici, privati e privati aperti al pubblico**

(artt. 77-82 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, alla ristrutturazione di interi edifici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere redatti nel rispetto delle norme volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, in particolare del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 (edifici pubblici) e del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (edifici privati, edifici privati aperti al pubblico ed edilizia residenziale pubblica), garantendone l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità in base alle definizioni contenute nelle leggi vigenti. Le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati, purché nel rispetto delle norme antisismiche, di prevenzione degli incendi e degli infortuni vigenti e fermo restando l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.
2. E' obbligatorio allegare al progetto nella richiesta del permesso di costruire la dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate alle normative vigenti a firma del professionista abilitato. L'esecuzione non conforme alla normativa preclude il collaudo delle opere realizzate. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile. Anche la richiesta di variazione di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico deve essere accompagnata dalla dichiarazione di conformità. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone disabili, sono dichiarate inagibili.
3. La progettazione deve comunque prevedere:
  - a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori degli edifici, 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.

Inoltre i terminali degli impianti (apparecchi elettrici, quadri generali, valvole e rubinetti di arresto delle varie utenze, regolatori degli impianti di riscaldamento e condizionamento, nonché campanelli, pulsanti di comando e citofoni) devono essere posti ad una altezza compresa tra i 40 e i 140 cm; in particolare:

- interruttori: altezza compresa tra cm 60 e 140 (consigliata tra 75 e 140 cm);
- campanello e pulsante di comando: altezza compresa tra cm 40 e 140 (consigliata tra 60 e 140 cm);
- prese luce: altezza compresa tra cm 45 e 115 (consigliata tra 60 e 110 cm);
- citofono: altezza compresa tra cm 110 e 130 (consigliata 120 cm);
- telefono: (parte più alta da raggiungere) altezza compresa tra cm 100 e 140 (consigliata 120 cm).

4. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, o ad altri vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, in caso di mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

5. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone disabili. Essi sono puniti con ammende pecuniarie e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi.

#### **Art. 2.25**

##### ***Requisiti generali di qualità costruttiva***

1. Le opere edilizie devono essere eseguite a regola d'arte, con l'uso delle tecniche più avanzate del settore edilizio e conformemente alla buona pratica costruttiva. I materiali impiegati devono essere gli stessi indicati nei progetti approvati.

2. Per la progettazione e l'esecuzione delle opere edilizie, sia pubbliche che private, vanno osservate le prescrizioni della Parte II, Capi I e II, del D.P.R. n. 380/2001, nonché delle seguenti norme tecniche nazionali e loro successive modificazioni ed integrazioni, da integrare con la specifica normativa regionale in materia:

- per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi: D.M. LL.PP. 16 gennaio 1996; Circolare LL.PP. 4 luglio 1996, n. 156AA.GG./STC;
- per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche: Capo II D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; D.M. LL.PP. 9 gennaio 1996; L. 11 febbraio 1994, n. 109, come modificata dalla L. 18 novembre 1998, n. 415;
- per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione: D.M. LL.PP. 11 marzo 1988; Circolare LL.PP. 24 settembre 1988, n. 30843;
- per le costruzioni in zone sismiche: Capo IV, Sezioni I-IV, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; Circolare LL.PP. 10 aprile 1997, n. 65/AA.GG.; D.M. 16 gennaio 1996; L. 2 febbraio 1974, n. 64 (per quanto non modificato dal T.U. edilizia);
- per le strutture prefabbricate: D.M. LL.PP. 3 dicembre 1987; Circolare LL.PP. 16 marzo 1989, n. 31104;
- per i materiali da costruzione: D.P.R. 21 aprile 1993, n. 246 (in attuazione della Direttiva 89/106/CEE) come modificato dal D.P.R. 10 dicembre 1997, n. 499;
- per i materiali di rivestimento: le norme UNI EN ISO 9000;
- per l'accettazione dei materiali e la certificazione di qualità: norme UNI, CEI, ISO, CEN; Direttiva 89/106/CEE;
- per le murature: D.M. LL.PP. 20 novembre 1997; Circolare LL.PP. 4 gennaio 1989, n. 30787;
- per la sicurezza dei cantieri temporanei o mobili: D. Lgs. 14 agosto 1996, n. 494, come modificato dal D. Lgs. 19 novembre 1999, n. 528;
- per i collaudi: D.M. LL.PP. 9 gennaio 1996; L. 11 febbraio 1994, n. 109, come modificata dalla L. 18 novembre 1998, n. 415 e dalla L. 1 agosto 2002, n. 166.

Le norme sulla sicurezza degli impianti (installazione e gestione) e sull'igiene sono riportate nei capi successivi.

3. In corso d'opera vanno effettuati i controlli necessari per accertare la conformità dei materiali e dei componenti edilizi alle normative vigenti ed alle caratteristiche prestazionali richieste, nonché le verifiche sulle parti e sull'insieme delle opere realizzate, prima del collaudo finale.

4. Tutti i dati relativi a materiali, componenti, lavorazioni effettuate, nonché i risultati delle verifiche in corso d'opera e del collaudo finale vanno annotati sul fascicolo del "fabbricato e delle opere" che va tenuto agli atti

dell'U.T.C. dal quale risulti la storia tecnica degli edifici. I proprietari degli immobili sono tenuti ad aggiornare il libretto comunicando all'U.T.C. gli eventuali interventi effettuati nel tempo sull'edificio stesso, che non risultino da titoli abilitativi, e che possono incidere sulla stabilità e la sicurezza degli immobili.

## **CAPO II REQUISITI DI SICUREZZA**

### **Titolo IV Requisiti di sicurezza degli edifici**

#### **Art. 2.26**

##### ***Caratteristiche di sicurezza dei materiali costruttivi***

1. I materiali da costruzione – intendendo per tali tutti i prodotti fabbricati al fine di essere permanentemente incorporati in opere di costruzione, ovvero edifici ed opere di ingegneria civile (Direttiva 89/106/CEE del 21 dicembre 1988) devono avere le caratteristiche idonee a resistere alle sollecitazioni indotte da carichi di esercizio, statici e dinamici, senza oltrepassare i coefficienti di sicurezza stabiliti dalle norme. Tali caratteristiche devono risultare da certificazioni di qualità, marcatura CEE e/o verifiche effettuate in laboratori ufficialmente riconosciuti, indicati nelle Circolari LL.PP. del 14 dicembre 1999, n. 346 e del 16 dicembre 1999, n. 349/STC.
2. I materiali di fondazione, sia in pietra naturale o artificiale e malta, sia in c.a., con adeguati spessori di copriferro, non devono essere porosi e devono essere trattati in modo da non assorbire l'umidità circostante.
3. Gli intonaci ed i materiali di rivestimento delle facciate devono essere idrorepellenti.
4. Le pavimentazioni interne ed esterne devono essere antigelive, resistenti all'usura ed antosdrucchiolevoli.

#### **Art. 2.27**

##### ***Requisiti di sicurezza statica e sismica degli edifici***

1. L'opera deve essere progettata e costruita in modo che le sollecitazioni a cui può essere sottoposta durante la sua utilizzazione non provochino il crollo, totale o parziale dell'opera stessa, deformazioni inammissibili o danni collaterali indotti di estrema gravità per l'incolumità delle persone.
2. La sicurezza statica di un edificio rappresenta la condizione principale per la sua idoneità all'uso e consiste nella idoneità delle strutture portanti, verticali ed orizzontali, a resistere alle sollecitazioni indotte da carichi permanenti ed accidentali, senza superare le tensioni massime ammissibili dei materiali strutturali. Essa va garantita con adeguate indagini geognostiche sui terreni di fondazione; con il progetto strutturale esecutivo delle opere edilizie, con calcoli eseguiti secondo i criteri più avanzati della scienza e della tecnica delle costruzioni, nel rispetto delle norme vigenti in materia di valutazione dei carichi, di sezioni resistenti, di sollecitazioni ammissibili e coefficienti di sicurezza e possibilmente adottando i criteri dell'edilizia sismica anche nelle zone con minimo rischio sismico; con l'esecuzione effettuata a perfetta regola d'arte, utilizzando materiali costruttivi testati e conformi alla normativa CEE ed assicurando con le tecniche più opportune il collegamento tra gli elementi strutturali portanti e quelli portati; con la verifica in corso d'opera delle opere strutturali, sia per parti, sia nel complesso, con prove di carico in cantiere e con verifiche di laboratorio, ove previste, su disposizioni del direttore dei lavori e/o di eventuali collaudatori in corso d'opera e con il collaudo finale dell'opera nelle forme previste dalle normative vigenti. Per le norme relative all'edilizia sismica valgono le prescrizioni del Capo IV del D.P.R. n. 380/2001.
3. Gli edifici non possono essere fondati su terreni di riporto.
4. **Edifici in muratura:**  
negli edifici in muratura deve essere garantita la piena solidarietà tra gli elementi strutturali (orizzontali e verticali) e adeguata rigidità complessiva, secondo quanto stabilito dall'art. 83 del D.P.R. n. 380/2001 inerente l'edilizia sismica. Il proporzionamento dimensionale e le verifiche in opera si effettuano con il sistema delle tensioni ammissibili.
5. **Edifici con struttura mista:**  
negli edifici con muri in materiali lapidei e solai con struttura in c.a., c.a.p. e acciaio, il proporzionamento e le verifiche si effettuano con il sistema delle tensioni ammissibili e secondo quanto prescritto dalle norme relative al C.A., c.a.p. e d acciaio (capo II D.P.R. n. 380/2001).
6. **Edifici con struttura a pannelli portanti:**

Le strutture a pannelli portanti devono essere realizzate in calcestruzzo pieno od alleggerito, semplice, armato o precompresso, presentare giunzioni eseguite in opera con calcestruzzo o malta cementizia, ed essere irrigidite da controventamenti opportuni, costituiti dagli stessi pannelli verticali sovrapposti o da lastre in calcestruzzo realizzate in opera; i controventamenti devono essere orientati almeno secondo due direzioni distinte. Il complesso scatolare costituito dai pannelli deve realizzare un organismo statico capace di assorbire le azioni sismiche. La trasmissione delle azioni mutue tra i diversi elementi deve essere assicurata da armature metalliche. L'idoneità di tali sistemi costruttivi, anche in funzione del grado di sismicità, deve essere comprovata da una dichiarazione rilasciata dal presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici, su conforme parere dello stesso Consiglio.

### **Art. 2.28**

#### ***Verifiche e collaudi strutturali delle opere in c.a., normale e precompresso, ed a struttura metallica***

(Capo II D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. La realizzazione delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, deve avvenire in modo tale da assicurare la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e da evitare qualsiasi pericolo per la pubblica incolumità, in base ad un progetto esecutivo redatto da un tecnico abilitato, iscritto nel relativo albo, nei limiti delle proprie competenze e sotto la direzione di un tecnico abilitato, iscritto nel relativo albo, nei limiti delle proprie competenze.

2. Prima dell'inizio della realizzazione delle suddette opere deve presentata, dal costruttore, relativa denuncia allo Sportello unico, che provvede a trasmetterla al competente ufficio tecnico regionale, contenente i nomi ed i recapiti del committente, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori e del costruttore.

3. Alla denuncia devono essere allegati:

- a) il progetto dell'opera in triplice copia, firmato dal progettista, dal quale risultino in modo chiaro ed esauriente i calcoli eseguiti, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture, e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione;
- b) una relazione illustrativa in triplice copia firmata dal progettista e dal direttore dei lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali che verranno impiegati nella costruzione;
- c) l'atto di nomina del collaudatore scelto dal committente e la contestuale dichiarazione di accettazione dell'incarico, corredati da certificazione attestante le condizioni per essere ammesso all'incarico.

Analogo iter è prescritto per le eventuali varianti che dovessero intervenire in corso d'opera alle strutture stesse.

4. All'atto stesso della presentazione, una copia del progetto e della relazione con l'attestazione dell'avvenuto deposito viene restituita al costruttore, che è tenuto a conservarla in cantiere per tutta la durata dei lavori, insieme ad un apposito giornale dei lavori, della cui conservazione e regolare tenuta è responsabile il direttore dei lavori, che è anche tenuto a vistarla periodicamente, ed in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione.

