



**COMUNE DI ROCCARASO**  
(Provincia di L'Aquila)

**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

(Approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 57 del 30.09.2011 )

## INDICE

### CAPITOLO PRIMO

#### DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1.1	Oggetto del Regolamento Edilizio	7
Articolo 1.1.1.	Norma di cedevolezza e atti di indirizzo interpretativo	8
Articolo 1.2	Contenuto del Regolamento Edilizio	8
Articolo 1.3	Definizioni	8
Articolo 1.4	Indici, parametri e definizioni urbanistiche	14

### CAPITOLO SECONDO

#### DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Articolo 2.1	Categorie di intervento	20
Articolo 2.2	Manutenzione ordinaria	20
Articolo 2.3	Manutenzione straordinaria	21
Articolo 2.4	Restauro e Risanamento conservativo	23
Articolo 2.5	Ristrutturazione edilizia	23
Articolo 2.6	Ristrutturazione urbanistica	23
Articolo 2.7	Nuova costruzione	24
Articolo 2.8	Variazione della destinazione d'uso degli immobili	24

### CAPITOLO TERZO

#### PROCEDIMENTI EDILIZI

Articolo 3.1	Provvedimenti e relativi procedimenti	26
Articolo 3.2	Attività edilizia libera non soggetta ad alcun provvedimento	26
Articolo 3.3	Comunicazione per opere minori	27
Articolo 3.4	Segnalazione certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	28
Articolo 3.5	Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia	32
Articolo 3.6	Permesso di Costruire	32
Articolo 3.7	Permesso di Costruire in sanatoria	34
Articolo 3.8	Permesso di Costruire in deroga	34
Articolo 3.9	Interventi urgenti	34
Articolo 3.10	Opere soggette a provvedimenti autorizzativi a termine	35
Articolo 3.11	Nulla-osta paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004	36
Articolo 3.12	Piani Attuativi: Piani di Lottizzazione e Piani di Recupero	37

### CAPITOLO QUARTO

#### PROCEDURE ED ADEMPIMENTI

Articolo 4.1	Presentazione dell'istanza	40
Articolo 4.2	Comunicazioni	45

Articolo 4.3	Rilascio di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti	46
Articolo 4.4	Pubblicazione dei provvedimenti	46
Articolo 4.5	Ritiro, inizio e fine lavori, decadenza e proroga	47

## CAPITOLO QUINTO

### SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Articolo 5.1	Certificato di Agibilità	49
Articolo 5.2	Dichiarazione di inagibilità	51
Articolo 5.3	Certificato di Destinazione Urbanistica e c Certificato di Destinazione d'Uso	52
Articolo 5.4	Trasferibilità del Titolo (Vulture)	52
Articolo 5.5	Autotutela dell'Amministrazione Comunale	53
Articolo 5.6	Conferenza dei servizi	53
Articolo 5.7	Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)	53
Articolo 5.8	Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.)	54

## CAPITOLO SESTO

### VIGILANZA E SANZIONI

Articolo 6.1	Modalità	54
Articolo 6.2	Sanzioni edilizie	55
Articolo 6.3	Avvio del procedimento sanzionatorio	55
Articolo 6.4	Fase istruttoria	55
Articolo 6.5	Fase decisionale	55
Articolo 6.6	Fase integrativa dell'efficacia	56
Articolo 6.7	Fase di esecuzione d'ufficio	56

## CAPITOLO SETTIMO

### NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 7.1	Direzione lavori	56
Articolo 7.2	Organizzazione e conduzione del cantiere	57
Articolo 7.3	Disposizioni eccezionali per la recinzione di cantiere	57
Articolo 7.4	Sicurezza ed incolumità nel cantiere	57
Articolo 7.5	Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie	58

## CAPITOLO OTTAVO

### REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Articolo 8.1	Classificazione degli spazi interni agli immobili	58
Articolo 8.2	Requisiti minimi degli alloggi	60
Articolo 8.3	Requisiti minimi dei vani	60
Articolo 8.4	Edifici e locali di uso collettivo	62

Articolo 8.5	Piani interrati	62
Articolo 8.6	Piani seminterrati	62
Articolo 8.7	Piani terra	63
Articolo 8.8	Sottotetti e abbaini-cappuccine	63
Articolo 8.9	Autorimesse	64
Articolo 8.10	Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti, rampe e accessi alle costruzioni	65
Articolo 8.11	Fabbricati esistenti	66
Articolo 8.12	Costruzioni rurali	66
Articolo 8.13	Acqua potabile	67
Articolo 8.14	Dotazione di servizi ig. degli es. pubblici, di locali aperti al pubblico e uffici privati	67
Articolo 8.15	Soppalchi	68
Articolo 8.16	Camini e sfiati	68
Articolo 8.17	Isolamento termico	69
Articolo 8.18	Isolamento acustico	69
Articolo 8.19	Disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche	69
Articolo 8.20	Isolamento dall'umidità	70
Articolo 8.21	Sicurezza degli impianti tecnologici	70
Articolo 8.22	Prescrizioni antincendio	71
Articolo 8.23	Condutture per gas ed elettriche – bombole G.P.L.	72
Articolo 8.24	Igiene e tutela dell'ambiente – Salubrità del suolo	72

## CAPITOLO NONO

### ARREDO URBANO, DECORO, SEGNALETICA, RECINZIONI, SPORGENZE E NORME PER LA TUTELA DELLE AREE A VERDE

Articolo 9.1	Elementi di arredo urbano	73
Articolo 9.2	Sistemazioni esterne dei fabbricati	73
Articolo 9.3	Decoro delle costruzioni	74
Articolo 9.4	Depositi di materiali	75
Articolo 9.5	Movimenti di terra	75
Articolo 9.6	Accessi, passi carrabili e rampe	75
Articolo 9.7	Recinzioni	77
Articolo 9.8	Muro di contenimento – Distanze dai confini	78
Articolo 9.9	Parcheggi	78
Articolo 9.10	Strade private	79
Articolo 9.11	Elementi aggettanti e tende mobili su spazi di uso pubblico	80
Articolo 9.12	Tende aggettanti su suolo pubblico	81
Articolo 9.13	Allacciamento alle reti fognarie	81
Articolo 9.14	Allacciamento alle reti impiantistiche – Antenne paraboliche	83
Articolo 9.15	Antenne radiotelevisive o di telecomunicazione	84
Articolo 9.16	Impianti di captazione dell'energia alternativa	84
Articolo 9.17	Taglio di piante ad alto fusto nei centri abitati	84
Articolo 9.18	Numeri civici, indicatori, segnaletica stradale, corpi illuminanti	84
Articolo 9.19	Cassette per corrispondenza e per i contatori	85
Articolo 9.20	Disciplina del verde	85
Articolo 9.21	Disciplina del colore	86

Articolo 9.22	Disciplina dell'uso dei materiali di finitura	87
Articolo 9.23	Disciplina del verde su aree private	87
Articolo 9.24	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	88
Articolo 9.25	Chioschi, cabine telefoniche, edicole	88
Articolo 9.26	Spazi porticati	89
Articolo 9.27	Occupazione degli spazi pubblici o di uso pubblico	89
Articolo 9.28	Fidejussioni per ripristino a seguito di interventi su spazi e reti pubbliche	89

## CAPITOLO DECIMO

### COSTRUZIONI PROVVISORIE TEMPORANEE

Articolo 10.1	Costruzioni temporanea, precaria	90
Articolo 10.2	Strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi	92

## CAPITOLO UNDICESIMO

### DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 11.1	Tolleranze	93
Articolo 11.2	Sanzioni	93
Articolo 11.3	Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	93
Articolo 11.4	Modifiche al regolamento edilizio	93
Articolo 11.5	Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento	93
Articolo 11.6	Prevalenza tra Regolamento Edilizio e strumento urbanistico generale	94
Articolo 11.7	Poteri in deroga	94
Articolo 11.8	Disposizioni transitorie	94



# CAPITOLO PRIMO

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1.1

#### **Oggetto del Regolamento Edilizio**

1. Il presente regolamento, ai sensi degli artt. 2, comma e 4 del DPR 380 del 2001 e delle LL.RR. Abruzzo vigenti, contiene la disciplina delle funzioni comunali in ordine alla attività comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica, anche temporanea, del territorio comunale, le destinazioni d'uso con o senza opere edili ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse nonché la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
2. Chiunque abbia titolo ad effettuare le trasformazioni di cui al primo comma, deve attenersi alle prescrizioni del Regolamento Edilizio fatta salva comunque l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, della legislazione statale e provinciale, nonché del Codice Civile.
3. Ai fini del presente Regolamento:
  - a) per opera edilizia si intende il risultato di un'attività di costruzione o di modificazione fisica relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili (area e/o manufatto edilizio);
  - b) per processo di intervento si intende ogni successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente e organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili;
  - c) per operatori si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo partecipano al processo di intervento.
4. Le disposizioni contenute nel presente regolamento edilizio sono soggette ad aggiornamento ed interpretazione da parte degli organi comunali, in relazione e in conformità alle sopravvenute norme di legge.
5. E' istituita la Commissione Urbanistica comunale, di cui alla delibera di C.C. n. 24 del 24.6.2011, con funzioni consultive e di supporto all'amministrazione comunale.
6. Il regolamento recepisce le disposizioni contenute nelle leggi e decreti nazionali e regionali. In particolare, a fini meramente esplicativi, il presente regolamento osserva:
  - "Testo unico per l'Edilizia" D.P.R. 6 giugno 2001 N°380 e s.m.i.;
  - D.Lgs n°42 del 22.01.2004 "Codice dei Beni cultur ali e del Paesaggio" e s.m.i.;
  - D.Lgs. n°285 del 30.04.1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R. n°495/92 e s.m.i.;
  - D.Lgs n°152/2006 e s.m.i. – Norme in materia di Ambiente;
  - D.Lgs n°192/2005 e s.m.i. – Disposizioni inerenti la certificazione energetica degli edifici;
  - D.P.R. 9 luglio 2010, n.139- autorizzazione paesaggistica per interventi di lieve entità;
  - d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive;
  - D.Lgs n°3 marzo 2011, n. 28;
  - Legge 12 luglio 2011, n. 106 ( art. 5);
  - D.M. (svil. econ.) 6 agosto 2010 - Linee guida nazionali p certificazione energetica edifici;
  - D. M. (infrastrutture) 14 gennaio 2008- Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni.
  - L.R. n° 18 del 12/04/1983 e s.m.i. – Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo;
  - L.R. n. 52 del 13/07/1989;
  - L.R. n°45/2007 e s.m.i. – Norme per la gestione integrata dei rifiuti.

### **Articolo 1.1.1.**

#### ***Norma di cedevolezza del Regolamento Edilizio e atti di indirizzo interpretativo***

1. Le disposizioni del presente regolamento sono cedevoli a fronte di disposizioni, anche di dettaglio, delle leggi statali e regionali ed operano direttamente nei riguardi delle presenti norme.
2. Le definizioni di cui all'art. 3 del T.U. Edilizia prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e del regolamento edilizio. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo articolo 29, comma 3, decreto legislativo n. 42 del 2004.
3. il Comune, sentita la commissione urbanistica e di concerto con gli uffici competenti, attraverso i propri organi monocratici e collegiali adotta ogni misura idonea ogni volta che se ne ravvisi la necessità e l'opportunità di chiarire dubbi interpretativi sia sull'applicazione delle presenti norme e sia in relazione agli effetti di sopravvenienze normative statali e regionali,

### **Articolo 1.2**

#### ***Contenuto del Regolamento Edilizio***

1. Il Regolamento Edilizio Comunale contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale.
2. In particolare il R.E.C. definisce:
  - a) le modalità per la presentazione al comune delle comunicazioni per le attività di edilizia libera di cui all'art. 6, comma 2, del T.U. Edilizia, delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (Scia), Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia, Permessi di Costruire o di altro titolo abilitativo e per la richiesta ed il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, del certificato di destinazione d'uso e del certificato di agibilità;
  - b) i metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni;
  - c) le prescrizioni tecniche per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per il contenimento dell'inquinamento acustico e per il risparmio energetico;
  - d) i criteri e le modalità per il decoro esterno degli edifici, la sistemazione e le caratteristiche delle aree di pertinenza degli edifici e le caratteristiche delle recinzioni;
  - e) le sporgenze sulle vie e piazze pubbliche;
  - f) i modi di approvvigionamento idrico, di scarico dei reflui e di smaltimento dei rifiuti;
  - g) le norme igieniche di interesse edilizio;
  - h) le cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori;

Per quanto non specificato nella presente disciplina edilizia e negli altri eventuali regolamenti comunali si applicano le leggi statali e regionali vigenti, nonché quanto previsto dal codice civile.

### **Articolo 1.3**

#### ***Definizioni***

- ***organismo edilizio – edificio***

1. L'organismo edilizio è l'insieme degli spazi progettati unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e autonomia funzionale. Esso può coincidere con una o più unità immobiliari aggregate; solitamente coincide con l'edificio.
2. Edificio è una costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile.



- **ampliamento**

1. intervento, inteso come complesso di lavori che mirano ad ampliare un edificio esistente, creando degli spazi o dei volumi aggiuntivi. L'ampliamento può avvenire:
  - a) per addizione orizzontale, nel qual caso esso comporta un aumento dell'estensione in senso orizzontale di una costruzione esistente e comporta, generalmente, un aumento della superficie coperta;
  - b) per addizione verticale intesa come aumento dell'estensione in senso verticale di tutta o parte della costruzione esistente e non comporta modifiche alla superficie coperta;
  - c) in entrambi i modi.

- **unità immobiliare**

1. Si definisce unità immobiliare, con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente. All'interno delle unità immobiliari si possono riscontrare uno o più vani edilizi variamente aggregati.
2. Se non diversamente precisato laddove si parla genericamente di "immobile" questo deve intendersi indifferentemente inteso come area o edificio.

- **pertinenza edilizia**

1. Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare, di cui fa parte, per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile ha generalmente il carattere di superficie accessoria, oppure non residenziale.
2. Pertanto si considerano pertinenze quelle opere che rispondono alle seguenti caratteristiche:
  - a) abbiano carattere accessorio rispetto all'edificio principale;
  - b) siano preordinate ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale e legate al medesimo da un vincolo durevole e non occasionale;
  - c) siano funzionalmente ed oggettivamente inserite al servizio dello stesso;
  - d) siano sfornite di un effettivo autonomo valore di mercato;
  - e) le dimensioni siano modeste e le caratteristiche siano tali da non consentire, anche in relazione alle caratteristiche dell'edificio principale, una loro destinazione diversa ed autonoma rispetto all'edificio medesimo.
3. Ad esclusione dei garages non si considerano pertinenze edilizie le opere che consentono un effettivo autonomo utilizzo e che possono fornire una rendita catastale autonoma.

- **superfetazione edilizia e opere incongrue**

1. Si intendono per "superfetazioni" le parti, in genere di epoca recente, incongrue all'impianto originario dell'edificio e agli ampliamenti organici del medesimo il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o dell'ambiente circostante. Ai fini del presente Regolamento si definiscono pertanto opere incongrue le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.
2. Rientrano fra esse, in particolare, anche:

- a) le aggiunte incongrue ad edifici, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, manufatti privi di rigidità propria costituiti in genere da materiale improprio;
- b) i manufatti ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie.
- c) Gli interventi edilizi, in conformità al presente Regolamento Edilizio, devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione conformemente agli strumenti urbanistici ed edilizi. Sono fatte salve le norme che stabiliscono l'obbligo dell'eliminazione delle superfetazioni edilizie.

- **alloggio**

1. Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme per l'uso residenziale dal presente Regolamento.

- **parete finestrata, cieca e prospiciente**

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più vedute ai sensi delle norme del Codice Civile Libro III, Titolo II, Sez. VII. Una parete priva di vedute è intesa come cieca.
2. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta. Per affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale rispetto al piano della veduta, del suo asse mediano.
3. Le superfici porticate devono considerarsi come parete non cieca.

- **soppalco**

1. Per soppalco si intende la superficie praticabile aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso mediante l'interposizione parziale di una struttura portante orizzontale. Qualora tutta la superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, il vano ottenuto non può essere considerato soppalco.

- **portico, loggia, balcone, ballatoio, veranda, terrazza**

1. Per portico si intende uno spazio coperto posto al piano terra, luogo di passaggio o sosta, aperto all'esterno da almeno due lati e per almeno il 50% del perimetro delimitati con colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio soprastante.
2. Per loggia si intende uno spazio coperto prospiciente direttamente all'esterno delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione, aperta da almeno due lati e per almeno il 50% del perimetro se posta al piano terra e da uno o più lati per i piani superiori.
3. Si definisce balcone o poggolo un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo ed aperto su almeno due lati.
4. Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso allo scopo di disimpegnare più unità immobiliari. Non è ammesso chiudere i ballatoi esistenti anche con semplice infisso.
5. Si definisce terrazza uno spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, e a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
6. Si definisce veranda una loggia, un portico o un balcone chiuso da vetrate.

- **tettoia, pensilina**

1. La tettoia è una struttura sorretta da pilastri isolata o adiacente a fabbricati che copre uno spazio aperto e priva di qualsiasi tamponatura laterale per almeno il 50% del perimetro. La tettoia è usualmente adibita alla protezione di materiali o cose.

2. La pensilina è una struttura a sbalzo sporgente da un edificio oppure isolata, con la funzione di proteggere dalla pioggia o dal sole, priva di qualsiasi elemento di chiusura laterale.

- **pergolato**

1. Per pergolato si intende un telaio, privo di fondazioni, (semplicemente infisso o ancorato al terreno), facilmente amovibile, leggero, formato da intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra utilizzando piante rampicanti. Come tali sono costituiti da elementi leggeri fra loro assemblati in modo tale da costituire un insieme di modeste dimensioni e che consenta la rimovibilità previo smontaggio e non per demolizione. La struttura, con altezza massima di ml.3,00, deve essere costituita da montanti e traverse in legno, metallo o ghisa, a sostegno di piante rampicanti. La struttura, che non dovrà avere né grondaie né pluviali, non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiale di facile smontaggio non rigido quali stuoie, tela anche impermeabile.
2. Il pergolato, in quanto elemento di arredo e funzionale all'uso dell'area verde di pertinenza dell'edificio, non computa ai fini degli indici urbanistici di pertinenza dell'immobile, purché la pavimentazione sia filtrante e amovibile e non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito.
3. E' ammessa la realizzazione di pergolati limitatamente a uno per giardino a condizione che gli stessi siano posti, su area privata, a una distanza minima di ml. 3,00 dai confini di proprietà. Non è ammesso più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare avente una propria pertinenza o per ciascun edificio condominiale.
4. Eventuali pergolati realizzati su balconi o terrazzi non computano ai fini degli indici urbanistici e delle distanze.

- **gazebo**

1. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto. Il gazebo è una costruzione priva di fondazioni ed ancorata al terreno, con altezza massima del telo di ml. 3,50, in legno, metallo o ghisa, non può essere tamponata con materiale di alcun genere e tipo, può essere invece coperta con tela o stuoie in canna o bambù o legno o similari e, in quanto elemento di arredo da giardino, non computa ai fini degli indici urbanistici purché la pavimentazione sia solo in lastre amovibili; il manufatto dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o simile) una superficie coperta massima di mq. 18 e non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito.
2. E' ammessa la realizzazione di gazebo limitatamente a uno per giardino a condizione che gli stessi siano posti, su area privata, a una distanza minima di ml. 3,00 dai confini di proprietà. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente propria sede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

- **tende a braccio estensibile**

1. Si definisce tenda a braccio estensibile o a cappottina, l'elemento d'arredo costituito di norma da telo o altro tessuto impermeabile sorretto e teso da telaio a braccio chiudibile a pacchetto, che non implichi appoggi a terra.
2. Tali tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopra luce, ecc.. Nello stesso edificio, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

3. L'installazione tenda a braccio estensibile o a cappottina, se di dimensioni maggiori a mq. 8,00 (proiezione a terra), richiede la sola Autorizzazione per opere minori.

- **tende su struttura fissa**

1. Si definisce tenda su struttura fissa, l'elemento d'arredo costituito di norma da telo o altro tessuto impermeabile richiudibile a rullo, o altro meccanismo posto su guide laterali agganciate ad un telaio fisso, anche appoggiato e priva di chiusure laterali; Tali tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopra-ruote, ecc.
2. Nello stesso edificio, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

- **arredi di giardino**

1. Sono definiti arredi da giardino gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto.
2. Sono compresi nella definizione:
  - a) cucce per cani prive di recinto, anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, di proprietà del titolare; voliere;
  - b) barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq 2,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente propria sede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;
  - c) panche;
  - d) fontane, piccole vasche;
  - e) Piccole serre, fino a mq. 3,00, e h max 2,00 ml. realizzate anche con materiali rigidi, aventi la funzione di protezione di fiori e piante in vaso, purché non ancorate rigidamente al suolo;
  - f) Giochi per bambini, comprese casette di limitate dimensioni (fino ad un ingombro max di mq. 4,00 e altezza totale max 2,10).