5. A strutture ultimate, entro il termine di 60 giorni, il direttore dei lavori deve depositare presso lo Sportello Unico una relazione, redatta in triplice copia, sull'adempimento degli obblighi eseguiti, esponendo:

- a) i certificati delle prove sui materiali impiegati emessi da laboratori di cui all'articolo 59 del D.P.R. n. 380/2001;
- b) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione;
- c) l'esito delle eventuali prove di carico, allegando le copie dei relativi verbali firmate per copia conforme.

Una copia della relazione, viene restituita al direttore dei lavori, all'atto stesso della presentazione, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, ed una copia trasmessa al competente ufficio tecnico regionale. Tutta la documentazione deve poi essere consegnata dal Direttore dei lavori al collaudatore.

8. Tutte le costruzioni in c.a., c.a.p. ed acciaio, la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità, devono essere sottoposte a collaudo statico eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera. In corso d'opera possono essere eseguiti collaudi parziali motivati da difficoltà tecniche e da complessità esecutive dell'opera.

9. Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori ne dà comunicazione allo Sportello unico e al collaudatore che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo e per redigere il certificato di collaudo in tre copie che invia al competente ufficio tecnico regionale e al committente, dandone contestuale comunicazione allo sportello unico.

10. Per il rilascio di licenza d'uso o di agibilità, se prescritte, occorre presentare all'amministrazione comunale una copia del certificato di collaudo.

#### **Art. 2.29**

##### ***Requisiti di sicurezza all'uso degli edifici: il Libretto del fabbricato***

1. Per ogni edificio esistente all'interno del territorio comunale è obbligatoria la redazione di un "Libretto del fabbricato", dal quale risulti la storia costruttiva ed amministrativa dell'edificio stesso, in base ad un modello predisposto dall'U.T.C.. Tale obbligatorietà è immediatamente operativa dall'approvazione del presente R.E. per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo che riguardino l'intera unità edilizia. Negli altri casi la data di consegna del Libretto sarà determinata volta per volta dall'Amministrazione Comunale con criteri basati o sull'epoca di costruzione dell'edificio o per zone o in base a particolari destinazioni d'uso.

2. Nel Libretto del fabbricato devono essere riportati i seguenti dati:

- epoca di costruzione e dati relativi ai titoli abilitativi, ove esistenti;
- caratteristiche tecnico-costruttive originarie dell'opera riguardanti materiali, strutture, impianti, distribuzione planimetrica;
- dati dimensionali e descrittivi dell'immobile, con planimetrie dello stato di fatto originario;
- eventuali calcoli o risultati di verifiche effettuate su materiali, impianti, ecc.;
- le variazioni intervenute nel tempo a livello strutturale, impiantistico, distributivo, funzionale, ecc.;
- tutte le eventuali attestazioni conseguite in seguito agli interventi, quali titoli abilitativi amministrativi, certificazioni di conformità degli impianti, ecc. sia a livello di intero edificio, sia di singole unità immobiliari.

3. Il libretto deve essere aggiornato tempestivamente in seguito ad ogni intervento operato sull'edificio a cura di tecnico incaricato dalla Committenza

#### **Art. 2.30**

##### ***Requisiti di sicurezza per edifici con destinazione non residenziale***

1. Per gli edifici a destinazione non residenziale, e con destinazioni d'uso specifiche quali autorimesse, alberghi, scuole, locali di pubblico spettacolo, ecc., oltre ai requisiti di sicurezza generali richiesti per qualsiasi opera edilizia, vanno applicate anche le prescrizioni derivanti da norme specifiche legate alle particolari attività esercitate, al diverso tipo di utenza ed alle diverse sollecitazioni a cui sono sottoposte le strutture stesse.

### **Titolo V**

#### **Requisiti di sicurezza degli impianti tecnologici**

#### **Art. 2.31**

##### ***Requisiti di sicurezza degli impianti tecnologici***

1. La sicurezza degli impianti dipende dalla correttezza del loro dimensionamento, esecuzione, funzionamento e manutenzione, nonché dal possesso di requisiti tecnici essenziali attestati a norma, che riguardano secondo l'allegato I della Direttiva 89/106/CEE, la sicurezza in caso di incendio, la sicurezza nell'impiego, il risparmio energetico e la ritenzione di calore dei componenti e degli impianti. In particolare l'opera deve essere concepita e costruita in modo che la sua utilizzazione non comporti rischi di incidenti quali scivolate, cadute, bruciature, ferimenti, ecc.; in caso di incendio deve essere garantita per un periodo di tempo determinato la capacità portante dell'edificio, deve essere limitata la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno ed all'esterno delle opere e deve essere garantita la possibilità di fuga degli occupanti

#### **Art. 2.32**

##### ***Soggetti abilitati***

(artt. 107, 108, 114, 116 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Tutte le imprese, singole o associate, regolarmente iscritte nel registro delle ditte di cui al R. D. 20 settembre 1934, n. 2011, e successive modificazioni ed integrazioni, o nell'albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443, il cui titolare in prima persona o un responsabile tecnico preposto a tale attività possiedano i requisiti tecnico-professionali richiesti, ufficialmente accertati e riconosciuti, o le imprese in possesso di attestazione per le relative categorie rilasciata da una Società organismo di attestazione (SOA), debitamente autorizzata ai sensi del D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34, sono abilitate all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione dei seguenti impianti:

- a) gli impianti di produzione, 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;
- 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 azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) gli impianti idrosanitari e quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

2. Possono effettuare il collaudo ed accertare la conformità alla normativa vigente degli impianti di sollevamento di persone o di cose (ascensori, montacarichi, scale mobili e simili) i professionisti iscritti negli albi professionali, inseriti negli appositi elenchi della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, formati annualmente.

3. Il committente o il proprietario è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti ad imprese abilitate, di cui deve essere predisposto un elenco presso la camera di commercio. Tale obbligo non sussiste nel caso di interventi di manutenzione ordinaria degli impianti, che può essere eseguita anche da soggetti non abilitati.

#### **Art. 2.33**

#### ***Requisiti professionali dei soggetti abilitati***

(art. 109 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. I soggetti abilitati devono possedere i seguenti requisiti tecnico-professionali:

- a) laurea in materia tecnica specifica conseguita presso una università statale o legalmente riconosciuta;
- b) oppure diploma di scuola secondaria superiore conseguito, con specializzazione relativa al settore impiantistico a), b), c) e) e g) presso un istituto statale o legalmente riconosciuto, previo un periodo di inserimento, di almeno un anno continuativo, alle dirette dipendenze di una impresa del settore;
- c) oppure titolo o attestato conseguito ai sensi della legislazione vigente in materia di formazione professionale, previo un periodo di inserimento, di almeno due anni consecutivi, alle dirette dipendenze di una impresa del settore;
- d) oppure prestazione lavorativa svolta, alle dirette dipendenze di una impresa del settore, nel medesimo ramo di attività dell'impresa stessa, per un periodo non inferiore a tre anni, escluso quello computato ai fini dell'apprendistato, in qualità di operaio installatore con qualifica di specializzato nelle attività di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti.

#### **Art. 2.34**

#### ***Installazione degli impianti***

(artt. 110, 112, 116 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di tipo a), b), c), e) e g) al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione della L. 46/90 è obbligatoria la redazione del progetto da parte di professionisti, iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze, che deve essere depositato presso lo Sportello Unico contestualmente al progetto edilizio. Sono esclusi dall'obbligo di redazione del progetto gli interventi di manutenzione ordinaria degli impianti nonché le installazioni per apparecchi per usi domestici e la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari, fermo restando l'obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità di cui all'articolo .....

2. Qualora l'impianto a base di progetto sia variato in opera, il progetto presentato deve essere integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante tali varianti in corso d'opera, alle quali, oltre che al progetto, l'installatore deve fare riferimento nella sua dichiarazione di conformità.

3. Le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte, ovvero materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), e secondo quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia

4. Tutti gli impianti realizzati alla data di approvazione del presente R.E. devono essere adeguati a quanto previsto dalle leggi vigenti.

#### **Art. 2.35**

##### ***Collaudo degli impianti***

(artt. 111, 116, 117, 118 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Nel caso in cui la normativa vigente richieda il certificato di collaudo degli impianti installati il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione dei progetti degli impianti di tipo a), b), c), e) e g) se, prima dell'inizio dei lavori, dichiara di volere effettuare il collaudo degli impianti con le modalità previste dal comma successivo.

2. Il collaudo degli impianti può essere effettuato a cura di professionisti abilitati, non intervenuti in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera, i quali attestano che i lavori realizzati sono conformi ai progetti approvati e alla normativa vigente in materia. In questo caso la certificazione redatta viene trasmessa allo sportello unico a cura del direttore dei lavori, fermo restando il potere dell'amministrazione di procedere all'effettuazione dei controlli successivi e di applicare, in caso di falsità delle attestazioni, le sanzioni previste dalla normativa vigente.

3. Sono esclusi dall'obbligo del rilascio del certificato di collaudo gli interventi di manutenzione ordinaria degli impianti, nonché le installazioni per apparecchi per usi domestici e la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari, fermo restando l'obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità di cui all'articolo successivo.

4. Nel caso in cui vengano installati in edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità nuovi impianti del tipo a), b), c), e), e g), l'impresa installatrice deposita presso lo Sportello Unico, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, il progetto di rifacimento dell'impianto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto da altre norme o dal regolamento di attuazione della L. 46/90.

In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento. Nella relazione facente parte integrante della dichiarazione di conformità deve essere espressamente indicata la compatibilità con gli impianti preesistenti. In alternativa al deposito del progetto è possibile ricorrere alla certificazione di conformità dei lavori ai progetti approvati di cui al comma 2.

5. Per eseguire i collaudi, ove previsti, e per accertare la conformità degli impianti alle normative vigenti, i Comuni, le Unità Sanitarie Locali, i Comandi Provinciali dei Vigili del Fuoco e l'Istituto superiore per la prevenzione e la sicurezza del lavoro (ISPESL) possono avvalersi della collaborazione di liberi professionisti, nell'ambito delle rispettive competenze.

6. Il certificato di collaudo deve essere rilasciato entro tre mesi dalla presentazione della relativa richiesta.

#### **Art. 2.36**

##### ***Dichiarazione di conformità***

(artt. 113, 115 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente una dichiarazione di conformità degli impianti realizzati alle norme vigenti, sottoscritta dal titolare dell'impresa installatrice e recante i numeri di partita IVA e di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, di cui fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati e, ove previsto, il progetto degli impianti stessi.

2. Il certificato di agibilità di un'opera viene rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale solo dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti.

#### **Art. 2.37**

##### ***Sanzioni***

(art. 120 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. Nel caso in cui non venga rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti alle normative vigenti o non vengano rispettate le norme per la sicurezza degli impianti stabilite dal Capo V del D.P.R. n. 380/2001, viene

applicata a carico del committente o del proprietario una sanzione amministrativa stabilita nella cifra e nella modalità dal D.P.R. n. 447/1991 e relative modificazioni.

2. La stessa normativa determina le modalità della sospensione delle imprese dal registro o dall'albo dei soggetti abilitati e dei provvedimenti disciplinari a carico dei professionisti iscritti nei rispettivi albi, dopo la terza violazione delle norme relative alla sicurezza degli impianti, nonché gli aggiornamenti dell'entità delle sanzioni amministrative.