- **piano di un edificio**

1. Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal piano di calpestio del pavimento e dal soffitto (intradosso del solaio superiore).
2. Il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato, curvo o irregolare.
3. Il piano dell'edificio può essere così definito in base alla posizione che esso assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante sistemato, ovvero esistente se non è prevista la sua sistemazione in progetto.

- **piano di campagna**

Con tale termine si intende in generale come linea di terra il piano di campagna originale e non quello artificialmente alterato, o sistemato se a quota inferiore, o l'esistente piano stradale;

- **serre**

1. E' considerata "serra" quel particolare tipo di costruzione o impianto che realizza un ambiente

artificiale mediante specifiche condizioni di luce, temperatura ed umidità, utilizzata per le colture intensive orto-flori-frutticole o per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante. Dette costruzioni possono anche non essere dotate di particolari impianti tecnologici essendo talvolta sufficiente la realizzazione di spazi chiusi entro i quali avvengono determinati effetti che favoriscono i processi di coltivazione agricola (tunnel freddi). Dette costruzioni sono realizzate con materiali che consentono il passaggio della luce, possono essere stabilmente infisse al suolo oppure facilmente rimosse, di tipo prefabbricato o eseguite in opera e sono destinate esclusivamente alla coltivazione del terreno e allo svolgimento di colture specializzate, per le quali risultino condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

2. In particolare occorre distinguere:
  - a) **tunnels mobili pesanti**: sono serre realizzate con materiali quali ferro zincato o alluminio o altro materiale atto a sopportare pesi considerevoli. Il materiale di copertura è costituito da films plastici pesanti, doppi teli generalmente gonfiabili, policarbonato od altro materiale rigido trasparente. Pur essendo considerate mobili per la presenza di limitate opere di ancoraggio possono essere dotate di impianti di riscaldamento e sono generalmente usa nell'attività agricola intensiva dalle aziende orto-floricole e vivaistiche per quelle colture poco esigenti sotto l'aspetto termico. Tali serre debbono osservare le norme sulle distanze dai confini e dalle costruzioni prescritte dal codice civile per le coltivazioni agricole.
  - b) **serre propriamente dette**: trattasi di costruzioni realizzate con materiali durevoli e resistenti quali ferro, vetro e simili, dotate di basamento murario e di stabile e fisso ancoraggio al suolo, che il terreno sottostante è praticamente impermeabile ed il microclima interno è regolato in maniera specifica tramite apparati tecnici idonei, esse sono da considerarsi costruzioni vere e proprie anche se legate all'attività agricola e come tali sono soggette a S.C.I.A.
3. non possono qualificarsi serre i **tunnels mobili leggeri**, in quanto strutture realizzate con materiali quali ferro o alluminio e films plastici leggeri, facilmente smontabili e rimovibili, e quindi non infisse stabilmente al suolo, non eseguite con opere murarie e né collegate ad altre opere costruttive edilizie e prive di impianti di acclimatazione.
4. Si configurano come **tunnels mobili leggeri i manufatti con le seguenti caratteristiche**:
  - utilizzati per coperture esclusivamente stagionali, di ortaggi, colture minori e per colture floreali.
  - dimensioni ridotte e con altezza che consenta la coltivazione.
  - strutture provvisorie allestite per un limitato periodo di tempo e con un'utilizzazione esclusivamente stagionale.
  - strutture non soggette al rispetto delle norme di zona, e possono qui essere realizzate in qualunque parte del territorio ove sia ammessa la normale coltivazione dei fondi. E' quindi consentita la loro realizzazione anche nei centri abitati e negli spazi di pertinenza degli edifici, salvo che non vi ostino prevalenti ragioni igienico-sanitarie.

Tali strutture sono soggette alle norme sulla distanze dai confini e dal costruzioni, così come prescritto dal codice civile per le coltivazioni agricole delle quali sono copertura. La realizzazione di queste strutture non è soggetta a titolo edilizio abilitativo, in quanto non comporta alcuna trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

- **area di pertinenza**

1. Si definisce area di pertinenza la superficie fondiaria ricadente in zona omogenea già utilizzata a fini edificatori, comprensiva delle pertinenze di proprietà (quali parcheggi, giardini, orti, ecc.), anche recintate.
2. Per le nuove costruzioni deve essere individuata progettualmente, e come tale deve essere accatastata.

- **centro abitato**

1. Il perimetro di centro abitato ai fini del codice della strada è quello individuato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 e s.m.i..

#### **Articolo 1.4**

##### ***Indici, parametri e definizioni urbanistiche***

- **Superficie fondiaria (Sf)**

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [mq.], circoscritta dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione che non può essere inferiore al minimo se stabilito nel piano urbanistico. I terreni non contigui che concorrono a definire la superficie fondiaria devono avere la medesima area normativa e uguale indice di utilizzazione edificatoria.

- **Superficie edificabile (Se)**

E' la superficie risultante dalla somma delle superficie lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso, misurata al lordo di murature interne e perimetrali.

Nel computo della superficie edificabile, salvo diverse prescrizioni delle norme urbanistiche di zona, devono includersi:

- scale e pianerottoli;
- vani ascensori e vani montacarichi;
- servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi ...);
- i piani di calpestio dei soppalchi;
- gli attici e i sottotetti utilizzabili, anche se non abitabili, collegati con scale fisse all'appartamento sottostante e accessibili direttamente dai pianerottoli delle scale;
- i bow windows o corpi a sbalzo coperti;

Dal computo della superficie utile sono esclusi salvo diverse prescrizioni delle presenti norme per specifiche zone o insediamenti:

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 20% dell'Area occupata dell'edificio (Ao);
- i locali a piano terra o, in alternativa, quelli interrati, anche se parzialmente, purché di altezza non superiore a metri 2,40 ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite di superficie utile abitabile residenziale, e del 30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.); ove al piano terra o, in alternativa, al piano interrato, anche se parzialmente, siano previsti vani di altezza superiore a m. 2,40 o con destinazione diversa da quella indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile;
- i sottotetti non abitabili e non utilizzabili ai sensi della L.R. 18.4.2011, n. 10 e s.m.i.;
- i corpi scala esterni all'edificio purché aperti su tutti i lati e tali da non creare alcun volume chiuso.

La superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia e divisa per la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria:

$$\frac{Se}{Sf} \leq Uf$$

- **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento, edificata e/o edificabile, e la superficie fondiaria  $Uf = Sul / Sf$ : rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mq.]/[mq.].

- **Indice di Utilizzazione del suolo (Us)**

Esprime il rapporto tra l'Area occupata dalla costruzione ( $Ao$ ) e la Superficie fondiaria di pertinenza ( $Sf$ ), o, comunque, impegnata a fini piano-volumetrici per la costruzione stessa.

- **Indice di densità edilizia fondiaria (If)- riferimento PRG indice di fabbricabilità massima**

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $If = V/Sf$ ): rappresenta il volume massimo lordo di costruzione ( $V$  espresso in mc) realizzabili per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria ( $Sf$ ) [mc.]/[mq.].

Per determinare la densità edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni delle edificazioni sulla base degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, assumendo come indicatore prioritario la superficie edificabile lorda di tutti i piani dell'edificio ( $Se$ ), in relazione all'area del lotto di pertinenza ( $Sf$ ) che dà luogo all'indice di Utilizzazione fondiaria ( $Uf$ ), quindi:

$Uf \geq Se / Sf$ , dove:

$Uf$  è l'indice di Utilizzazione fondiaria;

$Se$  (mq) è la Superficie edificabile;

$Sf$  (mq) è la Superficie fondiaria del lotto di supporto, o, comunque, impegnata a fini piano-volumetrici.

Nel caso in cui il piano urbanistico vigente determini soltanto il Volume massimo edificabile ( $V.p.p.$ ), può ricavarsi la Superficie edificabile ( $Se$ ) applicando la formula seguente:

$$Se = Vmax / 3,00$$

Agli effetti della determinazione della Superficie edificabile ( $Se$ ) e del Volume ( $V$ ), i corpi aggettanti chiusi, salvo che non siano espressamente vietati dai piani urbanistici generali o attuativi, devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico, e devono rispettare i limiti di distanza e/o di distacco stabiliti, salvi i casi di specifiche indicazioni contenute in vigenti previsioni planovolumetriche di dettaglio degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

- **Superficie utile abitabile (Sua)**

È la superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nella entità del 60%, tutte misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

- **Superficie utile di servizi e accessori (Susa)**

Nell'edilizia abitativa, la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Sono servizi e accessori:

- a) cantine, soffitte, locali-motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

- **Superficie territoriale (St)**

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [mq.], comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

- **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [mc.]/[mq.].

- **Superficie coperta della costruzione (Sc)**

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [mq.], della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro planimetrico dell'edificio fuori terra, esclusi tutti gli elementi che non costituiscono superficie edificabile.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi o funzionali (cornici, cornicioni, pensiline e balconi aperti a sbalzo ed altre analoghe opere) aggettanti per non più di m. 1,50 dal filo di fabbricazione, nonché le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche.

- **Rapporto di copertura (Rc)**

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

- **Altezza massima**

1.)-L'altezza massima ammissibile di un edificio è quella ottenuta dalla distanza verticale tra la linea di terra e la linea di copertura, intendendo di norma e a titolo esemplificativo:

a) come linea di terra il piano di campagna originale e non quello artificialmente alterato, o sistemato se a quota inferiore, o l'esistente piano stradale;

b) come linea di copertura :

1. in caso di edifici coperti a tetto con pendenza inferiore al 35%, la linea di imposta della falda del tetto, intesa come intersezione (sul lato gronda) tra l'intradosso della falda del tetto e la parete esterna del



fabbricato. (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili. A tal fine non si considerano appartenenti alla falda del tetto pensiline e cornicioni);

2. in caso di edifici coperti a tetto con pendenza superiore al 35%, i due terzi della proiezione verticale del tetto.

3. in caso di copertura piana, il coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo.

2.).Quando la linea di terra e la linea di copertura non sono orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o triangolari o mistilinei e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 20%, con il limite massimo di 2 metri, l'altezza di progetto che comunque deve osservare i limiti di altezza consentita per la zona oggetto di intervento.

3.) In caso di presenza di piani completamente interrati su tre lati, al di sotto della linea naturale del terreno, l'altezza massima consentita nelle singole zone sarà calcolata dall'estradosso del solaio del piano terra sul solo prospetto di valle.

4.) In caso di vano completamente interrato vale la stessa norma di misurazione restringendo la parte di prospetto scoperta a solo quella di accesso allo stesso.

5.) Sono esclusi dalla verifica di altezza i volumi tecnici, in quanto destinati a impianti tecnologici al servizio degli immobili cui appartengono, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

6.) La linea di terra così come sopra definita non potrà artificialmente essere modificata.

7.) Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione edilizia deve richiedere e concordare per iscritto all'ufficio tecnico l'indicazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici (punti fissi), da riportare su una planimetria da allegare al verbale appositamente redatto (verbale di allineamento e quote).

#### • **Volume**

Il volume totale degli edifici che si ottiene dalla somma dei volumi di ogni singolo piano così calcolati:

1. Per il piano terra e la parte fuori terra del seminterrato, moltiplicando la superficie coperta (SC) per l'altezza netta interna aumentata dello spessore effettivo del solaio al lordo delle pavimentazioni;
2. Per i piani superiori, moltiplicando la SC per l'altezza netta interna aumentata dello spessore effettivo del solaio al netto della pavimentazione;
3. Per il piano di copertura, il volume da considerare è quello strettamente necessario ricavato in ragione dell'applicazione dei parametri indicati nella L.R. n. 10 del 2011 e s.m.i.;
4. Per i vani scala ed ascensore e per le aree esterne che servano piani oltre il piano abitabile, si considera un volume pari alla superficie lorda in pianta, moltiplicata per il numero dei piani serviti e per l'altezza convenzionale di m 3 o per l'altezza effettiva in caso di edificio esistente.
5. Per i vani della scala e ascensore e per le scale esterne si considera ciascun piano servito.

#### • **Distanze minime tra i fabbricati**

1. Nelle zone degli insediamenti storici le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni

aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2. In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti-finestate con un minimo assoluto di ml 10,00;
3. La prescrizione di cui al precedente punto 2. si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestate non si applica.
4. Oltre a quanto stabilito nei punti precedenti, per gli interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00. Tale minimo, fatta eccezione per le zone di espansione C e D (1), può essere ridotto se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine.
5. Qualora esistono nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00.

- **Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade.**

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve prescrizioni più restrittive disposte negli articoli successivi per le singole zone, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,0 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml. 7,0 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml 7 e ml 15;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1 e 2 di questo articolo, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione plano-volumetrica.

Nelle aree edificate ed urbanizzate è consentita l'edificazione lungo il ciglio stradale, per consentire l'allineamento con i fabbricati preesistenti, purché ciò non costituisca motivo di difficoltà per la circolazione e purché siano sempre rispettati i distacchi minimi tra gli edifici.

- **Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.**

Per distanza dai confini si intende la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, tra il punto più sporgente di ogni lato del perimetro della superficie coperta ed il corrispondente confine di proprietà del lotto.

Sporti ed aggetti si considerano costruzione, e se ne tiene conto ai fini delle distanze, qualora superino la profondità di m 1,50

Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà, salvo indicazioni più restrittive previste per le singole zone omogenee di seguito riportate, non potrà essere inferiore a ml 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento preventivo con previsione plano-volumetrica. E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se persiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Non è richiesto il rispetto della distanza minima prevista dal precedente comma nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia totalmente contenuta in quella del fabbricato esistente sul confine.

Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto ai confini di proprietà o sul confine stesso, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore o sul confine, a condizione che non vengano costituite nuove pareti finestrate previo assenso del confinante.

Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione, anche con materiali diversi, possono essere effettuati nel rispetto delle distanze preesistenti

In caso di distanza dai confini di proprietà minore di 5 m. deve essere sempre rispettato il limite di 10 m tra eventuali pareti finestrate oltre alle norme del Codice Civile.

- **Distanza dalla strada**

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il fabbricato, esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi, e la linea del ciglio della strada (Ds), definita come linea di limite della sede o, piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture di delimitazioni non transitabili (parapetti, argini, e simili).

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole del vigente strumento urbanistico.

Le sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare sono ammesse solo per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità, all'ultimo piano, per locali già abitati e a condizione che non si crei un nuovo piano;

In caso di ampliamenti e sopraelevazione, ad esclusione del comma precedente, dovranno essere rispettate le suddette distanze .

La distanza minima per le varie zone viene indicata dalla normativa urbanistica vigente e dalle norme del codice della strada, nel caso di discrepanza valgono le norme più restrittive.

- **Parcheggi**

Nelle nuove costruzioni, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

I parcheggi possono essere ricavati all'interno della costruzione stessa ovvero nell'area di pertinenza.

Nelle nuove costruzioni e nei cambi di destinazione d'uso dovranno essere previsti gli spazi di parcheggio. Gli edifici ad uso commerciale dovranno prevedere gli spazi a parcheggio indicati dalle "Direttive per la programmazione urbanistica commerciale" e dalla legge regionale.

- **Garage**

I garage e le pertinenze fuori terra che insisteranno sullo stesso lotto di pertinenza del fabbricato potranno avere una distanza minima dal manufatto principale inferiore a m.10, purché abbiano un'altezza in gronda non superiore a ml. 2.20. Le distanze dai confini non potranno essere inferiori a quelle previste dal Codice Civile.

I garage interrati effettuati in virtù della L. 122/89 e s.m.i., cioè nel sottosuolo dell'area di pertinenza, si intenderanno anche quelle realizzati nei terrazzamenti naturali in vicinanza del fabbricato purché con la sola apertura di accesso e con altezza interna non superiore a m. 2.40.

## **CAPITOLO SECONDO**

### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

#### **Articolo 2.1**

##### ***Categorie di intervento***

1. In applicazione delle leggi vigenti, gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica sono:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - nuova costruzione;
  - variazione della destinazione d'uso;

#### **Articolo 2.2**

##### ***Manutenzione Ordinaria***

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a rinnovare e riparare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono lavori di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:
  - a) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne (infissi, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, intonaci);
  - b) le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, balconi, abbaini, logge, scale, tinteggiatura, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
  - c) la manutenzione del verde privato esistente;
  - d) la manutenzione e/o riparazione dei piazzali senza alcuna modificazione del tipo di pavimentazione esistente;
  - e) le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
  - f) Installazione e spostamento di pareti mobili, purché siano rispettati i requisiti di aerazione e illuminazione previsti dai regolamenti vigenti, locale per locale;
  - g) Costruzione di caminetti;
  - h) Impiantistica:

- Riparazione, sostituzione e ammodernamento di apparecchiature igienico-sanitarie;
  - Riparazione, sostituzione e ammodernamento di impianti idraulici, igienico-sanitari e delle relative tubazioni; di impianti elettrici, telefonici, televisivi, di riscaldamento, di ventilazione e di fornitura di gas, di caminetti, con le relative tubazioni e canne fumarie; riparazione e sostituzione delle canalizzazioni della rete fognaria;
  - Installazione di citofoni, sistemi di allarme e relative opere; installazione di antenne televisive a servizio degli edifici, anche a parabola con diametro inferiore a 100 cm.;
  - Opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio o alle norme di sicurezza, che non alterino i prospetti degli edifici e non interessino spazi pubblici; griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti; condizionatori di tipo a parete, ad esclusione degli edifici ricadenti in centro storico;
3. Sono equiparate alle opere di manutenzione ordinaria, purché non comportino realizzazione di muri di sostegno o contenimento:
- a) i drenaggi e gli impianti irrigui;
  - b) i livellamenti di terreno per la messa a coltura che richiedano l'aratura a monte o a valle, purché non siano superiori a un metro;
  - c) le sistemazioni del terreno aventi la funzione di colmare avvallamenti creati per la realizzazione di impianti irrigui a scorrimento dismessi;
  - d) gli scavi e i riporti sullo stesso appezzamento che si compensino in termini di volume, purché gli scavi e i riporti non siano superiori ad un metro;
  - e) la realizzazione sullo stesso appezzamento di piste inerbite comportanti movimenti di terra che non comportino scavi e riporti superiori ad un metro.
4. Per gli immobili soggetti a vincolo storico-artistico ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i., dovrà essere richiesta apposita autorizzazione alla Soprintendenza.

### **Articolo 2.3**

#### ***Manutenzione Straordinaria***

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modificazioni sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.
2. Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:
- a) rifacimento (per i manufatti storici con modalità e materiali tradizionali) delle facciate degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti);
  - b) rifacimento (per i manufatti storici con modalità e materiali tradizionali) di abbaini, ballatoi, balconi ed elementi architettonici esterni quali: inferriate, parapetti, ringhiere, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali, e degli elementi decorativi in genere;
  - c) consolidamento con modificazioni leggere delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate, ecc.);
  - d) rifacimento (per i manufatti storici con modalità e materiali tradizionali) delle coperture;
  - f) rifacimento delle strutture orizzontali: architravi, solai, coperture, ecc. (con modalità e materiali tradizionali per i manufatti storici);
  - g) creazione di servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
  - h) le opere interne alle costruzioni che non comportino modificazioni della sagoma e dei prospetti

della costruzione né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive degli edifici;

- i) la controsoffittatura di interi locali;
  - j) il rifacimento completo o la modificazione delle pavimentazioni delle aree di pertinenza degli edifici;
  - k) la realizzazione di intercapedini e di bocche di lupo;
  - l) la realizzazione e la sostituzione di recinzioni, di muri di cinta e di muri di sostegno;
  - m) la realizzazione dell'isolamento termico interno e a cappotto termico per gli edifici esistenti;
  - n) la realizzazione dell'isolamento acustico;
  - o) parziali modifiche prospettiche consistenti in aperture e chiusure di porte e/o finestre;
  - p) costruzione di balconi, pensiline, tettoie o manufatti chiusi definiti come pertinenza dell'edificio principale e utilizzati come ricovero di autoveicoli o di cose;
  - q) installazione e sostituzione di cancelli, vetrine, portoni quando non classificabili ai sensi del precedente articolo 2.2;
  - r) costruzione di nuove canne fumarie che interessano le pareti esterne dell'edificio; condotte di esalazione e aerazione;
  - s) realizzazione di depositi di materiale e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;
3. Per i manufatti storici le opere non possono prescindere dalla conoscenza dei caratteri costruttivi originari dell'edificio o comuni alla tradizione costruttiva locale e si dovranno concretizzare nella riproposizione dell'elemento tradizionale esistente o nella sostituzione dell'elemento non tradizionale con uno rispettoso dei caratteri storici.
- Per i manufatti storici sono inoltre obbligatori:
- la conservazione dell'involucro murario;
  - la conservazione degli elementi architettonici, pittorici e decorativi di pregio, interni ed esterni;
  - il mantenimento del sistema delle aperture esterne (porte e finestre);
  - il mantenimento dei livelli orizzontali;
  - l'uso di tecniche edilizie tradizionali;
  - l'utilizzo di materiali tradizionali per il rivestimento esterno;
  - le eccezioni a questi obblighi possono avvenire solo se per motivi storici documentati.
4. Sono inoltre assimilate alla manutenzione straordinaria:
- ai sensi dell'art. 26 della L. 10/91 e s.m.i., i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia, in edifici ed impianti industriali, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria;
  - ai sensi dell'art. 7, secondo comma, della L. 13/89 e s.m.i., le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria.
5. Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive e terziarie (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse.

**Articolo 2.4*****Restauro e Risanamento conservativo***

1. Sono qualificati 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;

**Articolo 2.5*****Ristrutturazione Edilizia***

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente anche con cambio della destinazione d'uso. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
2. Rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia:
  - a) Opere esterne:
    - modifiche nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti e realizzazione di nuovi fori;
    - modifiche formali e dimensionali ad eventuali tamponamenti lignei di manufatti storici;
    - demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, da realizzare, in caso di manufatti storici, con materiali e tecniche tradizionali coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;
    - demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa da realizzare, in caso di manufatti storici, con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;
    - rifacimento delle coperture, con modifica di pendenze, di forma e numero delle falde se compatibili con la forma dell'edificio e con il contesto, in particolare in confronto con gli edifici contigui: sono vietati i salti di quota. Eventuali sopraelevazioni vanno individuate puntualmente e sono disciplinate con precise indicazioni architettoniche nelle schede dei singoli edifici perimetrati nel centro storico.
  - b) Opere interne:
    - demolizione completa e rifacimento di solai, anche a quote diverse;
    - demolizione completa e rifacimento in posizione e con materiali diversi, dei collegamenti verticali;
    - modifica della distribuzione dell'edificio;
    - demolizione completa e rifacimento delle murature interne principali anche in posizione e con materiali diversi;

**Articolo 2.6*****Ristrutturazione Urbanistica***

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Il tipo di intervento prevede la demolizione, la ricostruzione e la costruzione sulla base di parametri planivolumetrici specificati dal P.R.G..
3. L'intervento di ristrutturazione urbanistica si classifica come nuova costruzione ed è pertanto soggetto a rilascio di Permesso di Costruire.

### **Articolo 2.7**

#### ***Nuova costruzione***

1. L'intervento consiste nella edificazione di nuovi edifici o di qualsiasi nuova opera o manufatto, di ampliamento (e sopraelevazione) di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli e/o natanti.
2. Rientrano, per esempio, nell'ambito della categoria di nuova costruzione:
  - a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
  - b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, 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;
  - f. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

### **Articolo 2.8**

#### ***Variazione della Destinazione d'uso degli Immobili***

1. E' il mutamento anche senza opere edilizie della destinazione d'uso degli edifici o di loro parti, quale risulta dal provvedimento di concessione ovvero dalla licenza edilizia ovvero dallo stato di fatto degli immobili costruiti antecedentemente alla legge 6.8.1967, n° 765.
2. Si considera cambio di destinazione d'uso il passaggio fra le seguenti categorie principali, mentre non costituisce cambio di destinazione d'uso il passaggio fra le varie sottocategorie all'interno della stessa categoria principale:
  - I. Residenziale:
    - a) abitazioni con accessori e pertinenze;
    - b) abitazioni collettive quali collegi, convitti, conventi, studentati, seminari, ecc. con accessori e pertinenze,
    - c) Case Alloggio Vacanza (CAV)
  - II. Direzionale:



- a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico;
  - b) uffici privati e studi professionali;
  - c) uffici per il terziario avanzato;
  - d) società di assicurazione;
  - e) sedi o redazioni di giornali;
  - f) agenzie di viaggio, di pratiche, pubbliche d'affari ecc..;
  - g) sedi associative.
- III. Commerciale:
- a) esercizi commerciali al dettaglio e relativi depositi e magazzini;
  - b) società ed istituti di credito, agenzie di banche;
  - c) esercizi commerciali all'ingrosso;
  - d) centri commerciali, ipermercati, grandi magazzini.
- IV. Pubblici esercizi:
- a) attività di somministrazione di alimenti e bevande quali bar, ristoranti, tavole calde ecc.;
  - b) farmacie.
- V. Artigianale ed industriale:
- a) stabilimenti ed impianti industriali e i relativi depositi, magazzini, uffici , accessori e pertinenze;
  - b) laboratori artigianali e i relativi depositi, magazzini, uffici , accessori e pertinenze;
  - c) botteghe artigianali;
  - d) stabilimenti di trasformazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e relativi depositi, magazzini, uffici, accessori e pertinenze;
  - e) palestre private e centri di estetica;
  - f) centri di rottamazione.
- VI. Turistica:
- a) alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie, residence, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio secondo le leggi in materia;
  - b) attrezzature turistico ricettive complementari quali campeggi, villaggi turistici, ecc..
- VII. Agricola:
- a) aziende agricole e relativi depositi e magazzini;
  - b) aziende ortofloricole e relative serre, depositi e magazzini;
  - c) aziende zootecniche, stalle, allevamenti e ricovero animali;
  - d) aziende agrituristiche.
- VIII. Autorimesse:
- a) autorimesse, garage, parcheggi custoditi, pubblici e privati.
- IX. Servizi pubblici e di interesse pubblico:
- a) servizi pubblici o privati di interesse pubblico quali università, scuole, biblioteche, musei, ospedali e case di cura, gabinetti di analisi, ambulatori, studi medici e dentistici, centri di riabilitazione motoria, case per anziani, orfanotrofi, caserme, prigionieri e riformatori, edifici per il culto, stazioni ferroviarie, autostazioni, uffici postali, aeroporti, eliporti, teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacolo, edifici per la cultura, edifici e impianti sportivi, ecc.;
  - b) infrastrutture pubbliche e private di interesse pubblico quali centrali elettriche e di teleriscaldamento, stazioni di distribuzione elettriche, centrali telefoniche, ripetitori, impianti di depurazione o di smaltimento dei rifiuti, distributori di carburante e attività strettamente connesse, autolavaggi, ecc..
3. Anche il passaggio fra le varie sottocategorie all'interno della stessa categoria principale non esime

dalla verifica e dal conseguente rispetto delle dotazioni minime di parcheggio, richieste dalla normativa vigente.

## CAPITOLO TERZO

### PROCEDIMENTI EDILIZI

#### Articolo 3.1

##### *Provvedimenti e relativi procedimenti*

1. I provvedimenti abilitativi sono:
  - comunicazioni per le attività di edilizia libera di cui all'art. 6, comma 2, del T.U. Edilizia,;
  - la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);
  - Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia,
  - il Permesso di Costruire;
  - Nulla-osta Paesaggistico;
  - l'Autorizzazione dei Piani Attuativi: Piani di Lottizzazione e Piani di Recupero;
2. Le fasi del procedimento edilizio sono:
  - a) progettazione, presentazione ed acquisizione del titolo abilitativo;
  - b) esecuzione dell'opera che comprende anche eventuali varianti/modifiche al progetto originario;
  - c) conformità edilizia e agibilità.
3. L'attività di gestione del processo edilizio ha inizio con la presentazione della domanda di Permesso di Costruire, o degli altri titoli autorizzativi corrispondenti al procedimento edilizio cui si riferiscono, e si conclude con l'emissione di un provvedimento o con l'esercizio dei controlli nei casi previsti dalla legge o dal presente Regolamento.
4. Il titolo edilizio può essere:
  - a) gratuito;
  - b) oneroso;
  - c) convenzionato.
5. In tutti i casi in cui nel presente Regolamento si fa riferimento al provvedimento abilitativo e/o edilizio questo va inteso indifferentemente tanto per il Permesso di Costruire o comunicazioni per le attività di edilizia libera di cui all'art. 6, comma 2, del T.U. Edilizia, quanto per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia, salvo che non sia diversamente specificato.

#### Articolo 3.2

##### *Attività edilizia libera*

1. Non sono soggetti né ad autorizzazione, né a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), né Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia, né a Permesso di Costruire, fatte salve le eventuali autorizzazioni previste da leggi di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, idrogeologica e da leggi antisismiche i seguenti interventi:
  - a) le opere di manutenzione ordinaria di cui all'art. 2.2;
  - b) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico;
  - c) le opere di bonifica e sistemazione del terreno connesse con il normale esercizio dell'attività agricola, purché non comportanti l'asportazione di materiale o il riporto di nuovo materiale e con esclusione degli interventi che comportano la trasformazione di un'area originariamente boscata;
  - d) l'attività mineraria di estrazione e di relativa discarica nell'ambito dell'area di concessione mineraria;

- e) opere provvisorie di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità fermo restando l'obbligo per il proprietario di procedere a norma di legge per la eventuale richiesta di Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia,.
- f) demolizione e/o ripristino di opere abusive;
- g) Coperture stagionali. Si intendono come coperture stagionali quelle opere essenziali finalizzate a sopperire ad esigenze agronomiche temporanee stagionali di riparo dalle intemperie e di durata inferiore ad un anno e che debbono necessariamente essere del tutto rimosse al termine della loro funzione.
- h) pergolati fino ad un max di mq. 25 e gazebo fino ad un max di mq. 18 ;
- i) l'apposizione di tende retraibili e smontabili su spazi di proprietà privata con dimensioni minori di mq 8 (proiezione di piena apertura a terra);
- j) l'apposizione di targhe professionali, di dimensioni inferiori a cm. 30 x 40, sui fabbricati nei limiti di quanto previsto al successivo art. 11.1, fatto salvo quanto previsto in disposizioni condominiali o analoghe normative vigenti.

Per quanto non regolamentato dal presente articoli si fa riferimento all'art.6 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 T.U. Edilizia e s.m.i.

### **Articolo 3.3**

#### ***Comunicazione per opere minori***

Sono soggette ad comunicazione le opere che, per loro natura, non hanno rilevante incidenza sulle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio e degli insediamenti.

1. Sono obbligatoriamente assoggettati ad comunicazione per opere minori:

- tende su suolo pubblico;
- tende fisse su suoli privati;
- tende a braccio mobile con dimensione maggiore di mq. 8,00;
- elementi lapidei delle tombe di famiglia;
- antenne televisive a parabola con diametro maggiore di cm. 100;
- pergolati oltre i 25,00 mq. e gazebo di dimensioni maggiori a 18 mq;
- strutture di arredo da giardino;
- piscine e vasche d'acqua rimovibili con larghezza, lunghezza o diametro maggiore a ml 6,00;
- elementi di chiusura stagionale di terrazzi;
- l'apertura o la modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche, fatta salva l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada o dell'area;
- gli allacci alle reti ed agli impianti di urbanizzazione primaria, previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada;
- l'apposizione di vetrine, insegne, targhe, bacheche, tabelle, mostre, cartelli, affissi pubblicitari, contenitori tecnologici e similari, con esclusione delle targhe professionali, di dimensioni inferiori a cm. 30 x 40 per le quali non è richiesta neppure la autorizzazione paesaggistica, nel rispetto di quanto previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;
- la dislocazione all'esterno degli edifici, in aggetto su suolo pubblico o aperto al pubblico, di pensiline, tende, etc.;
- Le opere di occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere).

#### ❖ *Documentazione da presentare*

1. Alla richiesta devono sempre essere allegati, pena l'improcedibilità della stessa, i seguenti

documenti in duplice copia:

- estratto di mappa, con identificazione delle particelle oggetto di intervento, anche in copia;
- documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile su cui si intende intervenire e al suo intorno immediato. La documentazione fotografica, di data recente, dovrà essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm.;
- relazione che illustri l'intervento proposto e la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E.C.;
- schema grafico debitamente quotato;
- eventuali autorizzazioni di competenza di Organi esterni al Comune.

❖ *procedimento per la comunicazione di opere minori*

1. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al successivo comma 4, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.
2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento formula il proprio parere istruttorio.
5. Le verifiche di cui ai commi precedenti non entrano nel merito delle misure, dei calcoli e delle singole soluzioni tecnico-progettuali proposte, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del richiedente, che la attesta formalmente sottoscrivendo la relazione tecnica e gli elaborati progettuali.
6. L'istruttoria è completata entro il termine di cui al precedente comma 3, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda dell'autorizzazione per opere minori.
7. L'a comunicazione per opere minori, o il provvedimento motivato di diniego della stessa, è rilasciata dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro dieci giorni dalla data di trasmissioni della documentazione di cui al comma 4.
8. Al fine della completa e corretta istruttoria il responsabile dello sportello unico per l'edilizia può richiedere all'Amministrazione Comunale di acquisire specifici pareri tecnici o legali.
9. Scaduti infruttuosamente i termini sopra assegnati la comunicazione per opere minori si intende accolta, qualora la previsione progettuali risulti comunque conforme alle disposizioni del presente Regolamento e alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

❖ *efficacia della comunicazione per opere minori: ritiro, inizio e fine lavori*

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo edilizio e quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla stessa data di rilascio del provvedimento.
2. La comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori dovrà avvenire nei modi indicati nel successivo art. 3.15.
3. L'esecuzione di opere in assenza di comunicazione per opere minori comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria.

### **Articolo 3.4**

#### ***Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)***

Ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività

imprenditoriale, commerciale o artigianale il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi, è sostituito da una segnalazione dell'interessato, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli imposti dalla normativa comunitaria.

❖ *Interventi edilizi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)*

1. Ai sensi del D. Lgs. 380/2001 e s.m.i. gli interventi appresso elencati sono obbligatoriamente subordinati alla S.C.I.A.:
  - a) le opere di manutenzione straordinaria;
  - b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e le opere di demolizione di immobili;
  - c) l'occupazione di suolo pubblico o privato con depositi di materiale, serre, tettoie quali pertinenze di attività o di residenza, attrezzature mobili, esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere;
  - d) gli scavi e successivi reinterri;
  - e) gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia;
  - f) le sopraelevazioni, gli ampliamenti e le pertinenze costituenti volume prive di autonoma funzionalità di edifici esistenti, sempreché gli strumenti urbanistici contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche e formali;
  - g) le aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumi;
  - h) le recinzioni, muri di cinta e le cancellate i muri di sostegno e contenimento fino a tre metri di altezza, le pavimentazioni stradali, le sistemazioni esterne agli edifici non comportanti aumenti di volume;
  - i) la costruzione e la sostituzione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, purché non comportanti aumenti di volume, salvo il caso di volumi tecnici che si rendano indispensabili in base a nuove disposizioni in materia;
  - j) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa sullo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, all'igienicità ed idoneità degli edifici nonché alla sicurezza, purché non comportanti aumenti di volume, salvo il caso di volumi tecnici che si rendano indispensabili in base a nuove disposizioni in materia;
  - k) gli interventi relativi agli impianti di radiodiffusione sonora e televisiva o agli impianti fissi di telecomunicazione concernenti la realizzazione su edifici esistenti di strutture a palo con altezza non superiore a sei metri nonché l'installazione di nuove antenne su qualsiasi struttura di sostegno già esistente e le modifiche tecniche o di potenziamento degli apparati esistenti di ricezione, elaborazione e trasmissione dei segnali;
  - l) le opere di miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica di edifici esistenti;
  - m) i parcheggi, da realizzare nel sottosuolo e nei locali a piano terreno degli edifici, da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari;
  - n) 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;
  - o) il mutamento senza opere della destinazione d'uso delle unità immobiliari, quale risulta dal provvedimento di concessione o dalla licenza edilizia o, per gli immobili costruiti prima

dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), dallo stato di fatto, purché sia rispettata la dotazione degli spazi di parcheggio;

- p) le opere interne alle costruzioni che non comportino modificazioni della sagoma e dei prospetti della costruzione né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive degli edifici.
- q) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

La facoltà di cui sopra è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico - archeologiche, storico - artistiche, storico - architettoniche e storico - testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

❖ *Procedimento per il rilascio della S.C.I.A.*

1. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.
2. Il responsabile del procedimento verifica:
  - La sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della S.C.I.A.:
  - La completezza della documentazione presentata;
  - Le dichiarazioni, le autocertificazioni, le attestazioni e le asseverazioni rilasciate dal richiedente e dal progettista;
  - Gli elaborati tecnici presentati;
  - La correttezza del calcolo degli oneri concessori e diritti di segreteria dovuti in base alla tipologia dell'intervento e che vengano versati prima dell'inizio dei lavori;
3. L'Amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 2, ad esclusione del punto 5, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. È fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della L. 241/90 e s.m.i.. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6 dell'art. 19 della L. 241/90 e s.m.i., nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.
4. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 3, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

4-bis. Il presente articolo non si applica alle attività economiche a prevalente carattere finanziario, ivi comprese quelle regolate dal testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e dal testo unico in materia di intermediazione finanziaria di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

5. Il presente articolo non si applica alle attività economiche a prevalente carattere finanziario, ivi comprese quelle regolate dal testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e dal testo unico in materia di intermediazione finanziaria di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. Ogni controversia relativa all'applicazione del presente articolo è devoluta alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo. Il relativo ricorso giurisdizionale, esperibile da qualunque interessato nei termini di legge, può riguardare anche gli atti di assenso formati in virtù delle norme sul silenzio assenso previste dall'articolo 20.

6. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 è punito con la reclusione da uno a tre anni

❖ *disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività*

1. La esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di S.C.I.A. è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di permesso di costruire.

2. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale.

3. In caso di dichiarazioni non veritiere, nella relazione di cui sopra, l'amministrazione ne dà comunicazione all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

4. La esecuzione di opere in assenza o difformità dalla S.C.I.A. comporta una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque di misura non inferiore ad € 1000,00.

5. In caso di S.C.I.A. effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima.

6. La mancata Segnalazione di Inizio Attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 della Legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i..

7. Nei casi di S.C.I.A. ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni, tengono luogo delle autorizzazioni, le copie delle S.C.I.A., dalle quali risultino le date di ricevimento delle segnalazioni stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto per comporre e corredare i progetti delle trasformazioni, e le attestazioni dei professionisti abilitati.

❖ *controlli e verifiche*

1. Nei termini di validità della S.C.I.A. o anche successivamente il comune effettua controlli successivi su campioni che rappresentino almeno il venti per cento degli interventi in corso o realizzati. Tale percentuale del 20% sarà individuata secondo il criterio del sorteggio ovvero procedura informatizzata di estrazione casuale. Oltre il 20% obbligatorio potranno comunque essere effettuati ulteriori controlli nel rispetto delle seguenti linee guida:

- Interessare tutte le tipologie di interventi ammessi;
- Essere estesa, per quanto possibile, con criteri di proporzionalità a tutto il territorio;
- Riferiti a specifiche richieste da parte di soggetti terzi interessati;
- Seguire eventuali indicazioni e modalità individuate con apposita deliberazione della Giunta

Municipale.

2. Ove sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite nei commi del presente articolo, il Sindaco, o suo delegato, notifica agli interessati l'ordine di non effettuare le S.C.I.A. presentate e ne dà comunicazione all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza del professionista. In tal caso il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso sino al ricevimento di tutta l'eventuale documentazione integrativa o delle modifiche necessarie agli elaborati.

❖ *efficacia*

1. La sussistenza del titolo edilizio è provata della ricevuta rilasciata dallo sportello ricevente con allegata la copia della S.C.I.A..
2. La ricevuta dovrà attestare la data di ricevimento della S.C.I.A. e il numero di protocollo.
3. La mancanza di documenti e/o elaborati tecnici dichiarati quali allegati alla S.C.I.A. comporta la irricevibilità dell'istanza, cosicché non si dà avvio al procedimento.
4. Se la documentazione e/o elaborati tecnici mancanti, di cui al precedente comma, non perverrà entro il termine massimo di 90 giorni l'istanza verrà definitivamente archiviata con contestuale comunicazione ai soggetti interessati.
5. Gli estremi della S.C.I.A. sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento.