### **Art. 2.38**

#### ***Impianti elettrici***

(D.P.R. n. 380/2001; L. 46/90; D.P.R. n. 447/1991)

1. E' obbligatoria la redazione del progetto in caso di installazione, trasformazione o ampliamento di un impianto elettrico nei seguenti casi:

- per tutte le utenze condominiali di uso comune con potenza impegnata superiore a 6 kW;
- per utenze domestiche di singole unità abitative di superficie superiore a 400 mq;
- per gli impianti effettuati con lampade fluorescenti a catodo freddo, collegati ad impianti elettrici per i quali è obbligatorio il progetto e in ogni caso per impianti di potenza complessiva maggiore di 1200 VA rese dagli alimentatori;
- In immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi:
  - per utenze alimentate a tensione superiore a 1000 V, inclusa la parte in bassa tensione;
  - per utenze alimentate in bassa tensione qualora la superficie superi i 200 mq;
- per gli impianti elettrici con potenza impegnata superiore o uguale a 1,5 kW per tutta l'unità immobiliare in cui vi siano, anche solo parzialmente, ambienti soggetti a normativa specifica del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI);
- in caso di locali adibiti ad uso medico o per i quali sussista pericolo di esplosione o maggior rischio di incendio;
- per gli impianti elettronici in genere, quando coesistono con impianti elettrici con obbligo di progettazione
- per gli impianti di protezione da scariche atmosferiche in edifici di volume superiore a 200 mc dotati di impianti elettrici soggetti a normativa specifica CEI o in edifici con volume superiore a 200 mc e con un'altezza superiore a 5 metri;
- per le canne fumarie collettive ramificate;
- per gli impianti di climatizzazione per tutte le utilizzazioni aventi una potenzialità frigorifera pari o superiore a 40.000 frigororie/ora.
- per il trasporto e l'utilizzazione di gas combustibili con portata termica superiore a 34,8 kW o di gas medicali per uso ospedaliero e simili, nel caso di stoccaggi;
- per gli impianti inseriti in un'attività soggetta al rilascio del Certificato Prevenzione Incendi e comunque quando gli idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.

2. La progettazione di un impianto elettrico deve garantire il più elevato grado di sicurezza, sia per quanto riguarda l'uso di componenti garantiti e certificati, sia per quanto riguarda l'installazione ed il funzionamento, e dunque deve essere eseguito e mantenuto secondo le prescrizioni delle leggi e norme vigenti in materia, ovvero il capo V, parte II, del D.P.R. n. 380/2001, la L. n. 46/90, il suo Regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/91, il D.P.R. n. 547/1955, le leggi n. 791/1977, e n. 186/1968, le norme UNI e CEI.

3. In particolare gli impianti elettrici devono essere dotati di:

- impianti di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità, cioè con corrente differenziale nominale non superiore ad 1 A., o di altri sistemi di protezione equivalenti;
- cavi protetti da fonti di calore, acqua, sostanze corrosive, urti, vibrazioni ed altre sollecitazioni meccaniche;
- suddivisione dell'impianto in circuiti diversi per facilitarne la manutenzione ed il controllo;
- quadri elettrici contenenti le apparecchiature dei sezionamento, di comando e di protezione dei circuiti.

4. I quadri elettrici per edifici residenziali condominiali e per edifici a destinazione non residenziale vanno collocati in apposito ambiente unico localizzato ai piani terra o seminterrati e facilmente accessibile, secondo gli accordi presi con l'ente fornitore di corrente a bassa tensione. Tale ambiente è considerato un "vano tecnico" e come tale non rientra nel computo del volume utile.

### **Art. 2.39**

### **Impianti radiotelevisivi e di telefonia cellulare**

1. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale le antenne o le parabole relative ad impianti radiotelevisivi a servizio degli edifici devono essere del tipo centralizzato, fermo restando il divieto di localizzare antenne o parabole sulle coperture o sui balconi di edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 490/1999. In tutti gli edifici il sistema di distribuzione dell'impianto deve essere effettuato con cavi non a vista ed ove non possibile con cavi posizionati non sui prospetti principali, ma nel vano scala o in cortili interni o, comunque, non su prospetti prospicienti spazi ed edifici pubblici o di uso pubblico. E' vietato installare parabole ed antenne sui prospetti degli edifici del centro storico. E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento e per qualsiasi edificio la sostituzione delle singole antenne con un impianto centralizzato, per motivi di sicurezza pubblica o di pubblico interesse.
2. Non è consentita l'installazione di impianti ed antenne a servizio della telefonia cellulare all'interno del centro urbano, né lungo la fascia dei pendii perimetrale al centro abitato.
3. Ove ammissibili, gli impianti vanno realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di inquinamento elettromagnetico, in particolare della L. n. 22 febbraio 2001, n. 36, del D.M. 10 settembre 1998, n. 381 e della L. R. 8 marzo 2002, n. 5.

### **Art. 2.40**

#### ***Impianti di protezione dalle scariche atmosferiche***

(artt. 38, 39 D.P.R. n. 547/1955)

1. Gli impianti di protezione dalle scariche atmosferiche sono obbligatori per edifici ed impianti soggetti all'obbligo del Certificato di Prevenzione Incendi; i camini industriali, quando possono costituire un pericolo; tutte le strutture metalliche installate all'aperto, che devono risultare direttamente o indirettamente collegate a terra; edifici od elementi di alto ed insostituibile valore culturale.
2. Gli impianti vanno progettati secondo le tipologie previste dalla norma CEI 81-1 ed installati a norma da tecnici abilitati secondo quanto prescritto dal Capo V del D.P.R. n. 380/2001. In particolare può essere utile verificare in fase preliminare se una struttura necessita o meno di un impianto contro le scariche atmosferiche, utilizzando la procedura di calcolo contenuta nelle norme CEI 81-1. Se l'installazione risulta autoprotetta, in sede di richiesta del C.P.I. può non essere prescritto alcun impianto protettivo.

### **Art. 2.41**

#### ***Impianti di riscaldamento e di climatizzazione***

(artt. 125-128 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

1. L'opera ed i relativi impianti di riscaldamento e di climatizzazione devono essere progettati e realizzati in modo da contenere i consumi energetici, in relazione alla destinazione d'uso ed alla zona climatica di appartenenza dell'edificio, senza pregiudicare il benessere termico degli occupanti in conformità a quanto disposto dalla L. n.10/1991 e del D.P.R. n. 412/1993 recanti successive modifiche e integrazioni. Sono consentiti impianti che utilizzano fonti rinnovabili di energia.
2. La manutenzione degli impianti termici va curata dal responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto con gli adempimenti prescritti dal D.M. n. 412/93. Per essi sono obbligatori la certificazione di conformità delle opere, il certificato di collaudo e la certificazione energetica dell'edificio, secondo quanto prescritto dagli artt. 127 e 128 del D.P.R. n. 380/2001.
3. Per le opere relative a nuove costruzioni, ad ampliamenti, ricostruzioni e ristrutturazioni di edifici il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso lo Sportello Unico, in duplice copia, prima dell'inizio lavori, il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che ne attesti la conformità alle leggi vigenti. Una copia della documentazione deve essere restituita, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, al proprietario dell'edificio, o a chi ne ha titolo, al direttore dei lavori o all'esecutore dei lavori, e deve essere conservata in cantiere. Il committente è esonerato dall'obbligo di presentare il progetto nel caso voglia avvalersi delle procedure di esemplificazione del collaudo previste dall'art. 111 del citato T.U.
4. Il progetto deve contenere :
  - a) Informazioni generali (estremi del permesso di costruire, individuazione della categoria di intervento, ecc.)
  - b) piante, prospetti, sezioni, con segnalazione della destinazione d'uso dei vari ambienti ed individuazione dei sistemi solari passivi;
  - c) parametri climatici della località (gradi giorno determinati come da Regolamento, temperatura esterna minima di progetto secondo norma Uni 5364 e successivi aggiornamenti);
  - d) dati tecnico-costruttivi dell'opera edilizia;

- e) dati relativi agli impianti termici;
- f) schema funzionale dell'impianto;
- g) valori caratteristici risultanti dal calcolo termico;
- h) illustrazione delle tecnologie adottate;
- i) dichiarazione di conformità del progetto dell'impianto alle norme di legge a firma del progettista.

5. I volumi destinati alla localizzazione di generatori di calore, anche se all'interno degli edifici, costituiscono volumi tecnici.

6. Nel caso di nuove costruzioni o di ristrutturazioni edilizie sono richieste le seguenti opzioni impiantistiche:

a - Per edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e/o agevolata, adozione di impianto di riscaldamento centralizzato con sistema di distribuzione a zone, che permetta termoregolazione e contabilizzazione separata per ciascuna unità immobiliare;

b - Per centri commerciali e complessi terziari dotati di impianto frigorifero e/o di climatizzazione estiva con potenza superiore a 30 kW, adozione di un sistema di refrigerazione con recupero termico;

c - Per centri direzionali e di elaborazione dati con potenza installata superiore a 30 kW, adozione di un sistema di refrigerazione con recupero termico;

d - Per piscine coperte riscaldate di invaso superiore a 400 mc., adozione di un impianto di recupero di calore, o con deumidificazione ambientale mediante pompa di calore, o con recuperatore di calore sul circuito acqua di reintegro, o con l'impiego di collettori solari piani.

7. In applicazione della L.R. 13 agosto 1998, n. 23 nelle nuove costruzioni ed in tutti gli interventi attuati sulle costruzioni esistenti, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria, i tamponamenti perimetrali ed orizzontali, nonché i solai delle nuove costruzioni soggette alle norme sul risparmio energetico e di tutti gli edifici residenziali, che presentano spessori complessivi superiori a 25 cm, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura per la sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm.25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per inerzia termica. Le stesse disposizioni valgono per le altezze massime, le distanze dai confini, dalle strade e dagli altri edifici, ferme restando le prescrizioni minime dettate dalle norme statali. Per gli edifici costruiti si applicano le stesse norme relativamente agli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con le esigenze urbanistiche ed edilizie, nonché con gli eventuali vincoli esistenti. Alla richiesta dei titoli abilitativi degli interventi deve essere allegata apposita relazione tecnica, corredata di calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni complessive dell'edificio e particolari costruttivi in scala adeguata.

#### **Art. 2.42**

##### ***Impianti per l'utilizzazione di gas liquido e aeriforme***

1. Gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas, allo stato liquido o aeriforme, all'interno degli edifici a partire dal punto di fornitura del gas, con pressioni di esercizio pari o inferiori a 5 bar, vanno progettati, costruiti, collaudati e mantenuti in base alle norme UNI-CIG 9860, approvate con D.M. 24 novembre 1984, modificato dal D.M. 22 maggio 1989, ed integrato dai D.M. 21 dicembre 1991 e 16 novembre 1999.

2. I materiali previsti per le tubazioni devono avere le caratteristiche stabilite dalla norma UNI 9034 e possono essere in acciaio, ghisa sferoidale, ghisa grigia, polietilene o rame.

3. Le tubazioni dell'impianto vanno collocate a vista; possono essere collocate sotto traccia, solo nel caso in cui rispettino le condizioni stabilite dalle norme UNI-CIG ed in particolare:

- non devono presentare giunzioni nell'attraversamento di murature e solette e dove a vista vanno protette con guaina passante, murata con malta cementizia;
- non vanno mai posizionate a contatto con le tubazioni dell'impianto idrico;
- non devono essere utilizzate per la messa a terra degli impianti elettrici;
- non devono essere posizionate all'interno di locali potenzialmente infiammabili (locali caldaie, autorimesse, vani corsa degli ascensori, canne fumarie, cavedi per l'alloggiamento di cavi elettrici e telefonici, depositi di materiali infiammabili o di combustibile e similari)

#### **Art. 2.43**

##### ***Impianti di sollevamento (ascensori, scale mobili, montacarichi e simili)***

1. E' obbligatorio prevedere gli ascensori in tutti gli edifici privati composti da più di tre piani, compreso il piano terra, e negli edifici pubblici o aperti al pubblico composti da più di un piano, in numero e dimensioni rapportati ai possibili utenti.

2. Nei nuovi edifici, nelle ristrutturazioni totali, nelle demolizioni con ricostruzione gli ascensori devono essere dimensionati in modo da permetterne l'uso anche ai disabili con sedia a rotelle o alle donne con passeggini o carrozzelle. Negli edifici preesistenti pubblici e aperti al pubblico va comunque garantita ai disabili la possibilità di accedere agli spazi pubblici con mezzi ausiliari come piattaforme elevatrici o montascale, dotati di sistemi anticaduta, anticesoimento, antischiacciamento ed antiurto, secondo quanto previsto dalle leggi vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.

3. Negli edifici di nuova edificazione, non residenziali, l'ascensore deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina di dimensioni minime di 1,40 m di profondità e 1,10 m di larghezza;
- porta con luce netta minima di 0,80 m posta sul lato corto;
- piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1,50x1,50 m.