### **Articolo 3.5**

#### **Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia,**

- 1- Attività edilizia soggetta a super DIA si tratta degli interventi edilizi per i quali , in base alla normativa statale o regionale , se può ricorrere alla DIA in via alternativa o sostitutiva rispetto al permesso di costruire ( quali ad esempio gli interventi di cui all'Art. 22 c3, T.U. DPR380/01) la relativa disciplina è dettata dagli articoli 22- 23 dell T:U.DPR 380/01 nonché dell'art.5 c 2 lettera c D.Lgs 70/11

### **Articolo 3.6**

#### ***Permesso di Costruire***

❖ *Interventi soggetti a permesso di costruire*

1. Il permesso di costruire deve essere richiesto dal proprietario dell'area o dell'immobile, ovvero da chi abbia titolo ad edificare, per realizzare nell'ambito del territorio comunale le seguenti opere permanenti, semipermanenti e in precario:
  - nuove costruzioni con esclusione dei casi per i quali è prevista la S.C.I.A.;
  - ampliamenti e ristrutturazioni con esclusione dei casi per i quali è prevista la S.C.I.A.;
  - mutamenti di destinazione d'uso degli edifici e degli immobili con o senza opere a ciò preordinate, salvo i casi previsti con la S.C.I.A., nonché diverse disposizioni normative che scaturiscano dalla legislazione statale o regionale, nel qual caso si intendono automaticamente recepite nel presente R.E. nei limiti delle destinazioni e delle superfici ammissibili;
  - opere di urbanizzazione, realizzate da privati in esecuzione di Atti d'obbligo o di Convenzioni stipulate con il Comune da parte di privati o di Società Concessionarie, fatto salvo quanto previsto nell'art. 3.4;
  - impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale da parte degli Enti o Organismi istituzionalmente competenti, salvo i casi di cui agli articoli precedenti e seguenti;
  - serre: si intendono per serre i manufatti realizzati con qualsiasi tecnologia e materiale, ancorché non ancorati al suolo con opere di fondazione, destinati al soddisfacimento di specifiche esigenze agronomiche e zootecniche, permanenti nel tempo, anche se gli elementi di copertura possono



essere periodicamente rimossi;

- cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno dei cimiteri;
- quanto altro non ricompreso nei precedenti artt.n. 3.2, 3.3, 3.4.

❖ *Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire*

1. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art. 5 comma 3 della L. 241/1990 e s.m.i., sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.
2. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.
3. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'art. 5 comma 3, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della L. 241/1990 e s.m.i.. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora art. 25 del D. Lgs. 42/2004).
4. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 4. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.
5. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, è di novanta giorni dalla data di presentazione della domanda.
6. L'atto finale del procedimento dovrà essere notificato, ovvero comunicato in altra forma consentita dalla legge, al soggetto che ha presentato l'istanza.
7. L'eventuale provvedimento di diniego dovrà essere congruamente e dettagliatamente motivato e preceduto da comunicazione dei motivi ostativi ai sensi dell'art. 10 bis legge 241/90, con l'indicazione delle norme di legge, di Regolamento e di P.R.G. a cui si fa riferimento.
8. Il provvedimento positivo è preceduto dall'avviso di emanazione che, per il permesso di costruire, conterrà la richiesta e le modalità di versamento del contributo di costruzione, ove dovuto.
9. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al versamento del contributo di costruzione, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione e allo smaltimento rifiuti. Le relative somme, il cui ammontare viene determinato in sede di istruttoria, possono essere versate anche in forme dilazionate nel tempo, previa presentazione di idonee garanzie fidejussorie, secondo le modalità fissate dal competente organo del comune.
10. Dalla data della notifica/legale conoscenza acquisita nelle forme di legge decorrono i termini assegnati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.
11. I suddetti termini, previa richiesta da presentarsi prima della relativa scadenza, possono essere prorogati per una sola volta, per anni 1, con provvedimento motivato, nel caso in cui il rispetto degli stessi non risulti possibile per fatti sopravvenuti o estranei alla volontà del titolare del permesso.  
Il decorso dei termini comporta la decadenza di diritto del permesso di costruire senza necessità dell'assenso e di formale provvedimento da parte dell'amministrazione.

❖ *decadenza del permesso di costruire per nuove previsioni urbanistiche*

1. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del permesso di costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, sempreché non intervenga la proroga per l'ultimazione lavori.
2. Con la notifica dell'avvenuta decadenza del titolo edificatorio, questo viene a perdere ogni validità e le opere non potranno essere ultimate se non dopo che sia stato richiesto ed ottenuto nuovo titolo edilizio che dovrà essere rilasciato in conformità alla normativa urbanistico-edilizia sopravvenuta, se necessario previa conformazione delle opere non ultimate alla normativa medesima.

### **Articolo 3.7**

#### ***Permesso di costruire in Sanatoria***

1. Il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria ha le stesse modalità del Permesso di costruire però è subordinato al solo pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione stessa a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall' art.36 del DPR 380/2001.
2. Per i casi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso di costruire.
3. Per i casi in cui sia realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, l'oblazione è pari al doppio del valore venale.
4. Nei casi di destinazione d'uso diverso da quella residenziale l'oblazione è sempre pari al doppio del valore venale; detto valore viene determinato a cura dello sportello unico per l'edilizia.
5. L'autorizzazione in sanatoria è subordinata al pagamento di una somma determinata dal Comune in misura compresa fra € 500,00 ed € 2.000,00, in rapporto alla gravità della violazione.
6. Quando le opere realizzate senza autorizzazione consistono in interventi di restauro e di risanamento, di cui alla lettera c) dell'art. 3 del DPR N. 380/2001 eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali o regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti nel territorio comunale, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore, oltre alla sanzione pecuniaria, come previsto dall'art. 1 della L. 47/85 e s.m.i..

### **Articolo 3.8**

#### ***Permesso di costruire in deroga***

1. Il Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente nei casi previsti dall'art. 14 del DPR 380/2001 e dalle altre leggi vigenti previa deliberazione del Consiglio comunale.
2. La deroga è rilasciata nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali.

### **Articolo 3.9**

#### ***Interventi urgenti***

1. Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quali l'interdizione dell'accesso a determinati spazi) senza preventivo Permesso di Costruire o S.C.I.A., ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda la effettività del pericolo. Il proprietario è tenuto comunque a comunicare all'ufficio competente del settore tecnico l'intervento eseguito

nonché, ove l'intervento abbia interessato le strutture del fabbricato o manufatto ovvero abbia comportato l'esecuzione di opere murarie, comunicare il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori e dell'esecutore. Detto professionista è tenuto a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo.

2. I lavori possono essere iniziati anche prima del rilascio del titolo abilitativo quando si tratti di opere richieste da urgenti e comprovate ragioni di sicurezza, previo assenso motivato da parte dell'ufficio tecnico comunale; l'inizio dei lavori deve essere, comunque, preliminarmente comunicato.
3. Il proprietario risponde della conformità delle opere alle disposizioni di legge e di regolamento in vigore.

### **Articolo 3.10**

#### ***Opere soggette a provvedimenti autorizzativi a termine***

1. Sono soggette a provvedimenti autorizzativi a termine non rientranti nelle casistiche di cui agli articoli precedenti le seguenti opere:

- 1) coltivazioni di cave e torbiere;
- 2) Strutture rimovibili (chioschi) destinate, salvo quanto altro previsto nelle N.T.A. del P.R.G., a rivendita di giornali, libri e riviste, ubicate in aree pubbliche o private, anche diverse da quelle destinate al commercio a posto fisso su aree pubbliche appositamente individuate dal Comune.

L'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

L'autorizzazione può, in ogni caso, essere subordinata alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele;

Le costruzioni rimovibili (chioschi) possono essere autorizzate sul suolo pubblico o privato e nei limiti eventualmente previsti da norme commerciali. Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, non devono limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o le indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti, a condizione di non ridurre il soleggiato e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non sia inferiore a m.1, 50. E' necessario che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m.2.00.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare i 25 mq. e l'altezza massima totale non può superare i 3,50 m..

Le strutture precarie (chioschi) possono, in casi particolari, essere abbinare.

Non è ammessa la realizzazione o la installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di qualsiasi genere ( roulotte e case mobili ), se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nei precedenti articolo del presente Regolamento.

**Articolo 3.11*****Nulla-osta Paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004***

1. Sono soggette al rilascio da parte del Comune del nulla-osta previsto dalla Legge 1497/39, art. 7, gli interventi su immobili sottoposti a vincolo paesaggistico per i quali la Legge Regionale 47/96 ha subdelegato le competenze al Comune.
2. La domanda di nulla-osta paesaggistico viene presentata, contestualmente, nell'ambito della richiesta di autorizzazione o permesso di costruire. In tali casi la documentazione a corredo delle istanze di nulla-osta e permesso/autorizzazione va prodotta in triplice copia, ed è quella prevista rispettivamente per l'autorizzazione edilizia o per il permesso di costruire, integrata, sempre in triplice copia, come segue:
  - Nella relazione tecnica illustrativa vanno date precise e dettagliate indicazioni circa i materiali, i colori, i parametri esterni, i serramenti, i manti di copertura, le sistemazioni esterne, etc. Essa va redatta con particolare attenzione per progetti di specifico interesse storico ambientale;
  - La documentazione fotografica deve essere in doppio originale a colori e rilevata dai punti di vista o di belvedere accessibili al pubblico, con inquadrature quanto più possibile ampie, per documentare l'inserimento nel contesto circostante, nonché con eventuali particolari di dettaglio;
  - Marca da bollo che andrà apposta sul provvedimento di nulla-osta paesaggistico;
  - Stralcio della corografia I.G.M. in scala 1:25.000, con l'esatta indicazione del luogo interessato dall'intervento;
  - Stralcio delle planimetrie del P.R.P., con l'esatta ubicazione delle zone di intervento, corredato dalla indicazione della zonizzazione di P.R.P. e delle relative Norme Attuative (tale documentazione non è necessaria per interventi non ricadenti nelle perimetrazioni del P.R.P.);
  - Copia di eventuali nulla-osta paesaggistici precedenti e relativi grafici allegati ( una copia );
  - Eventuale studio di compatibilità ambientale, nei casi previsti;
  - Eventuale parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste;
  - Attestazione della Soprintendenza B.A.A.S. di non sussistenza di vincoli ai sensi della Legge 1089/39 o nulla-osta della Soprintendenza, in caso di vincolo. L'attestazione può essere sostituita da apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio a firma del proprietario e del progettista.
3. Gli elaborati progettuali, nel caso specifico, debbono essere redatti in modo da documentare l'inserimento dell'intervento nel contesto ambientale.
4. Ai sensi della legge 431/85, ove dispone che non è richiesta l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39, per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo, che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi, per costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio, non è necessario richiedere il nulla osta paesaggistico quando ricorrono le suddette condizioni, nonché per tutti gli interventi da realizzare all'interno dei fabbricati che non comportino nessuna incidenza sull'assetto esteriore.
5. Per quanto riguarda la determinazione della sanzione di cui all'art. 167 del D.L.vo N. 42/2004, essa viene determinata ai sensi del comma 5 dello stesso art. 167 ovvero, in mancanza, può essere stabilita come segue: la sanzione è pari al profitto determinato ai sensi del D.M. 26.09.1997, pari al 3% del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1993, n. 75 del D.L. 28.12.1993 n. 568 e della Legge 23.12.1996 n. 662.
7. Il Dirigente rilascia il N.O.P., conforme secondo quanto previsto dalla normativa vigente e lo trasmette all'interessato e alla competente Soprintendenza per i provvedimenti di competenza.
8. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della

documentazione; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

9. L'istruttoria della richiesta di autorizzazione paesaggistica dovrà essere condotta secondo quanto previsto dal D.Lgs 42/2004 e dai suoi decreti di attuazione;
10. Il rilascio dell'autorizzazione è in ogni caso preliminare o contestuale al rilascio di provvedimenti edilizi o all'inizio della decorrenza dei termini per l'efficacia della S.C.I.A..
11. Pertanto, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica non legittima in alcun modo l'inizio dei lavori edilizi, bensì costituisce la conclusione dei procedimenti amministrativi settoriali, connessi ad ulteriori atti di assenso necessari per l'esecuzione delle opere.

### **Articolo 3.12**

#### ***Piani Attuativi: Piani di Lottizzazione e Piani di recupero***

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nell'ambito territoriale del piano.
2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
3. Gli ambiti territoriali che i singoli piani di lottizzazione debbono considerare sono quelli risultanti nello strumento urbanistico generale, salvo quanto disposto riguardo a eventuali limiti di tolleranza e aggiustamenti delle norme di attuazione dello strumento suddetto.
4. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve essere indirizzata all'Amministrazione Comunale e deve indicare:
  - Generalità del/i richiedente/i;
  - Luogo e data di presentazione della domanda, nonché sottoscrizione del/i richiedente/i e del progettista;
  - Indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento. Nel caso il richiedente abbia residenza o sede all'estero, dovrà essere eletto domicilio nel territorio del Comune; diversamente l'Amministrazione comunale potrà disporre l'elezione presso la segreteria del Comune.
5. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei proprietari degli immobili, dei documenti e degli elaborati allegati.
6. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto dell'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa.
7. Il termine di 90 giorni di cui al comma 6 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso, il termine di cui al comma 6 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
8. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
9. Il piano attuativo è adottato con deliberazione della Giunta comunale competente entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria.
10. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 15 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque abbia interesse ne possa prendere visione; nei successivi 15 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.

11. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, la Giunta Comunale, nel termine di 30 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo, decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.
12. I Piani Attuati in variante al P.R.G. sono adottati con delibera di Consiglio Comunale, previo assunzione di parere di compatibilità da parte degli Uffici Provinciali competenti.
13. I lottizzanti sono tenuti ai sensi dell'art. 28, comma 5, della Legge 17/8/1942, n. 1150 a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, entro i termini prestabiliti, le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel piano di lottizzazione.
14. E' a carico dei lottizzanti, l'esecuzione diretta a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria, da eseguire in conformità ai progetti esecutivi delle stesse e da cedere gratuitamente al Comune.
15. Per quanto riguarda gli oneri concessori, questi sono dovuti all'atto del ritiro delle singole concessioni edilizie, per, rispettivamente:
  - oneri concessori relativi al costo di costruzione,
  - oneri di urbanizzazione secondaria.
16. In tale ultimo caso è consentita la realizzazione diretta da parte dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione secondaria previste nel piano di lottizzazione o di parti di esse, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti, sulla base di progetti esecutivi redatti a cura e spese degli stessi lottizzanti ed approvati dall'Amministrazione Comunale.
17. La domanda di approvazione del piano di lottizzazione deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni compresi nell'ambito della lottizzazione e da altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti.
18. La domanda deve essere corredata da uno schema di convenzione con i seguenti contenuti minimi:
  - a) cessione gratuita, che deve avvenire alla stipula della convenzione, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 16 del DPR 380/2011 e dalla Legge 29/9/1964 n. 847 e previste nel piano di lottizzazione;
  - b) esecuzione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lett. a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere gratuitamente al Comune;
  - c) tempi di esecuzione delle urbanizzazioni primarie. Non può in ogni caso essere rilasciata la licenza di abitabilità o agibilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 dei fabbricati ad uso privato se non siano state eseguite le opere di urbanizzazione primaria;
  - d) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 16 del DPR 380/2011 ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamenti differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie da prestarsi attraverso apposita fideiussione o polizza assicurativa, pari al valore delle opere da eseguire con riduzioni progressive in relazione allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione e con le modalità ed i termini fissati nella convenzione stessa;
  - e) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione non superiori a 10 anni;
  - f) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.
19. Costituisce altresì, parte integrante e sostanziale dello schema di convenzione, il progetto del piano di lottizzazione composto dai seguenti elaborati:
  - 1) estratto del Piano Regolatore Generale;
  - 2) estratto tavolare e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione, nonché eventuale frazionamento degli stessi finalizzato ad individuare la consistenza catastale

- all'interno del perimetro del piano di lottizzazione;
- 3) norme tecniche di attuazione;
  - 4) planimetrie in scala adeguata, non inferiore a 1:500, dalle quali risultino: orientamento, schemi planivolumetrici degli edifici progettati e degli edifici esistenti anche su lotti confinanti, quote altimetriche del terreno esistente anche su lotti confinanti, quote altimetriche del terreno a sistemazione avvenuta, destinazione d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione con indicazione delle rispettive superfici, strade e parcheggi, indicazione degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;
  - 5) sezioni del terreno rilevate nella scala delle planimetrie di cui al punto 4) dalle quali risultino: profili del terreno esistente e del terreno sistemato esteso ad almeno tutto il piano di lottizzazione e ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto, profili degli edifici progettati e di quelli esistenti anche su lotti confinanti;
  - 6) documentazione fotografica;
  - 7) tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto e confronto con i parametri di piano;
  - 8) progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti e delle opere di urbanizzazione secondaria che si intende eventualmente realizzare a scomputo degli oneri concessori;
  - 9) relazione tecnico-illustrativa del progetto con espressi riferimenti: alla conformità alle norme urbanistiche vigenti, ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona;
  - 10) titolo di proprietà dell'intera area interessata dal piano di lottizzazione o atti preliminari di compravendita, che attestino anche la disponibilità dell'area, fermo restando l'obbligo del perfezionamento degli atti di acquisto prima della stipula della convenzione;
  - 11) tabella sintetica del calcolo delle superfici e dei volumi netti, riferiti alle varie destinazioni d'uso per il computo di quanto indicato alla precedente lett. d).
20. Nel progetto del piano di lottizzazione deve essere indicata la suddivisione in eventuali lotti della superficie fondiaria. In ciascun lotto, fermo restando il rispetto dei parametri complessivi di piano, vanno rispettati i parametri urbanistici relativi alla superficie fondiaria di ciascun lotto.
  21. L'eventuale cessione dei lotti previsti nel piano di lottizzazione comporta per i subentranti l'assunzione degli obblighi di cui alla convenzione, fermo restando che è esclusivamente a carico del lottizzante firmatario della convenzione la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, salvo il caso che gli eventuali subentranti assumano il piano di lottizzazione, con le firme di una nuova convenzione e con la prestazione anche a proprio nome della polizza fidejussoria a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni.
  22. L'occupazione delle aree per urbanizzazioni secondarie cedute al Comune è consentita per le esigenze di cantiere connesse all'esecuzione dei lavori, come occupazione di suolo pubblico, previo pagamento della relativa tassa, e per la sola durata effettiva dei lavori.
  23. Le aree per le urbanizzazioni secondarie cedute al Comune debbono essere rilasciate sgombre da materiali di risulta derivanti dall'esecuzione dei lavori o da altro.
  24. L'Ufficio tecnico comunale redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione. Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del 6° comma dell'art. 41 quinquies della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i..
  25. La procedura di formazione e approvazione del piano di lottizzazione è quella prescritta dalla L.R. 18/83 nel testo in vigore, previo esame da parte dell'Ufficio tecnico comunale.

26. Alla stipula della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura e spese del lottizzante, nei pubblici registri immobiliari.
27. La convenzione costituisce l'atto finale di autorizzazione alla lottizzazione.
28. Prima della stipula della convenzione deve essere redatto a cura e spese del lottizzante, ed allegato quale parte integrante e sostanziale della convenzione, il frazionamento catastale dei lotti e delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie che vengono cedute, contestualmente alla stipula della convenzione, con atto pubblico.