Negli edifici di nuova edificazione residenziali l'ascensore deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina di dimensioni minime di 1,30 m di profondità e 0,95 m di larghezza;
- porta con luce netta minima di 0,80 m posta sul lato corto;
- piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1,50x1,50 m.

In caso di adeguamento di edifici preesistenti, ove non sia possibile l'installazione di cabine di dimensioni superiori, l'ascensore può avere le seguenti caratteristiche:

- cabina di dimensioni minime di 1,20 m di profondità e 0,80 m di larghezza;
- porta con luce netta minima di 0,75 m posta sul lato corto;
- piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1,40x1,40 m.

4. Le porte di cabina e di piano devono essere del tipo a scorrimento automatico. Nel caso di adeguamento la porta di piano può essere del tipo ad anta incernierata purché dotata di sistema per l'apertura automatica. Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo (come cellula fotoelettrica, costole mobili) per l'arresto e l'inversione della chiusura in caso di ostruzione del vano porta.

In tutti i casi le porte devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi. L'arresto ai piani deve avvenire con autolivellamento con tolleranza massima +2 cm. e lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse.

5. La bottoniera di comando interna ed esterna deve avere i bottoni ad una altezza massima compresa tra 1,10 m e 1,40 m: per ascensori del tipo a), b) e c) la bottoniera interna deve essere posta su una parete laterale ad almeno cm 35 dalla porta della cabina. Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad altezza compresa tra i 1,10 e 1,30 m, un campanello d'allarme, un segnale luminoso che confermi l'avvenuta ricezione all'esterno della chiamata di allarme e una luce d'emergenza con autonomia minima di 3 ore.

6. In base all'art. 1 della Legge 14 luglio 1993 n. 235 Comuni possono consentire l'esposizione, all'interno della cabina degli ascensori in servizio pubblico, di insegne o iscrizioni recanti messaggi pubblicitari, purché non effettuati a mezzo di proiezioni luminose, anche se intermittenti o successive, o a mezzo di apparecchi sonori. L'installazione di bacheche o insegne, il cui spessore complessivo non deve superare i 2 cm., deve avvenire senza manomettere stabilmente i pannelli costituenti le pareti dell'ascensore. In ogni caso le insegne e le iscrizioni non possono limitare o ostacolare la manutenzione, la visibilità e l'uso dei comandi e dei dispositivi tecnologici, né possono comportare la riduzione delle prescritte dimensioni minime interne della cabina. Nel caso in cui gli ascensori abbiano la dimensione minima prescritta, l'esposizione può avvenire su una sola parete dell'ascensore e ad una altezza superiore ad un metro. Per la realizzazione delle insegne o iscrizioni devono essere utilizzati materiali ignifughi e resistenti agli urti, aventi contorni senza spigoli vivo (art. 1 D.P.R. 16 gennaio 1995 n. 42).

7. Negli interventi di recupero gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici di sollevamento non sono computabili ai fini della volumetria utile (art. 13, comma 7, D.P.R. n. 503/96).

8. La progettazione, l'installazione, il collaudo, le verifiche periodiche, la manutenzione e l'esercizio, i cui dati vanno riportati sul libretto d'uso dell'ascensore, devono essere eseguiti dai soggetti abilitati secondo le norme vigenti in materia, ovvero del D.M. 9 dicembre 1987, n. 587; del D.P.R. 30 aprile 1999, n. 162; del D.P.R. 2000, n. 369, della Direttiva n. 95/16/CE con relativi allegati, nonché secondo le prescrizioni del capo V del D.P.R. n. 380/2001.

#### **Art. 2.44**

##### ***Requisiti di sicurezza antincendio***

1. Per la sicurezza in caso di incendio l'opera deve essere progettata e realizzata in modo che in caso di incendio la capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato, la produzione e la

propagazione del fuoco e del fumo all'interno delle opere ed alle opere vicine sia limitata, gli occupanti abbiano la possibilità di evacuare rapidamente o essere altrimenti soccorsi in condizioni di sicurezza.

2. L'obbligo di adottare misure di prevenzione incendi riguarda tutti i manufatti edilizi, gli spazi pubblici e di uso pubblico, nonché l'ambiente urbano e naturalistico, nel rispetto delle leggi vigenti in materia, tra cui il D.P.R. 12 gennaio 1998, n. 37, il D. Lgs. 19 settembre 1994, n. 626, la norma UNI 9494, ecc. sia in generale, sia in applicazione di destinazioni d'uso specifiche (es. edifici scolastici, autorimesse, ospedali e case di cura, ecc.) e di tutte le prescrizioni tecniche e procedurali vigenti in materia, per i rispettivi usi, come impartite dal Comando provinciale del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco.

3. Le opere edilizie inserite negli appositi elenchi di attività soggette al controllo del Vigili del Fuoco sono obbligate ad ottenere il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, cui è subordinato il rilascio sia del permesso di costruire, sia del certificato di agibilità. Per le opere edilizie non inserite negli elenchi la verifica dell'idoneità delle misure di sicurezza antincendio adottate compete al progettista dell'impianto ed al tecnico abilitato al rilascio del certificato di conformità tecnica dell'impianto stesso.

## **Titolo VI**

### **Requisiti di sicurezza degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico**

#### **Art. 2.45**

##### **Requisiti per attrezzature e spazi aperti pubblici o di uso pubblico**

1. La sicurezza nell'agibilità degli spazi pubblici va assicurata e mantenuta dall'Ente proprietario dell'area o dell'opera; quella degli spazi privati aperti al pubblico dal legittimo proprietario o da chi ne ha diritto d'uso.

2. In tutti gli spazi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico (strade, piazze, giardini, attrezzature per il gioco, la sosta e lo sport, ecc.) devono essere prese tutte le misure idonee a garantire la pubblica incolumità degli utenti, consistenti principalmente:

- nel realizzare pavimentazioni antisdrucchiolevoli nei percorsi pedonali e negli spazi aperti idonee ad evitare rischi di cadute e scivolamenti, curandone la manutenzione, ovvero realizzate secondo i seguenti criteri:
  - coefficiente di attrito, misurato secondo il metodo della British Ceramic Research Association Ltd. (B.C.R.A.) Rep. CEC. 6/81, superiore ai seguenti valori, non modificabili dall'apposizione di strati di finitura lucidanti o di protezione che, se previsti, devono essere applicati sui materiali stessi prima della prova :
    - 0,40 per elemento scivolante cuoio su pavimentazione asciutta;
    - 0,40 per elemento scivolante gomma dura standard su pavimentazione bagnata;Il requisito è obbligatorio per rampe inclinate e scale. Nelle condizioni più sfavorevoli, le rampe inclinate e le scale devono essere adeguatamente protette dalla formazione di ghiaccio. Qualora la pavimentazione sia disomogenea, il requisito deve essere soddisfatto almeno per una striscia di percorso avente larghezza minima pari a mt. 1,50.
  - strati di supporto della pavimentazione idonei a sopportare nel tempo la pavimentazione ed i sovraccarichi previsti, nonché ad assicurare il bloccaggio duraturo degli elementi costituenti la pavimentazione stessa;
  - elementi piani con giunture inferiori a 5 mm, stilate con materiali durevoli, con eventuali risalti di spessore non superiore a mm 2;
  - eventuali grigliati inseriti nella pavimentazione realizzati con maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm di diametro e comunque con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo, rispetto a ruote, bastoni di sostegno, e simili; i grigliati ad elementi ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
- nel predisporre una adeguata segnaletica per evidenziare situazioni di possibile pericolo, comprensibile e visibile da tutti, anche in ore notturne;
- nel predisporre idonei attraversamenti pedonali in corrispondenza di incroci e di accessi ad edifici o luoghi pubblici o di uso pubblico; nelle strade ad alto volume di traffico gli attraversamenti pedonali devono essere illuminati nelle ore notturne o di scarsa visibilità;
- nel garantire la libera e sicura circolazione a tutti, in modo particolare ai disabili, anziani, bambini, eliminando le possibili fonti di pericolo e le barriere architettoniche;

- nel garantire sempre e ovunque le condizioni per il passaggio degli automezzi di soccorso (Vigili del Fuoco, ambulanze, ecc.), con almeno due vie di accesso opportunamente segnalate, massima distanza pedonale pari a 50 m. ed un idrante ogni 100 m.;
  - nel predisporre recinzioni, ringhiere e parapetti idonei per preservare dalle possibili cadute e per assorbire le possibili spinte orizzontali in caso di assembramenti di persone;
  - nel predisporre doppi corrimani nelle scalinate esterne o nei percorsi disagiati;
  - nel controllare le uscite di sicurezza e gli spazi di fuga, soprattutto in occasione di manifestazioni con notevole afflusso di persone;
  - nel predisporre tutte le misure di sicurezza idonee a preservare le persone da scosse, ustioni, urti e similari da attrezzature e macchinari;
  - nel verificare periodicamente la stabilità di recinzioni, muri di sostegno, belvedere e similari che possono rappresentare fonti di pericolo per la pubblica incolumità;
  - nell'eliminare gli ostacoli posti al di sotto di m. 2,10 di altezza dal piano di calpestio che possono essere causa di infortunio.
3. Il Comune deve concordare con gli enti o i privati gestori di pubblici esercizi le modalità operative per il rispetto di tutte le norme per la sicurezza delle persone.

#### **Art. 2.46**

##### **Requisiti per opere ed impianti a carattere provvisorio o continuativo**

1. I requisiti di sicurezza generali per le opere e gli impianti a carattere provvisorio o continuativo, così come definiti agli artt. .... del presente R.E., consistono nell'applicazione delle norme specifiche per ogni tipo di attività prevista inerenti la sicurezza antincendio (es. campeggi, tendoni per spettacoli, mostre e spettacoli all'aperto, parcheggi, ecc.); gli impianti elettrici, sia alimentati da gruppo elettrogeno, sia da rete pubblica; l'uso di bombole di gas liquido per la preparazione di cibi (es. manifestazioni con degustazione, campeggi, ecc.); l'idoneità statica di palchi, pedane, tribune e simili predisposti per manifestazioni e spettacoli.
2. I requisiti di sicurezza specifici consistono nell'applicazione delle norme specifiche legate al tipo di opera prevista ed al suo inserimento nell'ambiente, urbano o extraurbano, costruito o naturale, e dunque finalizzate ad evitare l'insorgenza di problemi igienico-sanitari (es. l'impedimento del normale scolo delle acque di superficie o problemi derivanti dall'allontanamento delle acque di scarico bianche e nere o dalla produzione di rifiuti o da disturbo della quiete pubblica, ecc.), di interferenze con il normale svolgimento della vita cittadina (es. la mobilità pedonale e veicolare).
3. Il rispetto delle norme va attestato con una dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 113 del D.P.R. n. 380/2001 (T.U.) e di idoneità all'uso dell'opera a firma di un tecnico abilitato. Per i campeggi stagionali è richiesto, in aggiunta, il benessere della competente autorità di bacino, ai fini della sicurezza idrogeologica e geologica dei luoghi. La sussistenza dei requisiti deve essere verificata dal Comune o dagli altri Enti competenti ed attestata con il rilascio del certificato di agibilità di cui all'art. .... del presente R.E.

### **CAPO III REQUISITI IGIENICO-SANITARI**

#### **Titolo VII Requisiti igienico-sanitari degli edifici**

##### **Art. 2.47**

##### ***Requisiti termici degli ambienti***

1. Le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento dimensionati in modo che nella stagione fredda la media aritmetica delle temperature dell'aria nei diversi ambienti non superi i seguenti valori con le tolleranze a fianco indicate:
  - a) 18° C + 2° C di tolleranza per gli edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili;
  - b) 20° C + 2° C di tolleranza per gli edifici rientranti nelle altre categorie d'uso previste dal D.P.R. n 412/1993 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. L'opera ed i relativi impianti (riscaldamento, ventilazione, raffreddamento) devono essere concepiti in modo da limitare il consumo energetico, senza arrecare pregiudizio al benessere termico degli occupanti. Inoltre in nessun ambiente la temperatura interna deve presentare disuniformità, lungo la verticale, maggiore di  $\pm 2$  °C. Anche negli

spazi chiusi privi di riscaldamento, la temperatura interna deve risultare maggiore di 4 gradi. E' richiesto in ogni caso l'adeguamento alle norme del D.P.R. n 412/1993, come modificato dal D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 551

3. La temperatura va misurata insieme alla velocità dell'aria, alla temperatura radiante e all'umidità relativa, con prove da effettuare nella parte centrale di ogni ambiente, ad una distanza di almeno 60 cm dalle pareti e ad una altezza di almeno 1,80 m. dal pavimento, a 25 cm. dagli elementi di chiusura, ad 1 m. dalle fonti di calore.

4. la temperatura superficiale delle pareti interne va contenuta nei seguenti valori:  
oscillazione di +/- 3° rispetto alla temperatura ambiente per pareti interne vicine a quelle perimetrali;  
minore o uguale a 25° nei soggiorni e nelle camere da letto;  
minore uguale a 28° nei servizi igienici;  
minore di 65° per corpi scaldanti;  
minore di 70° per tutte le parti calde con cui l'utente può venire a contatto.

5. I requisiti si intendono soddisfatti se sono rispettate le prescrizioni della L. n. 10/1991 e relativi Regolamenti di attuazione.

64. Negli ambienti destinati ad attività di lavoro (dipendente), la temperatura è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui al D.P.R. n. 303/1956 ed al D.Lgs. n. 626/1994 modificato e integrato dal D. Lgs. 19 marzo 1996, n. 242.

#### **Art. 2.48**

##### ***Requisiti igrotermici degli ambienti: umidità dell'aria e tenuta all'acqua***

1. Per garantire la salubrità degli ambienti edilizi chiusi ed il benessere igrotermico degli occupanti va assicurato il mantenimento dell'umidità relativa dell'aria interna entro valori ottimali e l'assenza di umidità da infiltrazione o da condensa o da risalita sulle pareti ed all'interno delle murature, per non alterare l'equilibrio igrotermico dell'aria, non danneggiare i materiali da costruzione e non provocare la comparsa di muffe o altri microrganismi nocivi per la salute.

2. Il grado di umidità relativa dell'aria interna va contenuto, nel periodo invernale, entro valori compresi tra il 30% ed il 70%, misurabile con idonea apparecchiatura all'altezza di m. 1,50 dal pavimento dell'ambiente, lontano da radiazioni solari o da altre fonti radianti. Valori superiori sono ammessi solo temporaneamente in ambienti dove si formano vapori conseguenti agli usi ad essi connessi, come bagni e cucine.

In tutti gli ambienti considerati, la temperatura superficiale interna deve risultare maggiore o uguale alla temperatura di rugiada, assunta pari a 14° salvo eccezioni dimostrabili con il calcolo, con la possibilità di eccezione per i serramenti vetrati per i quali sia disposta la raccolta ed evacuazione dell'acqua di condensa.

3. Per serramenti esterni verticali e per facciate continue è richiesta una tenuta all'acqua almeno di classe E2 secondo la norma UNI 7979, riducibile a classe E1 se il serramento è posto al riparo e ad altezza inferiore a 10 m. Non ci deve essere nessuna infiltrazione d'acqua attraverso l'elemento stesso, né attraverso i giunti fra gli elementi e le connessioni; la tenuta all'acqua delle coperture deve essere verificata in base alla norma UNI 8178 (battente d'acqua 0,05 m.), per 30 minuti nel caso di coperture discontinue (inclinate) e per 24 ore nel caso di coperture continue (piane); le opere di fondazione e le opere controterra devono essere protette dalle infiltrazioni di umidità, sia con vespai aerati di almeno 30 cm, sia con intercapedini ventilate e perfettamente drenate, sia con opportuni materiali di rivestimento idrorepellenti.

#### **Art. 2.49**

##### **Requisiti relativi alla purezza, alla velocità ed al ricambio dell'aria**

1. Per assicurare la salubrità degli ambienti chiusi occorre garantire un'adeguata ventilazione al fine di mantenere il livello ottimale di umidità relativa e di garantire il ricambio dell'aria, sia tramite aperture verso l'esterno dimensionate in modo da apportare un certo numero N di ricambi d'aria all'ora, sia con impianti di ventilazione meccanica, intendendo per numero di ricambi d'aria/ora, con riferimento alla norma UNI 10339, il rapporto tra il volume d'aria rinnovato in un'ora e il volume totale dell'ambiente, e si riferisce a un ricambio continuo almeno nei periodi di svolgimento delle attività cui gli spazi sono destinati.

2. La ventilazione deve poter essere regolata da parte dell'utente. La ventilazione di base, rappresentata da  $N = 0,5$ , deve essere assicurata in modo continuativo (a finestre chiuse) attraverso prese d'aria naturali o meccaniche (compresa la permeabilità dei serramenti). Per ambienti abitativi sono richieste superfici apribili pari minimo ad 1/8 della superficie di pavimento dell'ambiente a cui si riferiscono ed un N ottimale pari a 2; nelle cucine N non deve essere inferiore a 3 mc/h mc, con aspirazione forzata sui punti-cottura in conformità all'art. 6 del D.M. 5/7/1975, ed espulsione sul tetto; per i servizi igienici  $N > 5$ ; per i servizi igienici con ricambio discontinuo o

comunque privi di aerazione diretta, N non deve essere inferiore a 10, con aspiratori a tempo collegati all'esterno; per ambienti di circolazione e di connettivo N deve essere minimo pari a 5 mc/h mc.

3. Per le autorimesse deve essere assicurato il rispetto del D.M. 1/2/1986. Per altri edifici con destinazione particolare (es. scuole, ospedali, sale per spettacoli pubblici, ecc.) si applicano le relative norme specifiche.

4. Per evitare correnti d'aria sgradevoli e nocive la velocità dell'aria interna, espressa in mt./sec., a seconda dell'uso degli spazi e della sua temperatura, non deve superare i seguenti valori raccomandati:

- per locali normalmente abitati:  $W < 0,15$  quando  $T < 21^{\circ}\text{C}$  ;  $W < 0,17$  quando  $T = 21^{\circ}\text{C}$

- per locali da bagno e simili:  $W < 0,07$  quando  $T < 21^{\circ}\text{C}$  ;  $W < 0,09$  quando  $T = 21^{\circ}\text{C}$  .

Nel caso di condizionamento estivo, la velocità dell'aria interna non deve superare 0,15 mt./sec. in corrispondenza delle zone di fruizione dell'utenza.

5. Per garantire la purezza dell'aria nei locali chiusi di qualunque tipo, deve essere esercitato il controllo dello smaltimento dei prodotti della combustione (ossido di carbonio, anidride carbonica) negli apparecchi a fiamma libera, secondo le norme vigenti, in particolare UNI-CIG 7129 e 9615, D.P.R. n° 1391/1970, L. n. 1083/1971, L. n. 46/1990, D.P.R. n° 477/1994, e D.P.R. n. 218/1998.

Ogni apparecchio a fiamma libera deve essere collegato ad un impianto (naturale o meccanico) di estrazione dei gas combustibili, con sbocco sopra il tetto dell'edificio. In ogni caso, lo scarico degli aeriformi da smaltire deve essere convogliato il più in alto possibile, ed in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale, né con balconi, porticati o percorsi; e comunque almeno a m. 2,40 di altezza dal più vicino piano di calpestio.

#### **Art. 2.50**

##### ***Requisiti illuminotecnici: illuminazione naturale degli ambienti***

1. Il fattore medio di luce diurna (ovvero il rapporto percentuale fra l'illuminamento medio dell'ambiente e quello dell'esterno senza ombre e senza irraggiamento solare diretto) degli ambienti edilizi residenziali (ad esclusione dei ripostigli e dei corridoi di distribuzione), deve essere non inferiore al 2%.

2. Per gli stessi ambienti la superficie delle finestre illuminanti non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento e va misurata al lordo del serramento, ma al netto di eventuali elementi strutturali fissi (es. velette) e delle eventuali parti vetrate poste ad altezza < 0,60 m. dal pavimento. Negli interventi di recupero, e comunque negli edifici con vincolo di tutela, il rapporto illuminante suddetto può essere ridotto fino a 1/14; all'interno di tipologie particolari come centri commerciali, gallerie e simili va almeno rispettato il limite del fattore medio di luce diurna negli spazi di sosta e negli spazi di maggior affollamento.

3. Per garantire una distribuzione uniforme dell'illuminazione naturale all'interno la profondità dell'ambiente considerato, in direzione ortogonale alla parete finestrata, non deve superare 2,5 volte l'altezza utile di piano.

4. Nel caso di finestre affacciate su cortili interni, l'area netta del cortile deve essere maggiore del 20% della somma delle superfici dei fronti che lo delimitano, e la parete antistante la finestra distare almeno m. 6,00.

5. Nel caso di finestre affacciate su portici o loggiati, la profondità dei relativi locali va considerata incrementata di quella del porticato. Nel caso di finestre sovrastate da corpi con oggetto superiore a 1,0 m. la profondità dei relativi locali va considerata incrementata di 0,05 mq. per ogni 5 cm. di maggiore oggetto.

6. Le superfici vetrate devono avere il coefficiente di trasparenza superiore o pari almeno a 0,7.

7. Per edifici a destinazione particolare si fa riferimento alle norme specifiche legate al tipo di destinazione d'uso (es. scuole, biblioteche, teatri, ecc.).

#### **Art. 2.51**

##### ***Requisiti illuminotecnici: illuminazione artificiale degli ambienti***

1. Per una illuminazione artificiale ottimale degli ambienti è necessario valutare correttamente il livello di illuminamento, l'uniformità, la direzionalità, l'abbagliamento e la resa cromatica. il livello di illuminamento di riferimento può essere ricavato dalla norma UNI 10380 e dalle norme specifiche per edifici a destinazione particolare.

2. Il livello medio di illuminamento artificiale, raccomandabile, espresso in lux, a seconda dell'uso degli spazi, può attestarsi sui seguenti valori:

- per uffici, studi, laboratori, biblioteche, scuole:  $E > 300$

- per altri ambienti di lavoro abitati in permanenza:  $150 < E < 300$

- per ambienti domestici di soggiorno e riposo:  $100 < E < 150$

- sopra piani di lavoro:  $E > 300$  lux
- per servizi igienici:  $100 < E < 150$ ,
- per altri ambienti di servizio:  $50 < E < 200$
- per spazi 1.3:  $100 < E < 200$ ,
- per ingressi e pianerottoli:  $E = 150$
- per spazi esterni:  $15 < E < 50$ .

#### **Art. 2.52**

##### ***Requisiti illuminotecnici: oscurabilità degli ambienti***

1. Devono essere previsti all'interno degli edifici idonei sistemi di oscuramento per ridurre l'irraggiamento estivo, o comunque la radiazione solare incidente sulle finestre, e controllare l'illuminazione naturale, eliminando anche le proiezioni localizzate di raggi luminosi troppo forti, in determinati ambienti per favorire il sonno, il riposo o il lavoro o lo svolgersi di qualsiasi altra attività in relazione alle esigenze di benessere del fruitore.
2. Tali sistemi di oscuramento devono consentire di regolare e ridurre a piacere il livello di illuminamento medio degli ambienti fino a  $E < 0,2$  lux per gli spazi per attività principale, ed  $E < 0,5$  lux per gli spazi per attività secondaria, nonché di controllare il fattore solare - rapporto fra radiazione solare incidente e radiazione infrarossa trasmessa – a valori inferiori al 10%.
3. Le norme di riferimento per il calcolo della radiazione solare incidente e per il calcolo dei fattori di schermatura, oscuramento e trasmissione termica dei vetri sono, rispettivamente, le UNI 10349 e le UNI 10344. La verifica va effettuata sull'efficienza dell'oscuramento ottenuto, valutato in lux.