## **CAPITOLO QUARTO**

### **PROCEDURE ED ADEMPIMENTI**

#### **Articolo 4.1**

##### ***Presentazione dell'istanza***

❖ *Modalità di presentazione dell'istanza*

- 1- L'istanza relativa alla richiesta di comunicazioni per opere minori, di S.C.I.A. Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia, o di Permesso di Costruire permesso di costruire, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia sulla base di apposito modello predisposto dal Comune ai sensi delle norme vigenti, con indicazione dei rispettivi dati anagrafici, domicili e codici fiscali, nei giorni e nelle ore previsti, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata per via telematica, alla struttura competente (ufficio tecnico), corredata dei documenti previsti dal presente regolamento, redatti secondo quanto disposto dallo stesso. La domanda si intende presentata il giorno in cui viene formalmente acquisita al protocollo comunale con relativa attribuzione del numero di protocollo generale.
  - 2- Nel caso di presentazione personale dell'istanza, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuto deposito della stessa con l'indicazione del protocollo d'ingresso.
1. Ogni istanza deve riguardare un unico procedimento abilitativo.
  2. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione, riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.
  3. Nel caso di istanza riguardante attività produttive o commerciali dovrà essere presentata allo Sportello Unico delle Attività Produttive che provvederà ad acquisire i necessari pareri e poi ad emettere il provvedimento unico di Sportello.
  5. Il parere igienico sanitario, in caso di edificio con destinazione residenziale, può essere sostituito dall'Autocertificazione igienico sanitaria, sottoscritta da un tecnico abilitato
  6. La domanda ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo ed essere riducibili nel formato UNI A4.
  7. Il Direttore dei lavori può essere indicato nella domanda di concessione/autorizzazione edilizia e in tal caso è tenuto a firmare la domanda e i relativi atti allegati.
  8. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati:
    - Dichiarazione del titolo che legittima il soggetto ad assumere l'iniziativa. Il titolo legittimante è oggetto di autocertificazione;
    - Ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione: della



zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;

- Di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - Indirizzo ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento. Nel caso il richiedente abbia residenza o sede all'estero, dovrà essere eletto domicilio nel territorio del Comune; diversamente l'Amministrazione comunale potrà disporre l'elezione presso la segreteria del Comune.
  - Dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di condono edilizio, con gli estremi per l'individuazione.
  - Autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale.
  - L'esecutore dei lavori ed il direttore dei lavori devono comunque essere indicati nella comunicazione di inizio dei lavori e sono tenuti a firmare la stessa, dichiarando di aver acquisito copia del progetto approvato. L'esecutore dei lavori è anche tenuto ad eleggere domicilio per le comunicazioni relative all'esecuzione dell'opera, se lo ritiene, presso lo stesso Direttore dei lavori.
  - Dichiarazione / impegnativa relativa al rispetto di tutte le norme di Codice Civile relativamente alla tutela dei diritti di terzi.
  - elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio
9. La presentazione di istanze mancanti delle indicazioni di cui ai punti sopra, richieste, potrà comportare l'irricevibilità della pratica, ferma restando la facoltà di richiedere integrazioni per i punti non tassativi.

❖ *Soggetti legittimati a presentare l'istanza*

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (permesso di costruire) o di altri titoli abilitativi previsti dal presente Regolamento nonché a presentare la Segnalazione Certificata di inizio attività (S.C.I.A.), Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia, i proprietari dell'immobile nonché i coloro che dimostrino di avere un valido titolo risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, da provvedimento dei poteri pubblici ovvero da successione ereditaria. A titolo esemplificativo:
  - a) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - b) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - c) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
  - d) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - e) i locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
  - f) l'amministratore del condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
  - g) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi specifici, quali: il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza; il concessionario di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica purché dimostri che l'atto di concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di titolo edilizio; colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - h) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del

- proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
    - a) il delegato, procuratore o mandatario, rilasciate in forma di atto pubblico;
    - b) il curatore fallimentare;
    - c) il commissario giudiziale;
    - d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
  3. Nel caso di interventi da realizzare in aree destinate ad insediamenti produttivi del settore secondario, la richiesta deve essere presentata dal legale rappresentate della singola impresa o delle imprese associate che intendono realizzare gli interventi per svolgere una delle attività ammesse dalla destinazione di zona ovvero dai soggetti cui è affidato l'apprestamento delle aree ai sensi della legge provinciale 13 dicembre 1999, n. 6.
  4. Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda del permesso edilizio deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza.
  5. Ai sensi dell'art.46 del DPR n. 445/2000 i soggetti di cui ai precedenti commi possono attestare i relativi diritti, dichiarandone la titolarità, anche a mezzo di autocertificazione da rendersi nei modi di legge.
  6. In caso di comunione di proprietà (comproprietà) la domanda deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo, fatti salvi i casi di miglioria ai sensi dell'art. 1108 del Codice Civile.
  7. Domande che non ottemperino quanto prescritto dal presente articolo sono improcedibili.
  8. Il titolo legittimante l'istanza può essere oggetto di autocertificazione.

*Documenti ed elaborati da allegare alla S.C.I.A. Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia, nonché al Permesso di Costruire*

1. A corredo della domanda deve essere presentata la seguente documentazione:
  - dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;
  - dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all' articolo 38, comma 4, della legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo del presente articolo;
  - Attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, al vigente Regolamento Edilizio al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.
  - Dichiarazione di conformità alle norme in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, prevista dalla Legge 13/89 e dalla Legge 104/92, corredata degli elaborati progettuali ove necessari.
  - Documentazione comprovante la destinazione d'uso autorizzata dal Comune o, in assenza di questa, il certificato catastale attestante la destinazione d'uso, per la pratica di modifica della destinazione d'uso; in luogo del certificato catastale, può essere prodotta dichiarazione temporaneamente sostitutiva, resa dal proprietario e dal progettista, fermo restando l'obbligo di produrre il certificato prima del rilascio della concessione.
  - Estremi della originaria licenza di costruzione, oppure dichiarazione sostitutiva di atto notorio

del proprietario, per gli interventi relativi agli edifici esistenti, da cui risulti in maniera chiara l'epoca di costruzione antecedente al 17.08.1942 (L. 1150/42).

- Progetto degli impianti di cui è obbligatoria la presentazione contestualmente al progetto edilizio, ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. e del relativo regolamento di cui al D.P.R. 06.12.91 n. 447 o dichiarazione sostitutiva di atto notorio che il progetto non è dovuto.
- Gli edifici, di cui all'art.1 del D.P.R. 412/93 nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per riscaldamento sono soggetti alle norme sull'isolamento termico e sul risparmio energetico di cui al D. Lgs. 192/2005 e s.m.i.
- Relazione di impatto acustico per gli edifici industriali, commerciali ed artigianali, ai sensi della legge 26.10.1995, n. 447.
- Documentazione progettuale di cui al D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. – Risparmio Energetico
- Scheda sinottica illustrativa di:
  - prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico, relativo all'area di insediamento;
  - confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
  - superficie effettiva del lotto con i relativi dati catastali;
  - tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici utili per piano e delle superfici nette in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, dei volumi lordi e netti, della entità degli spazi chiusi e aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specificazione dei posti macchina.
- Istanza di variante al progetto approvato, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificati e di quelli già approvati.

Atti specifici in ordine alla proprietà o alla titolarità di diritti reali che legittimino la richiesta di S.C.I.A. Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia, o di Permesso di Costruire. In luogo del titolo di proprietà o di altro diritto reale, può essere prodotta dal richiedente, dichiarazione temporaneamente sostitutiva.

E' consentito produrre anche l'eventuale atto preliminare di vendita, fermo restando l'obbligo di produrre l'atto pubblico di compravendita prima del rilascio della concessione.

Eventuali atti di asservimento, anche in forma di scrittura privata, fermo restando l'obbligo di perfezionamento dello stesso in forma di atto pubblico prima del rilascio della concessione.

- Dichiarazione a firma del richiedente e del progettista attestante, sotto la propria responsabilità, che il terreno asservito alla costruzione non risulti già asservito ad altra edificazione.
- Qualora la S.C.I.A. riguardi opere per le quali siano dovuti oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione, il relativo calcolo deve essere allegato alla S.C.I.A.. Il pagamento degli oneri deve essere effettuato prima dell'inizio dei lavori

I documenti ed elaborati tecnici sottoscritti dal progettista abilitato e dall'avente titolo nell'intestazione sono:

- a) Elaborati grafici nel formato U.N.I. in numero di almeno 2 copie consistenti di:
  - stralcio del PRG e, se esistente, del Piano attuativo in scala almeno 1:2000, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione ed edifici) in un raggio di non meno di 200 mt.;
  - planimetria catastale aggiornata nel rapporto 1:1000 - 1:2000, con l'esatta indicazione del lotto (o dell'immobile) oggetto dell'intervento e delle eventuali altre particelle di proprietà asservite;
  - planimetria d'insieme, in scala 1:500 corredata da almeno due profili significativi tra loro ortogonali (ante e post operam), con l'esatta ubicazione dell'edificio in rapporto al lotto di pertinenza, comprendente il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro 20 m. di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturali e di progetto), rispetto ad un caposaldo certo, sia

alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitativo ed agibile l'edificio, sia ad eventuali confini di zona interni al lotto con l'indicazione della superficie fondiaria di riferimento;

- planimetria in scala 1:200 corredata da almeno due profili significativi tra loro ortogonali (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, fino ad almeno 1 m. oltre i confini di proprietà. In detta planimetria deve essere riportato l'esatto posizionamento dell'edificio, con riferimento all'area occupata, alla superficie coperta ed all'area insediabile, le linee di sezione dei profili, la sistemazione degli spazi esterni, indicando le eventuali recinzioni, le eventuali superfici da destinare a parcheggi, le essenze arboree esistenti (precisando quelle che si intende eventualmente abbattere) e le nuove da porre a dimora. Le quote altimetriche sia relative al piano di campagna originario che a quelle della sistemazione del terreno post operam, con particolare riferimento ai punti di emergenza del fabbricato, devono essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori;
- piante quotate, in scala 1:100, di tutti i piani entro e fuori terra, con le relative destinazioni d'uso di ogni ambiente, con la pianta delle fondazioni e delle coperture, le superfici nette interne di ogni ambiente, le dimensioni di finestre e porte-finestre e relativi indici di illuminazione naturale;
- prospetti in scala 1:100 di tutti i fronti;
- almeno due sezioni quotate significative ortogonali tra loro di cui almeno una in corrispondenza del vano scala, in scala 1:100. Le linee di sezione debbono essere riportate su tutte le piante; tali sezioni debbono contenere, inoltre, l'indicazione dei profili altimetrici del terreno, prima e dopo l'intervento;
- disegni rappresentativi delle opere di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque bianche e nere in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento, costituiti di planimetria in scala 1:200 e particolari costruttivi in scala adeguata.
- In caso di discordanza tra i dati quotati e le dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente.

Relazione illustrativa del progetto, sottoscritta dal progettista abilitato, recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'indicazione della destinazione d'uso, l'impostazione architettonica, gli elementi strutturali delle opere di fondazione ed in elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento e di finiture esterne, gli impianti ed i servizi tecnologici ( riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico ecc. ). Nella Relazione tecnica sono descritte, in modo analitico, le opere oggetto della S.C.I.A. Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia,

- b) e asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale:
- la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, al vigente Regolamento Edilizio, e l'assenza di contrasti con quelli adottati;
  - il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.
  - l'eventuale subordinazione dell'intervento ai vincoli esistenti e l'avvenuto rilascio di tutti i prescritti atti autorizzativi.
- c) Documentazione fotografica dei luoghi in rapporto all'intorno, almeno da tre punti di visuale diversi, i cui riferimenti vanno riportati nella planimetria in scala 1:500.

*Documenti da allegare contestualmente alla presentazione della S.C.I.A. Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia, o con la comunicazione di inizio dei lavori nel caso di Permesso di Costruire*

- a) l'indicazione dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori, che dovrà allegare, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione prevista dall'art. 3, comma 8, del D.Lgs. 14/08/1996 n. 494, come modificato dall'art. 86, comma 10, del D.Lgs. 276/2003 di seguito riportata:
- Dichiarazione, resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica;
  - Certificato di regolarità contributiva, rilasciato dall'INPS, dall'INAIL e dalle CASSE EDILI, per quanto di rispettiva competenza o, in alternativa, un documento unico di regolarità contributiva (in sigla DURC).
- b) Dichiarazione ai sensi dell'art. 39, comma 2, della L.R. 45/07 e s.m.i. (Rifiuti da C & D) con la quale il titolare o il progettista o il direttore dei lavori si obbligano a dichiarare, per ogni intervento edilizio derivante da concessione edilizia, autorizzazione o altro atto comunale di assenso:
- a) la stima dell'entità e della tipologia dei rifiuti che si producono;
  - b) l'autocertificazione attestante la presenza o meno di sostanze contenenti amianto nell'unità catastale oggetto dell'intervento;
  - c) il luogo ove si intendono conferire i rifiuti.
- c) Verbale di punti fissi di allineamento e quote
- Nel caso di interventi di nuovo impianto, il titolare del permesso deve chiedere ai competenti Uffici Comunali l'assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare. I punti fissi di allineamento e quota vengono assegnati dai tecnici comunali entro 15 giorni dalla data di deposito della richiesta. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dal titolare della concessione (o, in sua rappresentanza, dal direttore dei lavori) e dal tecnico comunale incaricato dell'assegnazione. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente alla concessione edilizia. Decorso il termine temporale di cui al secondo comma del presente articolo senza che i punti fissi siano stati assegnati, il titolare della concessione può procedere nei lavori rimanendo sollevato da ogni responsabilità in merito all'esatta collocazione dell'opera, sempre che la medesima sia stata eseguita in conformità al progetto approvato. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, è facoltà del titolare della concessione chiedere l'assegnazione dei punti fissi di allineamento e quota. Ove questi si avvalga di detta facoltà i punti fissi verranno assegnati con le modalità stabilite ai commi precedenti per gli interventi di nuovo impianto.
- d) l'indicazione del responsabile della sicurezza;

#### **Articolo 4.2**

##### **Comunicazioni**

1. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005.

Le comunicazioni in merito al procedimento, le richieste di documentazione integrativa verranno inviate al nominativo ed all'indirizzo indicato nella S.C.I.A., Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia, o nell'istanza di Permesso di Costruire o nell'Autorizzazione per opere minori. Tale comunicazione potrà avvenire utilizzando una delle seguenti modalità:

- a) Notifica;
  - b) Raccomandata ar;
  - c) Posta elettronica qualora il soggetto destinatario abbia acconsentito espressamente nell'istanza all'utilizzo di tale sistema;
  - d) Anticipazione a mezzo fax e/o posta elettronica e successivo inoltro a mezzo delle modalità sub a) e b);
2. Nel caso di più soggetti richiedenti/presentanti l'istanza, la comunicazione verrà effettuata al primo soggetto richiedente ovvero al nominativo appositamente delegato alla ricezione delle comunicazioni in merito al procedimento.
  2. Le comunicazioni verranno inviate per conoscenza anche ai progettisti incaricati privilegiando, ove tecnicamente possibile, l'invio a mezzo posta elettronica o fax rispetto all'inoltro a mezzo di posta ordinaria.
  3. Ai fini della trattazione delle pratiche edilizie i richiedenti possono eleggere domicilio speciale, ai sensi dell'art. 47 del Codice Civile, presso lo studio del tecnico incaricato per ricevere tutte le comunicazioni in merito al procedimento.
  4. In ogni caso le comunicazioni verranno inviate all'indirizzo specificato nell'istanza ed eventuali variazioni dovranno essere comunicate in forma scritta al Settore incaricato.

### **Articolo 4.3**

#### ***Rilascio di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti***

1. I provvedimenti abilitativi si intendono rilasciati sempre fatti salvi i diritti di terzi e non esonerano il proprietario, il direttore e l'esecutore dei lavori dell'obbligo di attenersi, sotto la loro responsabilità, all'osservanza delle leggi e dei regolamenti ed al rispetto dei diritti di terzi.
2. Ai provvedimenti abilitativi viene allegata una copia degli elaborati siglata dall'Organo Comunale che emette il provvedimento.
3. Prima del rilascio del provvedimento abilitativo, l'interessato presenta, su eventuale richiesta del competente organo comunale:
  - L'atto di impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
  - Gli altri atti di impegno previsti dal P.R.G. e dal presente Regolamento;
4. Le eventuali varianti dei provvedimenti abilitativi sottostanno alle medesime procedure e prescrizioni relative ai provvedimenti originali.
5. Quanto disposto dai precedenti primo, terzo e quarto comma si applica anche per la Segnalazione certificata di Inizio Attività e per la comunicazione.

### **Articolo 4.4**

#### ***Pubblicazione del provvedimenti***

Dell'avvenuto rilascio del provvedimento di permesso di costruire e di Segnalazione Certificata di Inizio Attività e Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia,

sarà data notizia al pubblico mediante affissione mensile, per 15 giorni consecutivi, all'albo pretorio del Comune, di un apposito elenco riportante le generalità del titolare, del permesso di costruire o della S.C.I.A., Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U.

Edilizia,

1. il tipo di opera da eseguirsi nonché la località nella quale la costruzione verrà realizzata.
2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto, la stessa comunque a norma dell'art. 31 della L. n. 1150/42 e s.m.i. non fa decorrere i termini per l'efficacia del provvedimento o per l'eventuale impugnazione.

#### **Articolo 4.5**

##### ***Ritiro, inizio e fine lavori, decadenza e proroga***

1. Il Permesso di Costruire o la comunicazione per opere minori deve essere ritirato da chi ha titolo entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuto rilascio. In caso contrario si provvederà d'ufficio a notificare il provvedimento al soggetto richiedente con rivalsa delle spese sostenute.

Il Permesso di Costruire, la S.C.I.A. Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia, o la comunicazione per opere minori viene rilasciato con allegata una copia degli elaborati di progetto, della relazione tecnica e di tutta la documentazione ritenuta idonea e può contenere eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni formulate dal Responsabile del procedimento, sia per gli aspetti normativi che per gli aspetti architettonici.

Resta fermo che il titolo edilizio approva esclusivamente:

- ✓ l'esecuzione delle opere edilizie in esso previste;
- ✓ quanto apparente dai grafici allegati in qualità di nuove opere. Non costituisce pertanto sanatoria di preesistenze non autorizzate con le modalità di legge, ancorché rappresentate negli elaborati grafici allegati all'autorizzazione per opere minori.

Le opere devono essere iniziate entro un anno dalla data dell'avviso di emissione del provvedimento abilitativi ovvero contestualmente alla presentazione della S.C.I.A. Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia, o alla presentazione della comunicazione di opere interne

2. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata dal concessionario al Comune con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori, i quali dovranno sottoscriverlo.
3. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita. La proroga del termine per l'ultimazione dei lavori viene accordata senza tener conto della conformità della concessione edilizia alla normativa sopravvenuta e vigente al momento della proroga medesima.
4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di concessione per le parti non ancora eseguite.
5. Il Permesso di Costruire è irrevocabile, salvo i casi di annullamento in base alla normativa vigente, non è negoziabile in sé per sé, e può essere trasferita solo per atto " mortis Causa " o per atto tra vivi. Nel caso di atto tra vivi il subentrante deve possedere gli stessi requisiti che hanno legittimato il rilascio dell'originario Permesso di Costruire. In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione, comprese le aree che hanno espresso la capacità edificatoria salvo il caso nel quale da parte del subentrante venga asservita un'analoga superficie. Nel caso di trasferimento per atto " mortis causa " è necessario richiedere la voltura del permesso di costruire al Comune: quest'ultimo potrà concederla previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare. Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del permesso di costruire, deve ugualmente essere

- richiesta la voltura previa esibizione del titolo di proprietà da parte del nuovo titolare. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel permesso di costruire, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi delle leggi vigenti.
6. Qualora l'esecuzione dei lavori abbia comportato il rilascio di una concessione di occupazione di suolo pubblico per il cantiere o per l'installazione di ponteggi, trascorsi sei mesi dall'interruzione dei lavori, l'Amministrazione può far cessare l'occupazione del suolo pubblico.
  7. Le opere devono essere ultimate entro il termine di tre anni dalla data dell'avviso di emissione del provvedimento di cui al primo comma ovvero entro tre anni dalla presentazione della S.C.I.A.. Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia,
  8. Decorso detto termine anche in assenza di una declaratoria del venir meno dell'atto abilitativo o del titolo, nessun lavoro può essere effettuato fino a che, a seconda dei casi, non sia rilasciato nuovo titolo o non sia presentata una nuova S.C.I.A.. Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia,
  9. Per fine dei lavori si intende il momento in cui l'opera è ultimata sotto il profilo edilizio ed urbanistico avendo portato a compimento le opere comportanti ingombro volumetrico, chiusure perimetrali, copertura, tavolati divisorii interni, serramenti.
    10. I rimanenti lavori finalizzati alla piena funzionalità dell'opera ai fini del rilascio dell'agibilità potranno essere subordinati a presentazione di S.C.I.A.. Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia,
  11. Il termine di ultimazione può essere prorogato solo nei seguenti casi:
    - opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
    - particolari caratteristiche tecnico-costruttive connesse alla mole dell'opera da realizzare;
    - cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventi calamitosi e gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.
  13. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo provvedimento abilitativo concernente la parte non ultimata.
  14. Per la parte di edificio non ultimata, è dovuta la differenza tra la quota parte del contributo di concessione a suo tempo versato e quanto dovuto sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio del nuovo provvedimento per il completamento.
  15. Lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità. Del completamento dei lavori il titolare del Permesso di Costruire o della S.C.I.A. Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia,
  16. è tenuto a darne comunicazione allo sportello unico, entro 30 giorni, a mezzo raccomandata o consegna a mano, sottoscritto dal committente e anche dal D.L.. Alla comunicazione va allegato un certificato finale sulla regolare esecuzione redatto da un tecnico abilitato, che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.
  17. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui alla documentazione progettuale di cui all'articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata (art. 8 del D. Lgs. 192/2005).
  18. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.