#### **Art. 2.53**

##### ***Requisiti acustici degli ambienti***

1. Ogni edificio deve essere difeso dai rumori molesti provenienti sia dall'esterno, sia dall'interno dell'edificio stesso. Di pari misura devono essere limitati i rumori trasmessi dall'interno dell'edificio all'esterno per la presenza di attività particolarmente rumorose. Per la protezione dai rumori si applicano le norme stabilite dal D.P.C.M. 1/3/1991, dalla L. quadro n. 447/1995, come modificata dalle leggi n. 426/98, n. 448/98, n. 179/2001; dal D.P.C.M. 14/11/1997; dal D.M. 16/03/1998). Per la protezione dai rumori di edifici con destinazioni particolari (es. scuole, ospedali, ecc.) si applicano le norme specifiche.
2. Per la protezione dai rumori provenienti dall'esterno e dall'interno il livello sonoro indotto, misurato come livello continuo equivalente della pressione sonora ed espresso in dB, deve essere contenuto entro i valori rispettivamente diurni (ore 6-22) e notturni (ore 22-6):
  - per spazi di abitazione, di riposo e di studio: 40 - 30;
  - per spazi di lavoro e per attività individuali: 50 - 40;
  - per spazi di riunione e per attività collettive: 60 - 50;
  - per spazi tecnici e assimilabili: 75 - 75.
 L'innalzamento del livello di pressione sonora momentaneo prodotto dal funzionamento degli impianti tecnici civili, deve risultare contenuto, rispetto al rumore di fondo, entro i 5 dB, nella fascia diurna, ed entro i 3 dB nella fascia notturna.  
 Per i rumori interni relativi a particolari attività produttive, si fa riferimento al D.L. n° 626/1994 e successive modificazioni ed al D.Lgs. n. 277/1991.
3. Per la protezione dai rumori provenienti dall'interno dell'edificio stesso, oltre a quanto stabilito al punto 2, deve essere garantito un adeguato isolamento acustico delle strutture dei componenti e dei materiali adottati secondo quanto previsto dal D.P.C.M. 5/12/1997 «Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici». In particolare:
  - gli infissi esterni non devono produrre rumore in conseguenza a variazioni termiche, vibrazioni per effetto del vento, impatto con le precipitazioni meteoriche, manovre d'uso;
  - il livello massimo di pressione sonora ponderata degli impianti tecnologici (sanitari, ascensori, bruciatori, ecc.) deve risultare contenuto entro 35 decibel per impianti a funzionamento discontinuo ed entro 25 dB per impianti a funzionamento continuo, secondo quanto prescritto dal D.M. 11 dicembre 1996 e dal D.P.C.M. 14 novembre 1997; D.P.C.M. 5/12/1997
  - negli impianti di climatizzazione ad aria e di ventilazione la velocità massima dell'aria nei condotti deve essere inferiore a 2,5 mt./sec.;
  - eventuali impianti che possono dar luogo a vibrazioni o trasmissioni di rumore per via strutturale, devono essere collocati al piano terra, su appositi supporti antivibrazione; collocazioni diverse devono essere giustificate e studiate con idonee soluzioni;

- le camere da letto devono essere collocate lontano da possibili fonti di rumore notturno, come ascensori e similari;
- le pareti divisorie tra unità immobiliari devono dare sufficiente garanzia di buon isolamento acustico, equivalente a due pareti di mattoni forati con interposta intercapedine e/o materiale isolante;
- le soluzioni tecnologiche adottate devono avere scarsa attitudine alla propagazione dei rumori, per effetto della qualità dei materiali e dei componenti utilizzati, per le modalità di messa in opera e di esecuzione dei giunti, delle connessioni e degli ancoraggi, per l'isolamento delle tubazioni e degli altri conduttori solidi dei rumori . Un buon isolamento acustico è garantito nel caso di muri perimetrali dell'unità immobiliare con un peso > 400 Kg./mq., di solai con spessore > 23 cm. con l'aggiunta di strato fonoassorbente, e serramenti esterni almeno di classe A2 con vetrocamera di spessore > 17 mm.
- per la limitazione del rumore impattivo trasmesso, l'indice del rumore di calpestio dei solai posti a confine delle singole unità immobiliari, deve risultare non superiore a:
 

- A - usi residenziali	63 dB
- B - usi direzionali	55 dB
- C - usi ricettivi	63 dB
- D - usi sanitari	58 dB
- E - usi scolastici	58 dB
- F - usi culturali e ricreativi	55 dB
- G - usi commerciali	55 dB

Nell'edilizia pubblica e di uso pubblico, specialmente nell'edilizia scolastica, il requisito è richiesto anche per solai interni all'unità immobiliare.

Per i solai sovrastanti locali destinati al riposo ed allo studio, è consigliato un  $le < 50$  dB.

- il tempo di riverberazione degli spazi chiusi destinato ad attività collettive (in particolare scuole, sale riunioni, conferenze, musica, spettacoli, sport e simili, nonché soggiorni) deve essere contenuto entro un opportuno valore limite ed un valore normale generalmente compreso tra 0,8 ed 1,8, misurabile come indicato nella norma ISO/R 354.

4. Per la limitazione dei rumori verso l'esterno l'emissione sonora degli impianti tecnici verso l'esterno deve essere inferiore a 70 dB. La rumorosità non deve superare i limiti stabiliti per la zona in cui l'immobile è inserito dal D.P.C.M. 14/11/1997. Per gli impianti d'allarme sonori la durata massima consentita è pari a 15 minuti ai sensi del D.P.C.M. 1 marzo 1991.

#### **Art. 2.54**

##### ***Requisiti relativi alla difesa dalle intrusioni***

1. Negli edifici pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata la resistenza all'apertura ed alla rottura in seguito a tentativi di effrazione, eseguiti con l'ausilio di modesti attrezzi manuali, degli infissi posti al piano terra o in corrispondenza di spazi comuni o accessibili dall'esterno, anche mediante l'adozione di apposite grate in ferro o altri sistemi di protezione, purché nel rispetto del D. Lgs. 490/99 e delle altre norme del presente R.E.
2. Deve essere assicurata la difesa da intrusioni di organismi animali con l'adozione delle seguenti misure:
  - protezione dei fori di aerazione delle intercapedini e delle sezioni terminali delle canne di aerazione e ventilazione con reti ad orditura fitta o altro sistema similare;
  - adozione di condutture di scarico a perfetta tenuta;
  - alloggiamento dei cavi degli impianti in canalizzazioni stagne.
3. Deve essere assicurata la difesa da intrusioni di elementi inquinanti liquidi, solidi ed aeriformi, derivanti da anomale condizioni esterne, con l'adozione di idonei filtri rinnovabili posti a protezione dei fori di aerazione naturale e forzata presenti nell'edificio.
4. Deve essere evitata l'intrusione di fumi ed odori sgradevoli provenienti da friggitorie, ristoranti e simili con la predisposizione in corrispondenza degli apparecchi di cottura nei suddetti locali di cappe aspiranti munite di filtri, adeguatamente dimensionate, collegate con canne con deflusso a quota più elevata rispetto alle coperture dell'edificio stesso, analogamente a quanto prescritto per le canne fumarie degli impianti termici.
5. In base all'art. 844 del Codice Civile il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi. Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve temperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà e può tener conto della priorità di un determinato uso.

## **Titolo VIII**

### **Requisiti igienico-sanitari degli impianti a rete degli edifici urbani ed extraurbani**

#### **Art. 2.55**

##### ***Requisiti relativi ad impianti idrosanitari negli edifici***

1. Tutti gli edifici destinati ad abitazione e ad attività di qualunque tipo devono essere dotati di un impianto idrosanitario in grado di assicurare la fornitura costante di acqua potabile, prelevata con la necessaria pressione dalla rete idrica urbana pubblica o direttamente da fonti idriche autonome. Nel caso di prelievo da fonte autonoma è obbligatorio il controllo iniziale e periodico della potabilità dell'acqua erogata dall'impianto. Il collegamento fonte-impianto deve essere realizzato in modo da escludere contaminazioni e riflusso delle acque; con giunti, rubinetti e dispositivi ispezionabili; eventuale vasca di accumulo con chiusura di sicurezza con presa d'aria dotata di filtro, nel rispetto del D.Lgs. n. 152/99 e del D.Lgs. n. 258/2000, per la salvaguardia dagli inquinamenti.
2. Gli impianti idrosanitari devono essere collegati alla rete pubblica con tubazioni di ghisa sferoidale o di acciaio protetto, con contatore e con rete di distribuzione ad anello o a ramificazione, con saracinesca generale manovrabile solo da tecnici dell'ente erogatore e saracinesche intermedie per consentire interventi di riparazione settoriali. Tutte le condotte di adduzione devono essere poste a non meno di 1,5 m. di distanza orizzontale dalle fognature, e almeno a 0,6 mt. al di sopra di queste; in punti singolari, comunque, sufficientemente distanziate ed adeguatamente protette.
3. In zone urbane dove non sia possibile assicurare agli edifici residenziali una fornitura costante dell'acqua potabile è consentito installare serbatoi di riserva, con capacità non superiore a 2.400-3.600 litri, a tenuta stagna, muniti di coperchio metallico e scarico di fondo per le operazioni di manutenzione, con valvole di ritegno e troppo pieno, localizzabili nei piani bassi o in copertura.
4. Per la realizzazione degli impianti idrosanitari è richiesto il rispetto della norma UNI 9182. In particolare le tubazioni degli impianti idrici devono essere realizzate in acciaio zincato o in rame o in plastica termoindurente, a perfetta tenuta e con certificazione di qualità. Nelle nuove costruzioni le colonne montanti devono essere sistemate ed opportunamente ancorate in appositi cavedi; nei fabbricati esistenti le tubazioni sottotraccia devono essere protette con guaine impermeabili ed isolanti e le tubazioni a vista devono essere rivestite per evitare fenomeni di condensa. Va previsto un contatore per ogni alloggio da collocare in un unico locale per i nuovi edifici o in una nicchia protetta negli altri o all'esterno, purché con certificazione di antigelività.
5. Il rispetto della normativa vigente sia per quanto riguarda i materiali utilizzati, sia la correttezza della posa in opera e del giusto funzionamento va attestato con certificazioni di collaudo e di conformità, secondo quanto prescritto dal D.M. Sanità 21 dicembre 1990, n. 443. Sia dal capo V della parte II del D.P.R. n. 380/2001 sulla sicurezza degli impianti.
6. Per la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario si applicano le norme prescritte dal D.M. Sanità del 9 febbraio 1991, n. 10 e le norme per il risparmio energetico di cui al Capo VI della Parte II del D.P.R. n. 380/2001.
7. Per le apparecchiature di trattamento domestico delle acque potabili ( es. addolcitori a scambio ionico, filtri, apparecchi ad osmosi inversa, dosatori di reagenti chimici, ecc.) è richiesto il rispetto delle norme del D.M. n° 443/1990.

#### **Art. 2.56**

##### ***Requisiti relativi ad impianti di scarico fognanti negli insediamenti residenziali***

1. La rete di smaltimento delle acque reflue degli edifici residenziali va progettata, realizzata e tenuta in esercizio secondo quanto disposto dal D. Lgs. n. 152/99 e dal D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 258 e deve evitare qualsiasi contaminazione del suolo e delle acque superficiali e sotterranee ed il ristagno delle acque di scarico; per le

norme di sicurezza degli impianti vale quanto prescritto al capo V della parte II del D.P.R. n. 380/2001 ed agli artt. .... del presente R.E.

2. Il dimensionamento dell'impianto fognante deve tener conto delle portate dello scarico totale degli apparecchi idrosanitari presenti e deve essere dotato di un idoneo sistema di ventilazione dell'impianto e di sifoni a chiusura idraulica contro i cattivi odori, e di collettori con pendenze idonee a garantire la velocità di deflusso ottimale per favorire l'autopulizia delle condotte, in funzione della scabrosità dei materiali costruttivi delle tubazioni che deve essere contenute entro valori di 1,5%-4,0%, secondo quanto previsto dalla norma UNI 9183.

3. La ventilazione di un impianto deve impedire la formazione di pressione e relative pressioni idrostatiche nelle condotte adottando sistemi di scarico con ventilazione di tipo parallelo e indiretto o primario e secondario.

4. Il raccordo tra rete di smaltimento e fognatura pubblica deve essere sempre realizzato a perfetta tenuta e con sifone idraulico; è richiesto il pozzetto di ispezione e prelievo, prima della confluenza nella fognatura pubblica; le tubazioni devono presentare materiali, giunti e sigillature resistenti agli urti ed impermeabili e devono essere certificati a norma.

5. E' vietata l'immissione di acque reflue in fossi, canali, corsi d'acqua, in condotti a cielo aperto ed in cavità sotterranee.

6. Nel caso di costruzioni isolate o localizzate in zone non servite da fognatura pubblica, lo scarico è consentito in camere stagne secondo le leggi vigenti in materia e secondo le prescrizioni igieniche e costruttive della competente autorità sanitaria. Se le costruzioni di cui trattasi sono inserite in insediamenti residenziali superiori a 5.000 mc. o a 50 vani, occorre prevedere una rete fognante autonoma a loro servizio dotata di adeguato impianto di depurazione delle acque reflue, secondo le norme vigenti.

7. Il servizio di scarico è a titolo oneroso a carico dell'utente secondo tariffe prestabilite.

#### **Art. 2.57**

##### ***Requisiti della distribuzione idrica e dello smaltimento delle acque reflue negli insediamenti produttivi***

1. La distribuzione idrica per attività industriali e produttive deve essere possibilmente formata da reti differenziate tra l'utilizzo di acqua potabile e l'utilizzo di acqua per usi tecnologici.

2. Prima di essere immesse nella rete fognaria pubblica, le acque reflue industriali derivanti da processi di lavorazione e di lavaggio vanno sottoposte ad un trattamento di depurazione scelto in base al tipo di sostanze inquinanti contenute. L'operazione di pretrattamento deve essere eseguita quando le acque reflue industriali presentano valori caratteristici di emissione superiori a quelli limite indicati nella tabella 3 dell'allegato 5 del D. Lgs. 11 maggio 1999n. 152.

3. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'idoneità dell'impianto di depurazione previsto e l'agibilità delle attività industriali all'efficacia ed al funzionamento degli impianti, che devono essere verificati dalla ASL competente, con cadenza almeno biennale, con l'esame dei prelievi delle acque reflue a monte e a valle dell'impianto di depurazione stesso.

4. Dove possibile, è opportuno prevedere impianti di riutilizzo delle acque reflue, al fine di contenere il consumo di risorse idriche, secondo quanto previsto dall'art. 26 del D. Lgs. n. 152/99.

5. Le reti di approvvigionamento e distribuzione idrica e la rete di smaltimento delle acque reflue industriali vanno progettate, realizzate e tenute in esercizio secondo quanto disposto dal D. Lgs. n. 152/99 e dal D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 258; per le norme di sicurezza degli impianti vale quanto prescritto al capo V della parte II del D.P.R. n. 380/2001 ed agli artt. .... del presente R.E..

#### **Art. 2.58**

##### ***Requisiti della rete idrica per usi agricoli. Smaltimento delle acque reflue e dei rifiuti solidi agricoli***

1. L'approvvigionamento, la derivazione e la distribuzione delle acque superficiali e sotterranee devono essere realizzate in conformità con il Piano regionale di tutela delle acque, ai sensi dell'art. 44 del D. Lgs. n. 152/99 e del D. Lgs. n. 258/2000 e da equivalenti leggi regionali.

2. L'approvvigionamento e la derivazione delle acque per l'irrigazione ed altri usi agricoli da sorgenti naturali, corsi d'acqua e da canali di bonifica possono avvenire solo nell'ambito e con le modalità previste dagli appositi regolamenti consortili.

3. L'approvvigionamento di acqua potabile per edifici agricoli destinati ad abitazione e ad allevamento può avvenire solo attraverso derivazione da acquedotti rurali o con acqua di falda prelevata con pozzi freatici ed artesiani, la cui potabilità va certificata dal competente ufficio sanitario. Per l'apertura dei pozzi si fa riferimento alla L.R. 4 settembre 2001, n. 25 ed alla L.R. 5 maggio 1999, n. 18.

4. Non sono consentiti scarichi reflui umani ed animali in corsi d'acqua, sul suolo e nel sottosuolo, secondo le norme stabilite dal vigente T.U. sulle acque (D. Lgs. n. 152/99). Tutti i liquami provenienti da attività agricole e zootecniche devono essere raccolti in serbatoi impermeabili a doppia tenuta, per poi essere smaltiti secondo le norme vigenti in materia.

5. E' consentito spargere sui terreni solo materiali solidi di natura vegetale, concimi minerali ed organici non inquinanti, con esclusione di ogni altro rifiuto solido che va trasportato nelle apposite aree di scarica consortili.

6. per evitare il formarsi di ristagni d'acqua in prossimità delle abitazioni deve essere previsto per le aie ed i piazzali un adeguato sistema di canalizzazioni di raccolta e smaltimento o di drenaggio.

6. Tali norme vanno integrate con quanto previsto all'art. 21 punto x.c) delle NTA del PUG.

## **Titolo IX**

### **Requisiti igienico-sanitari degli spazi aperti, pubblici e di uso pubblico, e dell'ambiente naturale**

#### **Art. 2.59**

##### ***Controlli ambientali: la qualità delle acque***

1. L'acqua fornita all'utenza deve essere potabile, ovvero deve possedere i requisiti prescritti dall'allegato 1 del D. Lgs. 2 febbraio 2001, n. 31; in caso questi requisiti vengano a mancare va interrotta immediatamente la fornitura idrica da parte dell'Ente o del gestore dell'impianto dell'acquedotto.

2. Devono essere effettuati dalla ASL competente controlli periodici delle acque utilizzate per uso potabile, con una frequenza minima annua di 12 ed 8 prelievi, per corpi idrici da classificare e per quelli già classificati, con prelievi effettuati in punti significativi dei corpi idrici (sorgenti, falde sotterranee, bacini, ecc.) con contenitori sterili secondo le modalità stabilite dallo stesso Decreto. I controlli vanno effettuati anche sui sistemi di distribuzione e di utilizzazione, per accertare eventuali infiltrazioni lungo la rete, che deve rimanere integra in tutte le sue componenti impiantistiche ed assicurare una fornitura costante.

#### **Art. 2.60**

##### ***Controlli ambientali: inquinamento dell'acqua***

1. Deve essere perseguita una adeguata tutela delle acque, superficiali e sotterranee, da qualsiasi forma di inquinamento, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente in materia, in particolare del D. Lgs. 11 maggio 1999, n. 152, come modificato dal D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 258, e della Direttiva 96/61 CE del 24/9/1996 e relativi Allegati. Gli interventi da attuare sono i seguenti:

- distanze di sicurezza tra le opere di captazione idrica e le possibili fonti di contaminazione (fognature, pozzi neri, concimaie, subirrigazioni, ecc.) come indicate all'Allegato 5 della D. Cons. Ministri del 4/02/1977 ed all'art. 26 punti c) e d) delle NTA del PUG;
- apparecchiature di abbattimento gas per i pozzi artesiani;
- condutture destinate esclusivamente alla raccolta ed allo smaltimento delle acque meteoriche (comprese le cunette stradali);
- eliminazione di qualsiasi ristagno di acqua;
- raccolta e smaltimento delle acque di rifiuto con obbligo di allacciamento al pubblico servizio, con divieto di scarico nel suolo, sottosuolo e nelle acque sotterranee;
- rimozione di cisterne interratoe adibite a stoccaggio di sostanze inquinanti (combustibili, ecc.) e non più utilizzate, con bonifica dell'area;
- accumulo, trasporto e spandimento di liquami, solo in conformità alle specifiche disposizioni di legge ed in particolare del D. Lgs. n. 152/99

2. Gli utilizzi, gli scarichi e le modificazioni delle acque superficiali e sotterranee, quando ammissibili in base al parere favorevole dell'A.S.L. e/o dell'A.R.P.A., necessitano comunque della preventiva autorizzazione comunale.
3. I sistemi di smaltimento delle acque nere derivanti da insediamenti non collegati alle pubbliche fognature sono sottoposti al parere ed alle prescrizioni tecniche dell'A.S.L. e/o dell'A.R.P.A. al fine dell'autorizzazione comunale e/o dell'Ente gestore.

#### **Art. 2.61**

##### ***Controlli ambientali: inquinamento del suolo***

1. Deve essere perseguita una adeguata tutela del suolo da qualsiasi forma di inquinamento, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente in materia, in particolare del D. Lgs. 5 febbraio 1997 e della Direttiva 96/61 CE del 24/9/1996 e relativi Allegati.
2. Sono vietati scarichi non controllati di qualsiasi tipo.
3. La raccolta, il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani è regolato dal D. Lgs. n.22/97 e successive modificazioni ed integrazioni, dal Regolamento Comunale di Nettezza Urbana e dal Piano di settore relativo alla raccolta ed al trattamento dei rifiuti solidi urbani.
4. Non è consentito realizzare nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di rifiuti solidi, letame o altro materiale inquinante, se non dopo le opportune operazioni di bonifica. E' altresì vietata l'utilizzazione a scopi edificabili di terreni adibiti in precedenza a cimitero per almeno 15 anni dall'ultima inumazione, con esclusione della parte costruita con edifici ad uso funerario.

#### **Art. 2.62**

##### ***Controlli ambientali: inquinamento dell'aria***

1. I materiali ed i componenti che costituiscono gli spazi pubblici e di uso pubblico non devono emettere sostanze (sotto forma di gas, vapori, fumi, polveri, particelle, radiazioni, ecc.) che possano risultare dannose per gli utenti e per l'ambiente, sia in condizioni normali, sia sotto l'effetto di ipotizzabili forti variazioni di temperatura, di umidità e di irraggiamento solare.
2. In generale, sono da considerare dannose le sostanze incluse nelle Relazioni della Commissione Consultiva Tossicologica Nazionale, le emissioni provenienti da industrie insalubri di cui al D. M. Sanità 19/11/1981, i materiali contenenti amianto e piombo a norma della L. n 257/1992, del D.Lg. n. 277/1991 e della Circ. Min. San. n° 45/1986.
3. La tutela igienica dell'aria deve essere assicurata mediante la misurazione dei valori di concentrazione dei composti dell'azoto, dell'ossido di carbonio, dell'ozono e di altri gas nocivi per la salute di possibili sorgenti di inquinamento nel rispetto dei limiti stabiliti dal D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203, come modificato dal D. Lgs. 4 agosto 1999 n. 351 e dal D.M. 2 aprile 2002, n. 60, e dal D.M. Ambiente 27 marzo 1998 e delle altre leggi vigenti in materia, con il monitoraggio periodico ad opera della ASL competente, e con il divieto di scarichi aeriformi inquinanti non controllati di qualunque tipo, nel rispetto di tutta la normativa statale e regionale vigente in materia, ed in particolare della L. n. 615/1966, del D.P.R. n. 203/1988 e successive modifiche e integrazioni, e del D. Lgs. n. 351/1999 ed è sottoposta al controllo da parte dell'A.R.P.A. In particolare vanno tenuti sotto controllo gli scarichi derivanti da impianti termici civili di potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h., (L. n. 615/1966, D.P.R. n° 1391/1970, D.P.R. n. 400/1982 e successive modifiche e integrazioni.), e gli scarichi derivanti dagli impianti termici industriali, sia nuovi, sia preesistenti D.P.R. n. 203/1988; D.P.R. 8 giugno 1982, n. 400; D.M. 2 aprile 2002, n. 60).

#### **Art. 2.63**

##### ***Controlli ambientali: inquinamento acustico***

1. In base al D.P.C.M. 1/3/1991 ed alla L.R. 12 febbraio 2002, n. 3 il territorio comunale deve essere suddiviso in zone classificate in base alla destinazione d'uso prevalente, per ognuna delle quali vengono fissati dalla normativa vigente (L. quadro n. 447/1995 come modificata dalle leggi n. 426/98, n. 448/98, n. 179/2001; D.P.C.M. 14/11/1997) i limiti massimi ammissibili dei livelli sonori per garantire un livello di pressione sonora compatibile con le normali esigenze fisiologiche di benessere ambientale. Al fine di evitare un disagio auditivo deve essere controllato e mantenuto entro un valore limite, in generale:  $t < 2$  secondi il tempo di riverberazione sonora di

ogni spazio aperto, ma delimitato, secondo il metodo di prova in opera indicato nella norma ISO 354. Può essere richiesto all'ARPA in parere di conformità ed al monitoraggio. La verifica può essere attuata con una prova diretta in opera del livello di rumore ambientale mediante fonometro integratore almeno di classe 1, munito di cuffia antiventio, con controlli di competenza comunale ai sensi dell'Art. 14 L. n. 447/1995.