## CAPITOLO QUINTO

### SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

#### Articolo 5.1

##### **Certificato di Agibilità**

1. Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni edilizie relative all'intero edificio non possono essere abitati o usati senza il preventivo certificato di agibilità.
2. La domanda di autorizzazione di agibilità deve essere presentata dal titolare del Permesso di Costruire nel momento in cui i lavori risultino ultimati.
3. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o ampliamenti;
  - c) ristrutturazioni;
  - d) cambio di destinazione d'uso con opere;
  - e) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
4. La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:
  - Generalità e firma del titolare della concessione;
  - Estremi della concessione;
  - Esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.

##### ❖ *Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità*

1. Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento il titolare del permesso di costruire è tenuto a presentare all'ufficio comunale competente la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
  - *Documentazione catastale*: copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione e/o variazione al catasto, restituita dagli uffici catastali, corredata dalle relative planimetrie catastali (art. 24 D.P.R. 380/2001)
  - *Piante schematiche in duplice copia* (non quelle dell'accatastamento), con indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli ambienti, conformi al progetto approvato ;
  - *Documentazione relativa agli impianti*: dichiarazione delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti installati completi degli allegati obbligatori indicati nelle stesse (art. 4 del D.P.R. 447/91 – Regolamento di attuazione della L. 46/90) per i seguenti impianti presenti nell'immobile:
    - Impianto elettrico;
    - Impianti elettronici (antifurto, citofono);
    - Impianto protezione scariche atmosferiche;
    - Impianto riscaldamento e climatizzazione;
    - Impianto ascensori, montacarichi, scale mobili;
    - Impianto radiotelevisivo;
    - Impianto protezione antincendio;

- Impianto idrico;
- Impianto gas;
- Altro;

*nota: Qualora non vi sia obbligatorietà al deposito della dichiarazione di conformità deve essere allegata una dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà al deposito degli atti di conformità degli impianti.*

- *Documentazione relativa all'isolamento termico:* dichiarazione dell'impresa esecutrice attestante l'osservanza delle disposizioni della L. 10/91 e s.m.i. e relativi regolamenti di attuazione in materia di contenimento dei consumi energetici;
 

*nota: Qualora non vi sia obbligatorietà al deposito della dichiarazione di conformità deve essere allegata una dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà all'osservanza delle disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici;*
- *Parere A.U.S.L.* ai sensi dell'art. 5, comma 3 del D.P.R. 380/2001;
- *Documentazione relativa al rispetto delle norme prevenzione incendi:* Deve essere allegato il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF oppure si allega copia della dichiarazione di inizio attività ai sensi del D.P.R. 37/98 oppure una dichiarazione dal richiedente e da un tecnico abilitato attestante che, in relazione delle caratteristiche dell'immobile e al tipo di attività da esercitarsi, non è necessario il controllo dei VV.FF. in base alla normativa vigente;
- *Documentazione relativa collaudo statico:* Deve essere allegato il certificato di collaudo statico asseverato previsto dall'art. 67 comma 8 del D.P.R. 380/01, per le opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale, pre-compresso ed a struttura metallica;
 

*nota: Qualora non vi sia obbligatorietà al deposito deve essere allegata dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà al deposito del collaudo statico;*
- *Documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche:* dichiarazione di conformità, sottoscritta da tecnico abilitato delle opere realizzate in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche indicata nell'art. 11 del D.M. LL.PP. n.236 del 14/06/89 e art. 77 del D.P.R. n. 380/01 per gli edifici privati, e art. 82 del D.P.R. n. 380/01 per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico;
 

*nota: Qualora non vi sia obbligatorietà al deposito deve essere allegata dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà di adeguamento delle opere in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;*
- *Dichiarazione* sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti (art. 25, del D.P.R. 380/2001);
- *Estremi dell'autorizzazione* per l'uso degli impianti di smaltimento e depurazione degli scarichi idrici;
- *Copia delle comunicazioni di inizio lavori;*
- *Copia delle comunicazioni di fine lavori;*

❖ *agibilità parziale*

1. E' consentito il rilascio dell'autorizzazione di agibilità, limitatamente ad una sola parte dell'edificio, purché:
  - a) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente ultimate in maniera tale da essere agibili;

b) sia stata espressamente richiesta dall'interessato l'agibilità parziale.

❖ *Rilascio del certificato di agibilità*

1. Il servizio comunale competente comunica al richiedente, entro 15 giorni dal ricevimento della domanda di cui al precedente paragrafo, il nominativo del responsabile del procedimento.
2. Entro trenta giorni dal ricevimento della domanda di cui al precedente paragrafo comma 1 il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità.
3. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 2, l'agibilità si intende attestata.
4. Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 15 giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione. In questo caso il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricevimento della documentazione integrativa richiesta.

## **Articolo 5.2**

### ***Dichiarazione di inagibilità***

1. Per gli edifici esistenti, il Sindaco può dichiarare l'inagibilità totale o parziale, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - a) condizioni di degrado delle strutture e/o degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) sussistenza di concreto pericolo di crollo del fabbricato a causa di vetustà, vizi di costruzione, o delle caratteristiche meccaniche del suolo.
  - c) alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione, quali, ad esempio, garage, stalle, cantine, box, edificio al grezzo e simili);
  - d) alloggi con insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 mq. per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m.);
  - e) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - f) mancata disponibilità di acqua potabile;
  - g) alloggi con assoluta assenza di servizi igienici;
  - h) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
  - i) opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.
2. A seguito di calamità naturali possono essere dichiarati inagibili singoli fabbricati o parti di essi quando, in conseguenza del danno, sussista concreto pericolo di crollo.
3. L'inagibilità non può essere dichiarata quando i vizi riscontrati possono essere eliminati facendo ricorso a lavori di manutenzione straordinaria, ovvero a parziali lavori di risanamento conservativo.
4. Un alloggio dichiarato inagibile deve essere sgomberato con Ordinanza del sindaco, o suo delegato e non può essere rioccupato, se non dopo ristrutturazione e rilascio di un nuovo certificato di agibilità.
5. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.

### **Articolo 5.3**

#### ***Certificato di Destinazione Urbanistica e Certificato di Destinazione d'Uso***

1. Sono legittimati a chiedere il certificato di destinazione urbanistica ed il Certificato di Destinazione d'Uso:
  - Il proprietario del terreno o dell'immobile in oggetto;
  - Il tecnico incaricato;
  - L'agenzia delle Entrate, l'Ufficio del Territorio, gli uffici Regionali, Provinciali o Comunali per la realizzazione di opere pubbliche o finalizzati al decreto di esproprio, gli enti preposti al controllo della veridicità delle dichiarazioni effettuate dai proprietari.
2. La richiesta del certificato, come sopra precisato, deve essere sottoscritta dal proprietario ovvero dal soggetto titolare della posizione giuridica per il quale il certificato è destinato a produrre i propri effetti e deve contenere oltre alle generalità del richiedente il titolo che abilita quest'ultimo a presentare la richiesta.
3. Al fine del rilascio del certificato l'istanza deve precisare gli elementi necessari per individuare gli immobili, ed alla stessa deve essere allegato l'estratto di mappa catastale aggiornato.
4. Il Certificato indica, con riferimento al P.R.G. vigente e/o adottato ed agli eventuali piani attuativi vigenti e/o adottati, la destinazione urbanistica e/o d'uso degli immobili nonché le prescrizioni contenute in detti strumenti e relative ai terreni medesimi.
5. Al certificato è allegata, al fine di consentire ogni opportuno riscontro, copia stralcio delle norme e della planimetria catastale della zona cui il certificato stesso si riferisce.
6. Il richiedente deve specificare nella richiesta se il certificato di destinazione urbanistica o d'Uso deve essere rilasciato per uso successione o se lo stesso deve fare riferimento ad una precisa data.
7. Il rilascio di certificati che prevedono ricerche di archivio in quanto riferite a strumentazioni urbanistica non vigenti, i termini previsti per l'evasione della pratica vengono raddoppiati a 60 giorni.
8. Per il rilascio dei predetti certificati di particolare complessità, o che superano le 20 pagine, i diritti di segreteria debbono essere corrisposti in misura doppia.

### **Articolo 5.4**

#### ***Trasferibilità del Titolo (Volture)***

1. I titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.
2. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza del titolo edilizio e vincola il subentrante o l'avente titolo ai contenuti dell'atto medesimo.
3. Il titolo edilizio non è volturabile se i lavori sono totalmente ultimati.
4. Eventuali mutamenti nella titolarità del bene devono essere comunicati tempestivamente prima del rilascio del titolo edilizio.
5. La domanda di voltura, in regola con l'imposta di bollo, deve obbligatoriamente contenere:
  - ✓ espresso riferimento al trasferimento in capo al nuovo avente titolo del Contributo di concessione eventualmente versato;
  - ✓ assunzione di responsabilità in merito al complessivo contenuto del titolo abilitativo.
6. Alla domanda di voltura dovrà essere allegata la seguente documentazione:
  - ✓ originale del titolo abilitativo edilizio;

- ✓ copia Titolo di proprietà da dimostrarsi con la presentazione o di estratto tavolare o di copia dell'atto notarile registrato o di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà nelle forme previste dalla legislazione vigente;

#### **Articolo 5.5**

##### ***Autotutela dell'Amministrazione Comunale***

1. Fatta salva l'ipotesi di errate o false rappresentazioni degli elementi di fatto, quando dall'emanazione del provvedimento siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino, in applicazione dei principi di cui alla L. n. 241/90;
2. L'eventuale presentazione di atti di impulso non comporta di per sé obbligo per l'Amministrazione di provvedere, salvo l'obbligo di risposta motivata all'istanza stessa;
3. Qualora vengano riscontrati errori materiali contenuti in provvedimenti emanati, si procede alla correzione degli stessi tramite rettifica;
4. Qualora vengano riscontrati vizi nei provvedimenti o emergano contrasti con la normativa urbanistico-edilizia, sia in base alla dichiarazione di conformità del progettista, sia in assenza di questa, l'Amministrazione o gli altri soggetti interessati al processo edilizio, dopo avere esaminato l'effettiva rilevanza dei vizi sulla definizione dei procedimenti e quindi sui provvedimenti emanati, procedono, ove possibile, alla rimozione dei vizi stessi con la partecipazione dei soggetti interessati, fatte salve le eventuali conseguenze penali;
5. Al fine di conservare l'atto amministrativo adottato e i relativi atti procedurali, ove possibile d'intesa con le parti interessate, l'Amministrazione, nei casi previsti dalla legge:
  - a) coinvolge le autorità competenti ad esprimere pareri, rilasciare autorizzazioni, assensi ed altri atti similari;
  - b) garantisce la partecipazione al procedimento dei privati interessati con gli strumenti previsti in materia di procedimento amministrativo;
  - c) rimuove i vizi sanabili, anche con modalità esecutive in variazione del progetto già assentito;
  - d) facilita gli accordi procedurali;
6. Se la rimozione dei vizi non può essere o non viene conseguita, l'Amministrazione provvede ad annullare integralmente o parzialmente, a seconda della rilevanza dei vizi, i provvedimenti emanati.
7. L'annullamento interviene ove possibile secondo i principi generali di autotutela di cui al precedente comma 1.

#### **Articolo 5.6**

##### ***Conferenza dei servizi***

1. Qualora sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo l'Amministrazione procedente può indire una conferenza dei servizi ai sensi degli art. 14 e seguenti della Legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Articolo 5.7**

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

1. L'esercizio delle funzioni amministrative relative alla istruttoria e rilascio degli atti abilitativi in materia di attività edilizia e di altri atti e pareri previsti dalle vigenti norme in materia edilizia e ambientale è svolto dall'ufficio tecnico che svolge i compiti dello Sportello Unico per l'edilizia ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n°380/2001 e relativi provvedimenti attuati ivi, cui si fa rinvio.

**Articolo 5.8*****Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.)***

1. L'esercizio delle funzioni amministrative relative alla istruttoria e rilascio degli atti abilitativi relativi alle attività produttive di beni e servizi, riguardanti la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi, di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa è svolto dallo Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi del D.P.R. n°447/1998 e s.m.i. e relativi provvedimenti attuativi, cui si fa rinvio. Laddove non sia ancora attivo, le relative funzioni sono assolte dal competente ufficio comunale.

**CAPITOLO SESTO****VIGILANZA E SANZIONI****Articolo 6.1*****Modalità***

1. L'amministrazione, tramite i propri uffici competenti, esercita la vigilanza sulla attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e dei regolamenti vigenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. Le operazioni di accertamento sono svolte d'ufficio o, qualora sussista il necessario interesse pubblico, su domanda di soggetti estranei all'Amministrazione Comunale. Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura privatistica, ma non rilevanti dal punto di vista di sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altro profilo di rilevanza pubblica: in tali situazioni gli interessati si avvalgono degli strumenti all'uopo approntati dall'ordinamento giuridico.
2. Gli ufficiali ed agenti di polizia locale incaricati della sorveglianza edilizia unitamente ai funzionari e dipendenti degli Uffici Tecnici Comunali hanno il diritto di accedere in qualunque momento dovunque si eseguono lavori, indipendentemente dalla presentazione di progetti, per eseguire le operazioni di ispezione e controllo su tutte le opere soggette all'osservanza del presente regolamento ed in generale alle Leggi vigenti in materia edilizio-urbanistica.
3. Fatta salva la possibilità da parte dei competenti organi del Comune di effettuare controlli e verifiche di ogni genere in relazione a procedure d'ufficio, è ammesso che i cittadini presentino segnalazioni volte ad ottenere la verifica della situazione esistente sotto il profilo igienico-sanitario, e/o strutturale, nonché ogni altra istanza volta a promuovere la verifica dell'effettivo rispetto di norme in materia edilizia.
4. L'ufficio preposto, avvalendosi, se del caso, di tutti gli enti, aziende ed uffici che forniscono servizi di supporto all'attività amministrativa comunale è tenuto a verificare le suddette segnalazioni ed eseguire i necessari controlli e fornire adeguata risposta al cittadino, se del caso avviando i procedimenti a carico degli interessati.
5. L'esecuzione di sopralluoghi e di verifiche su richiesta di cittadini o società dalle cui risultanze emerga che l'intervento dei tecnici del comune è stato irrilevante ai fini dell'attività istituzionale svolta, è soggetta al versamento di una quota forfettaria, dovuta a titolo di rimborso delle spese, quantificata tramite apposito provvedimento dirigenziale/del responsabile del servizio.
6. Le suddette verifiche dovranno essere effettuate solo limitatamente alle competenze in carico al

Comune ed eventuali ulteriori approfondimenti di carattere tecnico o impiantistico saranno di norma posti a carico dei proprietari degli immobili (verifiche di stabilità, ispezioni di condotti, ecc..).

7. Le operazioni di verifica risultano da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione o, comunque, nel più breve tempo possibile e sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime nonché dagli eventuali soggetti in contraddittorio con i quali l'accertamento viene compiuto. Il redattore del verbale formula, con separato atto e nei limiti della propria competenza propositiva e/o consultiva, il parere e/o la proposta in ordine all'attività da svolgere ed ai provvedimenti da adottare.

#### **Articolo 6.2**

##### ***Sanzioni edilizie***

1. Le sanzioni edilizie sono disciplinate dal Titolo IV del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.

#### **Articolo 6.3**

##### ***Avvio del procedimento sanzionatorio***

Il Responsabile del Procedimento provvede, secondo quanto disposto dell'art. 7 della L. 241/90 e s.m.i., a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.

In tale comunicazione devono essere indicate:

- Le generalità del Responsabile del Procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
- L'unità organizzativa ed il soggetto responsabile del procedimento;
- La persona legittimata ad assumere l'atto finale;
- L'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

#### **Articolo 6.4**

##### ***Fase istruttoria***

1. Il Responsabile del Procedimento, valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.
2. Successivamente, qualora necessario emette ordinanza di remissione in pristino o di demolizione.

#### **Articolo 6.5**

##### ***Fase decisionale***

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:
  - generalità del trasgressore;
  - tipo di illecito accertato;
  - tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
  - forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
  - indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
  - luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.

2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.
3. Deve inoltre essere data comunicazione alla Procura della Repubblica.

#### **Articolo 6.6**

##### ***Fase integrativa dell'efficacia***

1. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

#### **Articolo 6.7**

##### ***Fase di esecuzione d'ufficio***

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure di legge, indicate agli artt. 40 e 41 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i..
2. Per le sanzioni pecuniarie, nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

## **CAPITOLO SETTIMO**

### **NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Articolo 7.1**

##### ***Direzione lavori***

1. In caso di opere soggette a S.C.I.A. Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia, il direttore dei lavori incaricato deve sottoscrivere per presa conoscenza tutti gli elaborati progettuali nonché le relazioni allegate alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ovvero sottoscrivere tutti gli allegati al permesso di costruire prima dell'inizio dei lavori.
2. In caso di rinuncia all'incarico il direttore dei lavori è tenuto a comunicare a mezzo raccomandata A/R, posta certificata ovvero presentare direttamente allo sportello unico la comunicazione di rinuncia all'incarico nel minor tempo possibile. Nella comunicazione devono essere chiaramente indicati i provvedimenti edilizi nonché la precisa indicazione della data di cessazione dell'incarico.
3. Tale comunicazione dovrà essere accompagnata da dettagliata relazione sullo stato delle opere eseguite sotto la sua direzione lavori, eventualmente supportata da elaborati progettuali e documentazione fotografica.
4. La non circostanziata comunicazione di rinuncia non comporterà l'esclusione di responsabilità a carico del direttore dei lavori rinunciatario qualora venissero riscontrate difformità ovvero opere abusive anche in sopralluoghi svolti successivamente alla rinuncia dell'incarico.
5. Sarà comunque imputata al direttore dei lavori la responsabilità di quanto eseguito nel cantiere fino alla data di ricevimento in Comune della comunicazione di rinuncia nel caso in cui non sia ancora stato formalmente incaricato da parte del committente un nuovo direttore dei lavori.
6. Il nuovo direttore dei lavori dovrà a sua volta sottoscrivere tutti i provvedimenti nonché riscontrare la correttezza della relazione presentata dal precedente professionista e convalidarla.
7. La mancata nomina del direttore dei lavori comporterà l'emissione di ordinanza di sospensione dei lavori fino alla formale nomina dello stesso.



## **Articolo 7.2**

### ***Organizzazione e conduzione del cantiere***

1. I cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i..
2. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti al minimo gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori ecc., e la loro propagazione nell'ambiente
3. Il cantiere deve essere convenientemente recintato e chiuso in modo da impedirne l'accesso a chiunque non sia interessato ai lavori. La recinzione e i ripari delle impalcature devono garantire la sicurezza e l'incolumità per persone e cose e avere aspetto decoroso.
4. Qualora la delimitazione del cantiere racchiuda manufatti che interessino servizi pubblici devono essere adottate le opportune disposizioni per il libero accesso agli addetti.
5. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.

Sul luogo dei lavori deve essere esposta in posizione ben visibile tabella di idonee dimensioni, recante le seguenti indicazioni: data e numero del Permesso di Costruire o della S.C.I.A.

Dichiarazione di Inizio attività ( cd. Super DIA) di cui all'art. 22, comma 3, del T.U. Edilizia,

6. , il nome del titolare, dell'eventuale committente, del costruttore, del direttore lavori, del progettista, del calculatore delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato, del tecnico che ha redatto la relazione geologica, geotecnica, idraulica o il parere geotecnico.
7. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.
8. Di norma, sia nell'allestimento dei cantieri che nella realizzazione delle opere, non saranno consentite interferenze di opere con la proprietà pubblica o con infrastrutture di tipo pubblico. Qualora fosse necessario, le modalità esecutive dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale.

## **Articolo 7.3**

### **Disposizioni eccezionali per le recinzioni di cantiere**

1. E' fatta eccezione per la costruzione della recinzione:
  - ✓ se si tratti di opere di pochissima importanza, o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato, nel qual caso il costruttore potrà venire autorizzato dal Sindaco a sostituire la recinzione con altri convenienti segnali che servano di manifesto avviso ai passanti;
  - ✓ quando in caso di eccessivo intralcio al pubblico transito il Sindaco non ritenga che il suolo pubblico possa essere ingombrato con la recinzione, il costruttore dovrà provvedere alla realizzazione di ponti di servizio pensili sopra lo spazio pubblico ad una altezza che sarà stabilita dal servizio comunale competente.

## **Articolo 7.4**

### ***Sicurezza ed incolumità nel cantiere***

1. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, idrauliche, idroelettriche, di scavo, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e dalle

altre norme di settore vigenti.