2. Le classi previste dalla normativa vigente sono sei, ovvero:

*Classe I - aree particolarmente protette:* aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

*Classe II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale:* aree urbane con traffico veicolare locale, bassa densità di popolazione, limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

*Classe III - aree di tipo misto:* aree urbane con traffico veicolare locale o di attraversamento, media densità di popolazione, presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

*Classe IV - aree di intensa attività umana:* aree urbane con intenso traffico veicolare, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree con limitata presenza di piccole industrie

*Classe V - aree prevalentemente industriali:* aree con insediamenti industriali e poche abitazioni

*Classe VI - aree esclusivamente industriali:* aree esclusivamente interessate da attività industriali, prive di insediamenti abitativi

3. Il livello differenziale di immissione negli ambienti abitativi deve essere contenuto entro i 5 dB (diurno) ed i 3 dB (notturno), salve le eccezioni di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 14/11/1997, mentre il livello continuo equivalente di pressione sonora espresso in dB(A), in riferimento al giorno (ore 6-22) ed alla notte (ore 22-6) e per la specifica zona acustica in cui si trova lo spazio esterno considerato, deve essere contenuto entro i seguenti limiti massimi dei valori di:

	<i>emissione:</i> <i>(Tab. B)</i>	<i>immissione:</i> <i>(Tab. C)</i>	<i>qualità:</i> <i>(Tab. D)</i>
- zona I	45 - 35	50 - 40	47 - 37
- zona II	50 - 40	55 - 45	52 - 42
- zona III	55 - 45	60 - 50	57 - 47
- zona IV	60 - 50	65 - 55	62 - 52
- zona V	65 - 55	70 - 60	67 - 57
- zona VI	65 - 65	70 - 70	70 - 70

4. In assenza di classificazione acustica del territorio comunale, per conseguire i minimi obiettivi di tutela previsti dalla legge, si applicano per i valori di qualità i limiti diurno e notturno di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 1/3/1991, ovvero:

- zona omogenea di tipo A	70 - 60
- zona omogenea di tipo B	60 - 50
- zona esclusivamente industriale	70 - 70
- altri tipi di zona	70 - 60

5. Nel caso in cui vengano superati i valori di attenzione deve essere prevista da parte del Comune l'adozione di un Piano di risanamento acustico. Sono comunque fatte salve eventuali ulteriori norme stabilite da Leggi regionali vigenti in materia.

6. Per l'esercizio di nuove attività imprenditoriali, ovvero per ampliamenti o modifiche di attività esistenti, che determinano un livello di rumore ambientale superiore a 40 dB(A) durante il periodo diurno e superiore a 30 dB(A) durante il periodo notturno, l'impresa deve presentare alla Provincia apposita relazione tecnica asseverata da un tecnico competente, che documenti il rispetto dei limiti imposti dalla L.R. n. 3/2002.

7. Nella costruzione di nuove strade e nelle opere di ristrutturazione di quelle esistenti, devono essere utilizzate tecnologie tali da consentire il contenimento o la riduzione del livello equivalente di pressione sonora ponderato al valore limite stabilito dalla legge regionale vigente. Gli enti appaltanti sono incaricati del controllo e verificano la conformità della progettazione e dell'esecuzione delle costruzioni edilizie e infrastrutture dei trasporti ai criteri emanati dai Ministeri competenti. Il livello continuo equivalente di pressione sonora ponderato prodotto dal traffico veicolare non deve superare i limiti di zona.

8. Le costruzioni e le ristrutturazioni di edifici a uso industriale e tutti i nuovi edifici a uso industriale e residenziale devono essere progettate ed eseguite secondo le disposizioni della L.R. vigente e delle relative prescrizioni tecniche. Il progetto delle opere deve essere corredato di una relazione asseverata da un tecnico competente secondo quanto previsto dalle prescrizioni tecniche da presentarsi al Comune contestualmente alla domanda di permesso di costruire, fermo restando la verifica, nel rilascio del certificato di agibilità, della conformità delle opere realizzate alla relazione di progetto.

#### **Art. 2.64**

##### ***Controlli ambientali: inquinamento termico***

1. Le superfici degli elementi che costituiscono gli spazi aperti non devono surriscaldarsi a seguito di un loro normale utilizzo e dell'assorbimento dell'irraggiamento solare, ma mantenere la temperatura superficiale minore di 60 °C. Ai fini del miglioramento del microclima urbano devono inoltre essere limitati i fenomeni di reirraggiamento del calore degli spazi aperti, soprattutto se di grandi dimensioni, come piazze, strade, piste di gioco, ecc., ricorrendo all'uso di materiali e colori specifici, nonché di alberature e schermature di verde.
2. Le fonti di calore, quali gli sbocchi delle canalizzazioni degli impianti di condizionamento di locali localizzati al piano terra o ai piani seminterrati, non devono essere posti su pareti o spazi prospicienti aree pubbliche o di uso pubblico, fermo restando il rispetto delle norme in materia di impianti di riscaldamento e di condizionamento.

#### **Art. 2.65**

##### ***Controlli ambientali: inquinamento luminoso***

1. Per garantire sempre condizioni di benessere visivo negli spazi aperti, in funzione del tipo di destinazione d'uso prevista, l'illuminazione artificiale deve rispondere a determinati requisiti ed evitare fenomeni di abbagliamento. In particolare:
  - a) gli impianti elettrici e gli impianti di illuminazione pubblica devono essere realizzati in conformità alla Norma CEI 64-7/1986, con apparecchi di illuminazione stradale certificati e conformi alla Norma CEI 34-33/1986, seguendo i criteri progettuali raccomandati dal Servizio Tecnico E.N.E.L. ;
  - b) l'indice di resa cromatica dei corpi illuminanti deve essere > 70%;
  - c) l'illuminazione deve essere preferibilmente rivolta o riflessa verso le superfici verticali, riservando l'uso di apparecchi a particolare intensità luminosa solo ad edifici di pregio, monumenti, mostre, spettacoli, ecc. con un livello d'illuminamento medio superficiale adeguato al colore ed alla scabrosità della finitura, in generale pari a:  $30 < E < 300$ ;
  - d) negli spazi aperti pedonali il livello medio richiesto di illuminazione artificiale E, espresso in lux, è:
    - in zone centrali di intensa attività umana:  $15 < E < 25$
    - in zone prevalentemente commerciali:  $10 < E < 15$
    - in zone residenziali ad alta densità:  $5 < E < 10$
    - in zone residenziali a bassa densità:  $4 < E < 8$
    - in zone verdi (a carattere urbano):  $3 < E < 5$
  - e) In alcuni particolari tipi di spazi pedonali il livello medio richiesto di illuminamento artificiale è:
    - portici di uso pubblico:  $15 < E < 25$
    - gallerie di uso pubblico:  $50 < E < 70$
    - sottopassi con rampe o scale:  $60 < E < 100$
    - sovrappassi con rampe o scale:  $10 < E < 15$
    - fermate trasporti pubblici:  $15 < E < 20$
  - f) In caso di posa in opera di vetrate riflettenti deve essere verificato che non si producano effetti fastidiosi di abbagliamento;
  - g) qualsiasi sorgente luminosa, diretta o indiretta, deve avere un valore di luminanza (L), espresso in Cd/mq., contenuto entro valori ammissibili, intendendo per luminanza il rapporto tra intensità luminosa nella direzione di osservazione e superficie luminosa apparente, ovvero:
    - per sorgenti luminose poste a  $h < 2,5$  mt.,  $L. < 4.000$  Cd/mq.
    - per sorgenti luminose poste a  $h < 4,5$  mt.,  $L. < 6.000$  Cd/mq.
    - per sorgenti luminose poste a  $h < 6,5$  mt.,  $L. < 8.000$  Cd/mq.
    - per sorgenti luminose poste a  $h < 8,5$  mt.,  $L. < 10.000$  Cd/mq.
    - per sorgenti luminose poste a  $h > 8,5$  mt.,  $L. < 12.000$  Cd/mq.

#### **Art. 2.66**

### **Controlli ambientali: inquinamento elettromagnetico**

1. Negli spazi urbani destinati ad edilizia residenziale e ad attività di interesse collettivo non è consentito installare impianti produttori di campi elettromagnetici, come quelli per la telefonia mobile, nocivi per la salute dell'uomo. Per i limiti di tollerabilità per l'esposizione ai campi elettromagnetici si fa riferimento a quanto prescritto dalla L. n. 36/2001 e relativo emanando Regolamento di applicazione, dal D.M. 10 settembre 1998, n. 381, dalla L.R. 8 marzo 2002, n. 5, e dall'art. 26 punti e) ed f) delle N.T.A. del P.U.G.

### **Art. 2.67**

#### **Caratteristiche, Gestione e Manutenzione per l'igiene degli spazi pubblici**

Gli elementi che costituiscono gli spazi esterni pubblici e di uso pubblico, strutturali e di arredo, devono soddisfare i seguenti requisiti:

- possedere caratteristiche morfologiche, dimensionali, funzionali e tecnologiche tali da consentire, in condizioni di sicurezza e di facilità, controlli ed ispezioni per la verifica del loro stato di conservazione e di efficienza e i necessari interventi di pulizia, riparazione, sostituzione e integrazione;
- devono essere realizzati con materiali idonei a conservare inalterate le proprie caratteristiche chimico-fisiche, geometriche, funzionali, cromatiche e di finitura superficiale, sotto l'azione delle sollecitazioni termiche e dell'irraggiamento solare, con particolare attenzione alla non gelività dei materiali, in riferimento alle norme UNI 8942/1; UNI 8942/2; UNI 8942/3; UNI 8942/4; UNI En 202, sotto l'azione degli agenti chimici e biologici presenti normalmente nell'ambiente (aria, acqua, ecc.), nonché sotto l'azione degli usuali prodotti per la pulizia delle superfici;
- devono essere conformati in modo da evitare il ristagno di acqua, l'accumulo di sporco o di residui di vario genere e lo svilupparsi di bioorganismi quali funghi, muffe, radici, ecc.;
- devono presentare superfici conformate o trattate in modo da resistere alle macchie, ai graffi superficiali ed in generale ai possibili danni da atti di vandalismo, come scritte, scrostature, ecc., almeno entro 3,00 m. di altezza dal piano di calpestio.

### **Art. 2.68**

#### **Dotazioni minime di impianti di pubblica utilità**

1. Il territorio comunale, oltre alle opere di urbanizzazione primaria (impianto idrico per utenze pubbliche e private; rete di distribuzione del gas metano; rete fognante pubblica per le acque meteoriche di scolo; rete fognante pubblica per acque reflue pubbliche e private non inquinanti; impianto di depurazione a valle dei collettori terminali di sbocco; rete elettrica con cabine di trasformazione per utenze pubbliche e private; rete per la pubblica illuminazione), come da strumenti urbanistici vigenti, nonché da eventuale Piano dei Servizi, deve essere dotato dei seguenti impianti di uso pubblico:

- a) impianto per l'approvvigionamento idrico continuativo alle fontane e fontanelle pubbliche; alle reti di irrigazione nei parchi e nei giardini pubblici ed alla rete antincendio stradale, per le quali sarebbe opportuno predisporre una rete secondaria con acque non potabili o di riciclo;
- b) canalizzazioni interrato per l'impianto elettrico;
- c) predisposizione di un cunicolo dei servizi per una razionale sistemazione degli impianti tecnologici nel sottosuolo nelle zone di nuova edificazione ed in occasione di consistenti lavori di sistemazione degli spazi esterni pubblici, secondo quanto prescritto dalla direttiva 3 marzo 1999 del Pres. Cons. Ministri, Dipartimento aree urbane;
- d) rete antincendio, con una presa idrante ogni 200 m.;
- e) impianti di rilevamento dell'inquinamento ambientale;
- f) impianti per il superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici.

2. Tutti gli impianti pubblici vanno progettati, realizzati e tenuti in esercizio in modo da assicurarne la più completa fruizione e funzionalità, nel rispetto delle esigenze del possibile fruitore e nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia di igiene e sicurezza.