#### **Articolo 7.5**

##### ***Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie***

1. Il titolare del provvedimento abilitativo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente chiedere all'Amministrazione comunale e all'Ufficio di Polizia Locale, la relativa e formale concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve essere consentito in più pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi; quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, la domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati sia durante il giorno che durante la notte, secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno m 2,00 e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
7. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
8. Le fronti dei ponteggi verso strade chiuse con reti o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei ancoraggi atti a resistere al vento.

## **CAPITOLO OTTAVO**

### **REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI**

#### **Articolo 8.1**

##### ***Classificazione degli spazi interni agli immobili***

1. Premesso che in ogni progetto deve essere indicata la destinazione d'uso di ciascun locale dell'unità immobiliare, ai fini della verifica dei requisiti minimi di abitabilità, si definiscono vani gli spazi coperti delimitati in ogni lato da pareti.
2. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue dimensioni non risulti in modo come parte integrante dell'altro, in particolare ai fini del rispetto dei requisiti minimi di abitabilità.
3. I vani si dividono in:
  - a) vani abitabili a destinazione residenziale (stanze, soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ecc.);
  - b) locali accessori interni agli alloggi (servizi igienici, ripostigli, corridoi e disimpegni, scale ed

- ascensori interni ecc);
- c) locali accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala ed ascensori, ecc.);
  - d) vani agibili a destinazione terziaria, inerenti attività turistiche, commerciali, direzionali e di artigianato di servizio, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone con i relativi locali accessori.
  - e) vani agibili di attrezzature, servizi, opifici, ecc. e relativi accessori;
  - f) volumi tecnici: sono da considerare volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, telefonico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione) e i relativi accessi e per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio; l'extra corsa degli ascensori, il vano scala quando serve solo locali tecnici, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti.
4. I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici cui si riferiscono e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.
5. Gli spazi scoperti delimitati da pareti per almeno 3/4 del loro perimetro sono classificati nei seguenti tipi:
- 1) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra sia superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.
  - 2) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.
  - 3) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra sia superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento è superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
  - 4) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00, e comunque nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di almeno m. 3,00.
6. Negli spazi scoperti interni agli immobili definiti come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.
7. Negli spazi definiti come "cortile" possono affacciare locali accessori, disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura, ecc. a destinazione abitabile o agibile.
8. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura del cortile stesso, ove siano rispettati i limiti di fabbricabilità fondiaria e di volume prescritti, qualunque sia la natura della copertura.
9. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla-osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.
10. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno.
11. Negli spazi definiti come "chiostrina" possono affacciare soltanto locali accessori, disimpegni verticali o orizzontali, locali igienici e cucine, queste ultime solo se dotate di impianto di espulsione dei fumi al

di sopra del colmo del tetto, previo parere dell'autorità sanitaria competente.

12. Tutti gli spazi scoperti devono essere accessibili da locali di uso comune fatti salvi gli edifici esistenti.
13. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse sistemazioni a giardino.
14. Tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate assicurando, in ogni caso, lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

## **Articolo 8.2**

### ***Requisiti minimi degli alloggi***

1. Gli alloggi monocalci non possono avere superficie inferiore a mq. 28,00, se dotati di un solo posto letto, ed a mq. 38,00 se dotati di due posti letto.
2. La "superficie" di cui ai precedenti commi va intesa quale superficie netta interna all'alloggio (compresi eventuali spazi destinati ad armadi a muro), ma escluso ogni altro spazio esterno all'alloggio vero e proprio, come logge e balconi, nonché cantine, autorimesse e simili.
3. Ogni alloggio deve essere dotato di allacciamento alle reti fognarie, idrica ed elettrica, di impianto di riscaldamento, di almeno un servizio igienico e di cucina o angolo cottura e di canna fumaria. Nel caso in cui l'alloggio sia dimensionato per più di sei posti letto, deve essere previsto un secondo servizio igienico.
4. Le stanze da letto devono avere una superficie minima abitabile di mq. 9,00 se ad un letto, mq. 14,00, se a due letti. I locali adibiti a soggiorno devono avere una superficie minima di mq. 14,00. In ogni alloggio dovrà essere realizzata almeno una stanza da letto di mq. 14,00.
5. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia), costruito a norma dell'art. 7 D.M. 5 luglio 1975 e s.m.i..
6. Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunicano con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
7. I corridoi ed i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a m. 1,00 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 15,00 ciascuno, nel rispetto del rapporto minimo di 1/8 della superficie del relativo pavimento.
8. Il collegamento fra i vari livelli dell'alloggio non potrà avvenire tramite scale esterne allo stesso.

## **Articolo 8.3**

### ***Requisiti minimi dei vani***

1. Tutti i vani abitabili o agibili ad eccezione dei locali accessori debbono essere dotati di finestra apribile.
2. Altezza dei vani (misurata da pavimento a soffitto):
  - Vani ad uso abitativo, studi professionali, uffici, altezza minima m. 2,55.
  - Locali accessori: altezza minima m.2,40, salvo quanto previsto da leggi e regolamenti specifici.
  - Nel caso di soffitti inclinati o di altezza variabile, l'altezza media per i vani ad uso abitativo deve corrispondere al minimo di m. 2,55, per i locali accessori al minimo di m. 2,40, misurata in ambedue i casi, a partire dalla altezza di m. 1,80.
3. I vani agibili adibiti ad uso terziario, produttivo e per attrezzature e servizi con esclusione di quelli di cui al precedente secondo comma, debbono avere altezza minima interna di m. 2,70, salvo che i locali accessori per i quali l'altezza minima è pari a m. 2,40 e salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici, che pongono limiti di altezza superiori, e debbono, avere i seguenti requisiti:
  - a) se realizzati al piano terreno o seminterrato, debbono avere sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione,
  - b) porte, vetrine, finestre o lucernai all'aria aperta di ciascun ambiente con superficie complessiva

- pari ad almeno un sesto della superficie di pavimento del relativo ambiente, con almeno una apertura per il ricambio d'aria;
- c) disponibilità di almeno un gabinetto, munito di antibagno; con sanitari forniti di rubinetteria a gomito o a pedale;
- d) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.
4. Le cucine per unità immobiliari con qualsiasi destinazione possono avere altezza minima non inferiore a m. 2,55.
5. Per i vani adibiti ad uso terziario, produttivo e per attrezzature e servizi di superficie netta superiore a 200 mq. l'altezza minima interna deve essere portata a m. 3,00, salvo che i vani medesimi non siano dotati di adeguati ed idonei impianti di areazione e condizionamento dell'aria, su conforme parere della A.S.L..
6. Per i vari tipi di negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali le caratteristiche e le dimensioni minime fatto salvo quanto disposto ai commi precedenti potranno essere definite dal piano commerciale e comunque rispettare la normativa vigente in materia.
7. Per tutte le unità immobiliari con qualsiasi destinazione che siano legittimamente esistenti, qualsiasi intervento che non comporti modifica di destinazione d'uso anche dei singoli vani può prescindere dai minimi di cui al presente articolo, mentre le modifiche di destinazione d'uso devono rispettare tali minimi per ciascun vano.
8. Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, sempre che l'altezza minima netta nella parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti per le varie destinazioni d'uso.  
La parte soprastante il soppalco non può essere praticabile e deve essere adibita esclusivamente a deposito, qualora non abbia i requisiti minimi di abitabilità.  
Inoltre si considerano rispettati i requisiti minimi di abitabilità del vano, di cui al presente Regolamento Edilizio, nel caso di realizzazione di soppalchi praticabili fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di mt. 2,00 sia al di sopra che al di sotto del soppalco, purché lo stesso risulti aperto sia nella parte soprastante che in quella sottostante il solaio.
9. I vani abitabili o agibili con qualsiasi destinazione ad eccezione dei locali accessori devono essere dotati di areazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi.  
La superficie finestrata per ciascun vano non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del vano, con un minimo di mq. 0,80.  
Per i vani di specifica destinazione o ad affluenza di pubblico possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in osservanza a leggi e regolamenti specifici.
10. I servizi igienici ove dotati di ventilazione naturale devono avere un rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non inferiore a 1/8, con una superficie minima della finestra di mq. 0,50.
11. E' consentita in alternativa l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:
- a) ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.
12. I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai vani abitabili o agibili se non attraverso un disimpegno, salvo il caso di vani agibili destinati a camere d'albergo, pensione, ospedali e case di cura, nonché camere da letto padronali.

**Articolo 8.4*****Edifici e locali di uso collettivo***

1. Le norme di abitabilità di cui agli articoli precedenti, per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, agli esercizi commerciali di superficie lorda complessiva superiore a 400 mq., nonchè di uso produttivo esclusa la destinazione residenziale, sono integrate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
  - a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
  - b) l'areazione naturale può essere sostituita con areazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, su conforme parere della A.S.L..Inoltre:
  - a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc. debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di m. 2.00;
  - b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di m. 2,10;
  - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
  - d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di 15 mc. per letto.
2. Debbono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che pertanto, in caso di diversità, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente Regolamento.

**Articolo 8.5*****Piani interrati***

1. Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello delle linee di intersezione tra ciascuna parete e le sistemazioni del terreno esterno al fabbricato, salvo le previsioni di intercapedini di larghezza non superiore a m. 1,00 o bocche di lupo di pari larghezza.  
E' anche considerato interrato il piano in cui una sola delle pareti esterne si trova a quota non inferiore alle linee di intersezione tra la parete e la sistemazione del terreno esterno ad essa, nel solo caso in cui questo sia necessario per consentire l'accesso all'interrato stesso.
2. I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente ad accessori, a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio d'aria naturale mediante intercapedine o bocche di lupo.  
Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.
3. La superficie totale del piano interrato non deve occupare oltre la superficie coperta del fabbricato un quarto (1/4) della superficie residua del lotto.

**Articolo 8.6*****Piani seminterrati***

1. Sono quelli che hanno il solo pavimento a quota inferiore delle linee di intersezione tra ciascuna parete esterna e la sistemazione del terreno esterno ad essa, fatta salva la possibilità di realizzare intercapedini e bocche di lupo analogamente che per i piani interrati nonché la possibilità che il pavimento si trovi a quota non inferiore alla linea di intersezione tra una sola parete esterna e la sistemazione del terreno esterno ad essa per consentire l'accesso al seminterrato.
2. I locali al piano seminterrato possono essere abitabili qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a m. 2,55, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e quando

non meno dei 3/7 dell'altezza del locale sia al di sopra del livello della quota più alta del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno, con rifacimento alle pareti esterne del locale. Devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'areazione e alle dimensioni e devono altresì essere rispettate le seguenti condizioni specifiche:

- pavimenti a quota superiore a m. 1,00 rispetto al livello massimo delle acque del sottosuolo;
- muri e pavimenti protetti, mediante materiali idonei di impermeabilizzazione, contro l'umidità del suolo.

#### **Articolo 8.7**

##### ***Piani terra***

1. Si considerano piani terra i piani che hanno il pavimento posto a quota uguale alle linee di intersezione tra ciascuna parete esterna e la sistemazione del terreno esterno ad essa, oppure quelli che hanno il pavimento posto come per i piani seminterrati ma il dislivello tra il pavimento e le linee di intersezione per ciascuna parete esterna e la sistemazione del terreno esterno ad essa non supera in nessun punto i 30 cm.

#### **Articolo 8.8**

##### ***Sottotetti e abbaini-cappuccine***

Su tutto il territorio comunale è consentito l'uso abitativo dei sottotetti esistenti dove per sottotetto si intende il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di parti di esso, ricompreso nella sagoma di copertura.

L'uso abitativo è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni:

- a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;
- b) in caso di immobili esistenti, l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.;
- c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,10 per gli spazi ad uso abitazione e a metri 2,00 per gli spazi accessori e di servizio e l'altezza minima non può essere inferiore a mt. 1,20;
- d) gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva anche se di altezza inferiore al minimo consentito;
- e) vengano garantiti, per le relative unità immobiliari, gli spazi minimi per parcheggi pertinenziali previsti dalla normativa vigente (1 mq/10 mc)

Per gli edifici esistenti, ai fini del raggiungimento dell'altezza media, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti.

Per gli edifici esistenti il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde.

Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali l'uso abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari a raso, purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio e non vengano superati i limiti necessari a garantire i rapporti aeroilluminanti.

Le bucatore dei tetti realizzabili a raso (con aperture tipo velux), di dimensione non superiore ad 1/8 della superficie dei locali sottostanti, devono essere arretrate di metri 1,50 dal filo esterno di tutti i muri perimetrali del fabbricato.

Gli abbaini-cappuccine possono essere realizzati senza che gli stessi modifichino sostanzialmente l'aspetto architettonico della copertura dei fabbricati e in modo che le modifiche della falda dei tetti non vengano considerate ai fini del calcolo dell'altezza per l'abitabilità dei sottotetti. Pertanto gli abbaini sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

- 1) Copertura a doppia falda aventi linee di pendenze perpendicolari a quella della falda del tetto;
- 2) Altezza massima d'imposta delle falde di copertura dell'abbaino, misurata dall'estradosso del tetto, non superiore a m. 1,00 e larghezza massima del fronte m. 2,50; inoltre la distanza minima tra due abbaini consecutivi deve essere pari alla metà della larghezza del fronte adottato per l'abbaino stesso;
- 3) Arretramento dell'abbaino dal filo esterno di tutti i muri perimetrali del fabbricato minimo m. 1,50;
- 4) La distanza tra le mura perimetrali fronteggianti di due abbaini consecutivi deve essere al minimo pari a m. 1,00.
- 5) Per i sottotetti abitabili la somma delle superfici aeroilluminati degli abbaini non può superare 1/8 della superficie utile abitabile dei locali;
- 6) Nei sottotetti di tipo non abitabili potrà essere realizzato un solo abbaino con i criteri di cui sopra.

Nel caso di abbaini da realizzarsi su tetti esistenti, ove in precedenza sono stati già autorizzati (o condonati) abbaini aventi caratteristiche diverse da quelle introdotte con la presente norma, è possibile realizzare nuovi abbaini analoghi a quelli preesistenti, nel rispetto dei precedenti punti 4) e 5).

Nel caso di sottotetti ove siano presenti più unità abitative sarà consentito realizzare uno o più abbaini-cappuccine per unità a condizione che rientrino in un progetto unitario dell'intera copertura approvato. Inoltre nel caso di nuove costruzioni nel rispetto dei comma sopra menzionati, si prescrive l'uniformità geometrica e architettonica degli abbaini eventualmente da realizzare sulla copertura dell'edificio.

### **Articolo 8.9**

#### **Autorimesse**

1. Le autorimesse devono rispettare le specifiche norme in vigore.
2. Le autorimesse possono essere a box singoli o con la sola indicazione dei posti macchina.
3. Il box deve avere le dimensioni minime di metri 2,50 x 5,00 utili, mentre il posto macchina deve avere le dimensioni minime di metri 2,40x 5,00 utili.
4. L'altezza minima del locale delle autorimesse aventi capacità di parcheggio non superiore a nove autoveicoli è di m 2,20.
5. L'altezza minima delle autorimesse aventi capacità di parcheggio superiore a nove autoveicoli è quella prevista dal D.M. Int. 01 febbraio 1986 e s.m.i..
6. L'inizio delle rampe di accesso alle autorimesse e ai piani interrati in generale deve essere arretrato dal limite dell'area soggetta al transito in modo tale da garantire la sicurezza al traffico sia pedonale che veicolare e consentire l'agevole stazionamento dei veicoli che devono immettersi nell'area



comunque nel rispetto dei limiti del P.R.G..

7. Le rampe di cui al comma precedente non potranno avere pendenza superiore al 20% e dovranno essere adeguatamente raccordate alle estremità; la pavimentazione deve essere eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.
8. Le corsie di manovra delle autorimesse dovranno consentire il facile movimento degli autoveicoli e dovranno avere ampiezza non inferiore a m 6,00 nei tratti antistanti i box, o i posti auto, ortogonali alla corsia.

#### **Articolo 8.10**

##### ***Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti, rampe e accessi alle costruzioni***

1. Tutte le scale che servono più di una unità immobiliare debbono avere rampe di larghezza non inferiore a 1,20 m. nel caso di nuove costruzioni e 1,00 m. nel caso di ristrutturazioni; esse ove possibile devono essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su pareti verticali esterne, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala (nel caso di nuove costruzioni e di ristrutturazioni ove possibile).

Nel solo caso di scale che servono più di una unità immobiliare, in un fabbricato con due soli piani fuori terra, queste possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le eventuali vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

2. In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di cm. 90 x 130, posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;;
- porte a battenti o a scorrimento laterale, avente larghezza minima di cm. 80;
- meccanismo di autosollevamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei solo ascensori, devono avere una profondità minima di cm. 130.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate quelle provvidenze atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

3. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di cm. 100; eventuali forature dovranno avere dimensioni tali da non consentire il passaggio di una sfera di 10 cm. di diametro.
4. L'accesso ai disimpegni verticali di scale e ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe (pedonali) o con rampe abbinata a scale, di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di m. 10.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a cm.

150; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

Le scale delle costruzioni, con esclusione di quelle interne a singole unità immobiliari, devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con alzata non superiore a cm.16; nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a m. 3,00 occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a cm. 90.

5. Per quanto riguarda, più in generale, l'abbattimento delle barriere architettoniche si applica la legge vigente e successive eventuali modificazioni.

#### **Articolo 8.11**

##### ***Fabbricati esistenti***

1. Vanno in deroga a quanto previsto ai precedenti articoli del presente titolo le unità immobiliari legittimamente esistenti, con le relative destinazioni d'uso, alla data di prima approvazione del presente Regolamento Edilizio.  
Per tali unità immobiliari è necessario solamente che sia soddisfatto il requisito minimo della sussistenza dei servizi igienici.
2. E' competenza della A.S.L. verificare la sussistenza di tali requisiti minimi ai fini della abitabilità/agibilità, proponendo al Comune, nel caso di riscontrata assenza, con parere motivato scritto, la dichiarazione di inabilità/inagibilità e prescrivendo i necessari adeguamenti.
3. Il Comune conseguenzialmente ingiunge al proprietario l'esecuzione degli adeguamenti prescritti, entro il termine massimo di un anno dalla ingiunzione stessa, con l'obbligo per il proprietario di comunicare l'effettiva realizzazione delle opere.
4. Decorso inutilmente tale termine il Comune procede alla dichiarazione di inagibilità/inabitabilità ed all'emissione della relativa ordinanza di sgombero.

#### **Articolo 8.12**

##### ***Costruzioni rurali***

1. Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dagli strumenti urbanistici vigenti e sono soggette a prescrizioni particolari a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza.  
Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti, che abbiano le falde acquifere assai profonde.  
Ove ciò non sia possibile, gli interrati ed i piani a livelli di campagna devono essere protetti dall'umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni.  
In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati.  
Le comunicazioni interne delle stalle con le abitazioni, attraverso scale e passaggi, anche se chiusi con infissi, sono vietate.  
Le comunicazioni interne dei fabbricati rustici di servizio con le abitazioni devono comunque avvenire attraverso spazi di disimpegno.  
Nella realizzazione dei manufatti connessi alla conduzione del fondo gli stessi possono essere realizzati esclusivamente al piano interrato o seminterrato oppure al piano terra, con esclusione dei piani rialzati, sia che essi siano realizzati isolati, sia che siano connessi con la residenza.  
Nei manufatti connessi alla conduzione del fondo è comunque esclusa la realizzazione di balconi in aggetto e logge interne ed i singoli locali interni non potranno avere superficie netta inferiore a mq. 30, fatta salva la realizzazione di un unico servizio igienico.  
In tutti i fabbricati realizzati in zona agricola è fatto obbligo di realizzare il tetto con copertura a capanna consistente in due falde congiungentesi al colmo.  
I muri delle abitazioni rurali non possono essere direttamente addossati a pareti di terra e debbono

distare da queste non meno di mt. 2,00, onde realizzare un'opportuna intercapedine adeguatamente ventilata tra la terra ed il fabbricato.

I muri di sostegno possono essere costruiti ad una distanza dal fabbricato non inferiore a m. 2,00 realizzando in tale spazio, opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

Ogni edificio rurale deve essere fornito di acqua potabile, e munito di canali di gronde e pluviali, circondato per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte, largo non meno di m. 0,80.

Ove non sia possibile l'allaccio alle reti principali, le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite in condotti fognari disposti ad idonea distanza dalle coltivazioni e realizzati in modo da impedire dispersione del liquame.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione del pozzo, è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo stesso, onde evitare inquinamenti.

2. I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno delle acque meteoriche.
3. Le stalle, i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere indipendenti dall'abitazione e posti ad una distanza non inferiore a m. 20 da questa; eventuali manufatti connessi alla conduzione del fondo ad una distanza non inferiore a 10 m. dall'abitazione, quando non siano annessi ad essa.  
Le stalle devono avere un'altezza minima di m. 3 da pavimento a soffitto; una superficie utile non inferiore a mq. 10 per ogni capo grosso di bestiame e mq. 5 per ogni capo minuto; il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli; le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad un'altezza minima di m. 2; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.
4. I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
5. Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia. Le stesse debbono avere fondo e pareti impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono avere opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche, per quanto non previsto dal presente articolo si fa riferimento alle norme sanitarie vigenti.

### **Articolo 8.13**

#### ***Acqua potabile***

1. Ogni casa di abitazione, anche se isolata, deve essere fornita di acqua potabile distribuita in misura proporzionale al numero dei locali abitati ed in modo da garantirne il regolare rifornimento all'interno di ogni alloggio.

### **Articolo 8.14**

#### ***Dotazione di servizi igienici degli esercizi pubblici, di locali aperti al pubblico e uffici privati***

1. Tutti gli esercizi pubblici ed i locali aperti al pubblico, compresi gli esercizi commerciali e simili, devono essere dotati di servizi igienici.

**Articolo 8.15****Soppalchi**

1. La costruzione di soppalchi aperti sui locali da soppalcare è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) la superficie soppalcata non deve superare il 50 % della superficie netta del locale da soppalcare sia nel caso di abitazioni che nel caso di usi diversi dall'abitazione;
  - b) l'altezza netta minima della superficie sottostante il soppalco, misurata tra pavimento e soffitto o all'intradosso dell'orditura portante (travetti) non deve essere inferiore a metri 2,20; tale altezza viene elevata a m. 2,60 per i locali da utilizzarsi come negozi o pubblici esercizi;
  - c) nel caso di soppalchi con soffitto orizzontale, l'altezza netta minima della superficie soprastante il soppalco deve essere non inferiore a m 2,20. Per i locali da utilizzarsi come negozi, o pubblici esercizi l'altezza netta minima dovrà essere di m 2,60.
  - d) nel caso di soppalchi con soffitto inclinato avente pendenza minima del 27% (mansarda), la superficie soprastante il soppalco deve avere altezza minima interna netta pari a metri 1,50 e altezza media ponderale (riferita all'intradosso dell'orditura secondaria – "canteri") non inferiore a metri 2,20. Non sono computati ai fini del calcolo della superficie abitabile gli spazi che hanno altezza inferiore a m 1,50. Tali spazi possono comunque essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili. Per i locali da utilizzarsi come negozi o pubblici esercizi l'altezza netta minima dovrà essere di ml. 2,00 e l'altezza media ponderale di ml. 2,60.
  - e) Nei locali produttivi e nei magazzini l'altezza netta minima della superficie sottostante e soprastante il soppalco adibite esclusivamente a magazzino o deposito deve essere non inferiore a m 2,20, purché non adibiti a presenza permanente delle persone. Devono comunque essere rispettate eventuali normative specifiche più restrittive.
2. La superficie di illuminazione ed aerazione deve essere verificata sulla superficie complessiva del locale più il soppalco, facendo riferimento al rapporto minimo previsto per i locali da soppalcare. Le aperture devono garantire l'illuminazione e l'aerazione omogenea del locale e del soppalco.

**Articolo 8.16****Camini e sfiati**

1. Nelle nuove costruzioni, negli interventi di sostituzione edilizia, negli interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione totali degli edifici esistenti, qualsiasi prodotto di combustione (caldaie, scaldacqua individuali, termocucine, stufe, forni a gas, fornelli, ecc.), nonché qualsiasi forma di ventilazione naturale o meccanica (bagni ciechi, cucine, condizionamento degli ambienti) devono essere scaricati nell'atmosfera mediante camini e condotti di idonea sezione da dimensionare secondo le vigenti disposizioni di settore. I camini dovranno scaricare nell'atmosfera ad una quota superiore di almeno metri 1,00 dalla falda di copertura dell'edificio.
2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli previsti al precedente primo comma, si applicano le medesime disposizioni sopra previste. Qualora motivatamente e per ragioni tecniche non sia possibile lo scarico oltre il tetto, è consentito, esclusivamente per gli scaldacqua unifamiliari, per i radiatori individuali, nonché per gli sfiati dei servizi igienici e delle cucine, lo scarico a parete, nel rispetto delle norme UNI vigenti.
3. I camini di scarico dei prodotti di combustione, qualora la loro quota di sbocco sia più bassa rispetto agli edifici limitrofi, devono rispettare se tecnicamente possibile, una distanza minima pari a m. 5,00 dalle pareti finestrate degli edifici limitrofi più alti.
4. La sezione minima degli sfiati deve avere una superficie pari a 80 centimetri quadrati.

**Articolo 8.17*****Isolamento termico***

1. Gli edifici, di cui all'art. 1 del D.P.R. 412/93 e s.m.i. nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per riscaldamento sono soggetti alle norme sull'isolamento termico e sul risparmio energetico di cui al D. Lgs. 192/2005 e s.m.i.
2. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio sprovvisto, il Comune può richiedere la adozione di misure per garantire un adeguato isolamento termico.
3. All'atto della comunicazione di inizio lavori, il concessionario deve provvedere alla presentazione al Comune del progetto esecutivo dell'isolamento delle strutture, a firma di tecnico abilitato iscritto al relativo albo professionale.
4. In particolare i progetti dovranno contenere gli elaborati previsti dalla Legge 10/1991 e s.m.i. e relativi regolamenti di esecuzione.

**Articolo 8.18*****Isolamento acustico***

1. E' fatto obbligo di predisporre sistemi di isolamento acustico, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti, tali da assicurare il rispetto della normativa vigente a tutela dell'inquinamento acustico, nonché delle eventuali norme statali e regionali emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

**Articolo 8.19*****Disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche***

1. Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla normativa vigente in materia.
2. Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro.
3. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.
4. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art.1 comma 4 della L. 13/89.
5. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui al Titolo I° del D. Lgs n. 42/04, quando l'adeguamento alle norme di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della L. 104/92) può essere conseguita mediante opere provvisorie, D.L.vo 9 aprile 2008, n. 81, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.
6. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione o sostituzione edilizia, fermo restando quanto disposto dall'art. 1 comma 3 della L. 13/89 e dal DPR 380/2001, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali, impiantistici e di viabilità.
7. In tutti i nuovi edifici condominiali le autorimesse singole o collettive, anche se eccedenti lo standard minimo previsto dal PRG, devono essere accessibili, ovvero, se a livello diverso dal piano terra,

devono essere servite da ascensori od altri mezzi di sollevamento che raggiungano la stessa quota di stazionamento delle auto. Tale quota può essere raccordata anche mediante rampe con pendenza massima dell'8%, purché di modesto sviluppo lineare.

#### **Articolo 8.20**

##### ***Isolamento dall'umidità***

1. Gli edifici devono essere opportunamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili a piano terra, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o intercapedine aerata o vespaio di adeguato spessore.

Se i locali abitabili sono posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata un'intercapedine aerata lungo tutto il perimetro che circonda la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad 1/3 della sua altezza.

Per i locali non abitabili allo stesso livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.

Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed a quello di massima piena delle fognature di scarico.

Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue, poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane, vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in modo particolare modo, tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Nel caso di risanamento e di ristrutturazione di costruzioni esistenti la protezione contro l'umidità ascendente può realizzarsi con intercapedini verticali esterne, sbarramenti in spessore di muro, contromuri interni, iniezioni a base di resine siliconiche, deumidificazione elettrosmotica, ecc.

#### **Articolo 8.21**

##### ***Sicurezza degli impianti tecnologici***

1. I seguenti impianti relativi agli edifici adibiti ad uso civile:
  - a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
  - b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
  - c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
  - d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
  - e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
  - f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
  - g) impianti di protezione antincendio.

sono soggetti al rispetto di quanto previsto nel D.M. n. 37 22/01/2008.

2. Il progetto degli impianti di cui ai punti a), b), c) e) e g) di cui sopra, qualora obbligatoria, è depositato al Comune contestualmente al progetto edilizio, quando non sia soggetto per legge ed approvazione da parte degli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazione alla costruzione. I progetti contengono almeno gli schemi dell'impianto e i disegni planimetrici nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione, della trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto stesso, con particolare riguardo alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali e componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare.
3. La redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui al comma 1 è obbligatoria nei casi previsti dall'art 5 comma 2 del D.M. n. 37 22/01/2008.
4. Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, che gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, secondo il sistema shunt, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazzo; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere contenute in pareti interne confinanti con locali abitabili a destinazioni residenziali, con vani accessori interni agli alloggi e con locali agibili a destinazione terziaria, ma vanno protette attraverso contropareti autonome in laterizio. Esse possono essere realizzate in tutti gli spazi scoperti interni agli immobili.
5. Nei casi in cui non è obbligatorio il deposito del progetto al Comune dovrà essere rimessa in alternativa una dichiarazione del progettista che attesti la non necessità del deposito del progetto in quanto:
  - a) Il progetto è oggetto per legge ed approvazione da parte degli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazione alla costruzione.
  - b) Il progetto non è necessario in quanto al di sotto dei limiti dimensionali previsti dall'art 5 comma 2 del D.M. n. 37 del 22/01/2008.
6. I progetti degli impianti elettrici ed elettronici negli edifici da adibire ad uso commerciale, industriale e per abitazioni civili e rurali, ai sensi del D.M. 37/08 indipendentemente dalle caratteristiche dimensionali dell'edificio, relativi a nuovi edifici o a ristrutturazioni edilizie, o comunque ad opere soggette a Permesso di Costruire devono essere depositati in duplice copia, presso gli Uffici Tecnici Comunali, prima dell'inizio dei lavori elettrici ed elettronici, da parte del Committente o del Costruttore.
7. I progetti relativi a modifiche, ampliamento o adeguamento alle disposizioni della citata legge regionale, di impianti già esistenti, devono essere depositati, in duplice copia, contestualmente alla presentazione al Comune della S.C.I.A. o della domanda di autorizzazione. Le varianti che dovessero rendersi necessarie durante l'esecuzione dell'opera, devono essere documentate, al momento del completamento dell'opera stessa, con il deposito in duplice copia dei relativi elaborati.
8. 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 dovrà essere espressamente indicata la compatibilità con gli impianti esistenti.

#### **Articolo 8.22**

##### ***Prescrizioni antincendio***

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge vigenti, anche riguardo all'impiego di bombole di gas per uso domestico.

**Articolo 8.23*****Condutture per gas ed elettriche - bombole G.P.L.***

1. L'installazione di condotti di gas, di riscaldamento o di energia elettrica ad elevato potenziale (oltre 600 volt per corrente continua ed oltre 380 volt per corrente alternata), ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche dei preesistenti impianti, deve essere preventivamente comunicata per iscritto alla Amministrazione Comunale dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.  
Il pozzetto di attacco delle tubazioni del gas alla condotta stradale deve essere facilmente ispezionabile e la condotta deve poter essere interrotta per schiacciamento nel tratto esterno più vicino al fabbricato. A tale scopo il pozzetto va segnalato per mezzo di un indicatore con lettera G, mentre in corrispondenza del tratto di tubo va collocato un dado di pietra.  
I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici, compresi quelli d'attacco dei contatori, devono essere di ferro o di ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.  
Quando un tubo del gas debba essere incassato o debba attraversare una parete, un solaio od un vano non facilmente accessibile (vespaio od altra intercapedine), il tronco non ispezionabile deve essere senza giunti, rivestito da un secondo tubo di ferro (di piombo nei gomiti) e segnalato nel suo percorso con tracce esteriori.  
Per l'esecuzione di impianti elettrici si debbono osservare le norme di legge, i regolamenti vigenti e le prescrizioni necessarie per evitare pericoli di incendio.
2. Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla Circolare del Ministero dell'Interno 14.07.1967 n. 78, nonché quanto previsto dal d.P.R. 1 agosto 2011, n. 151. In particolare:
  - le bombole di G.P.L. debbono essere installate all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, possibilmente all'aperto (balconi, terrazze, ecc.) oppure in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno;
  - nell'attraversare le murature, la tubazione fissa metallica deve essere protetta con guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso;
  - la tubazione flessibile di collegamento dell'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del G.P.L.; le sue giunzioni devono essere eseguite con accuratezza onde evitare una particolare usura, eventuali fughe di gas ed un possibile sfilamento della tubazione,
  - debbono adottarsi dispositivi di sicurezza idonei a interrompere l'erogazione del G.P.L. in caso di spegnimento della fiamma.

**Articolo 8.24*****Igiene e tutela dell'ambiente - Salubrità del suolo***

1. E' possibile costruire su terreni utilizzati come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, solo dopo il completo e integrale risanamento e bonifica del sottosuolo.
2. Le aree cimiteriali dismesse per le quali sia stata deliberata la soppressione, non possono avere altre destinazioni se non dopo 15 anni dall'ultima inumazione. prima di essere utilizzato altrimenti, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di almeno 2 m.: i resti umani eventualmente rinvenibili devono essere disposti in altro cimitero.
3. Se il terreno destinato alla costruzione è umido e soggetto all'invasione delle acque, superficiali o sotterranee, occorre effettuare preventivamente adeguati drenaggi superficiali e/o profondi, fino alla completa bonifica del suolo e del sottosuolo.
4. In caso di realizzazione di rilevati e/o colmate, è vietato fare uso di terra inquinata o di materiale



inquinato.

5. Per tutte le costruzioni, è obbligatorio adottare sistemi di impermeabilizzazione idonei ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

## **CAPITOLO NONO**

### **ARREDO URBANO, DECORO, SEGNALETICA, RECINZIONI, SPORGENZE E NORME PER LA TUTELA DELLE AREE A VERDE**

#### **Articolo 9.1**

##### ***Elementi di arredo urbano***

1. Sulla proprietà privata non necessita il titolo abilitativo per la posa dei manufatti costituenti arredi da giardino, barbecue, fontane, fioriere e simili poste su proprietà.
2. La collocazione dei manufatti di cui al comma 1, da parte del privato su suolo pubblico è assoggettata alla preventiva autorizzazione.
3. L'installazione di distributori automatici su facciate o su area libera sia di proprietà pubblica che privata è soggetta alla preventiva autorizzazione.
4. Le cabine telefoniche, le cassette d'impostazione e simili non necessitano di autorizzazione.
5. E' ammessa la posa di strutture per la copertura e la delimitazione di spazi pubblici, concessi temporaneamente in uso, per la collocazione di tavolini e sedie, a scadenza stagionale, antistanti esercizi pubblici. La tipologia di tali strutture deve essere preventivamente autorizzata; ogni qualsiasi successiva modifica dovrà essere del pari autorizzata.
6. I chioschi, le cabine telefoniche, le pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, le panchine, le fioriere ed i vasi, gli elementi illuminanti, anche se di tipo precario e provvisorio, devono armonizzarsi con l'ambiente e l'Amministrazione Comunale potrà dotarsi di un piano organico di arredo urbano da adottarsi con delibera del Consiglio Comunale.
7. Le cabine telefoniche, le pensiline a protezione delle fermate di autobus e dei mezzi di trasporto pubblico, devono inoltre essere conformi alle caratteristiche descritte dal D.P.R. 384/1978.
8. Ad eccezione degli impianti eseguiti direttamente dal Comune tutti gli elementi di arredo sono soggetti ad autorizzazione.

#### **Articolo 9.2**

##### ***Sistemazioni esterne dei fabbricati***

1. Gli elementi di finitura delle facciate quali intonaco, coloritura, serramenti, decorazioni e simili, nonché le recinzioni, i muri di contenimento o di sostegno devono essere realizzati e mantenuti in modo conforme al pubblico decoro e in modo da armonizzarsi con gli edifici circostanti e con le caratteristiche della strada o piazza.
2. Ove le condizioni delle facciate, dei muri di sostegno, dei muri di cinta e delle recinzioni non rispondano più ai requisiti di decoro di cui sopra, il Sindaco può ordinare gli interventi necessari al ripristino fissando un congruo termine per la loro esecuzione. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Comune può provvedere di autorità a spese del medesimo, secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge vigenti per il recupero delle spese.
3. Le recinzioni, i muri di sostegno e di cinta, le siepi e le piantumazioni in genere posizionati in corrispondenza di curve stradali, devono essere realizzati in modo tale da non impedire la visibilità o comunque da non costituire impedimento alla sicurezza della circolazione.

4. Sono in ogni caso vietate recinzioni con materiali laceranti o realizzate in maniera da costituire pericolo per la pubblica incolumità.
5. I muri di sostegno dovranno essere realizzati con materiali, tipologie e altezze tali da costituire il minore impatto ambientale e comunque nel rispetto delle indicazioni del P.R.G..
6. Ai fini del precedente comma 1) i cavidotti dovranno essere di norma incassati nella muratura.
7. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.  
Il Comune potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.
8. I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.
9. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Comune, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.
10. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

### **Articolo 9.3**

#### ***Decoro delle costruzioni***

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani, pertanto agli interventi edificatori viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Oltre al rispetto delle vigenti norme e previsioni urbanistiche, la progettazione di nuovi edifici o di recupero di quelli esistenti, oltre che della sistemazione delle aree esterne, deve conformarsi a criteri di sobrietà decorativa ed essenzialità formale, curando gli elementi percettibili nel rispetto del contesto in cui si inseriscono, degli aspetti storico culturali e della tradizione costruttiva locale.
3. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
4. In particolare, gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nel centro storico e nelle zone prettamente residenziali devono preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto urbano e ambientale in cui si inseriscono, evitando alterazioni dei caratteri, degli elementi connotativi, nonché delle relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano, meritevoli di conservazione; inoltre dovrà essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale degli edifici e dei manufatti, con l'impiego di materiali, forme e colori estranei al contesto.
5. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche; le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
6. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere, che sono in contrasto con i criteri sopra indicati.
7. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al

pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione, con apposito provvedimento che stabilisce le modalità di esecuzione, i termini per la realizzazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

8. Ove un edificio o parte di esso minacci la rovina, oppure vi si compiano lavori che pregiudicano l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, l'Amministrazione Comunale potrà ingiungere al proprietario di prendere immediatamente gli opportuni provvedimenti per rimuovere lo stato di pericolo. Quando la denuncia di pericolo è presentata da terzi, l'amministrazione comunale potrà chiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.

#### **Articolo 9.4**

##### ***Depositi di materiali***

1. I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o da spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali.  
Sono ammessi invece nelle zone industriali ed artigianali, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata, e rispettino le norme vigenti in materia.
2. I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione.  
L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.
3. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione o in difformità dalla stessa, il Comune potrà promuovere i provvedimenti necessari al ripristino dello stato originario dei luoghi o al rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **Articolo 9.5**

##### ***Movimenti di terra***

1. Per quanto attiene ai movimenti di terra e ad opere che prevedono una modificazione morfologica del suolo, sarà possibile eseguire terrazzamenti o sistemazioni idraulico-forestali.
2. Nell'ipotesi dell'esecuzione di opere che comportino movimento di terra in zona con vincolo idrogeologico dovrà comunque ottenersi il preventivo parere favorevole del Corpo Forestale Dipartimentale e di eventuali altri organi competenti sul territorio.  
Nell'ipotesi in cui i movimenti di terra siano accompagnati da scavi o riporti con pareti a scarpa o terrazzate, occorrerà procedere ad un accurato studio di compatibilità ambientale.
3. Nelle zone vincolate dal Piano Regionale Paesistico i movimenti di terra dovranno comunque essere accompagnati dalle autorizzazioni rilasciate dagli organi competenti sul territorio.

#### **Articolo 9.6**

##### ***Accessi, passi carrabili e rampe***

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione è subordinata a specifica autorizzazione, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal Regolamento di attuazione, oltre che del benessere del Corpo intercomunale di vigilanza.
2. Per ogni lotto non è consentito, di norma, più di un passo carrabile per ogni 25 metri di confine privato prospiciente piazze, strade e parcheggi pubblici o di uso pubblico. La misura di cui sopra viene ridotta a metri 12,00, qualora l'uso dei passi carrai siano a senso unico distinti per ingresso e uscita, previa verifica di funzionalità da parte dei Servizi comunali interessati.
3. L'accesso carrabile deve rispettare le seguenti condizioni:

- essere contenuto sullo spazio privato ed avere apertura rivolta verso lo stesso;
  - avere larghezza compresa tra 3 m. e 5 m., salvo particolari e motivate esigenze per accesso ad attività commerciali e produttive;
  - essere arretrato di 5 m. dal filo della carreggiata stradale, in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata e in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla carreggiata stradale. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o serrande che delimitano gli accessi;
  - distare almeno 12 m. dagli incroci tra strade aperte al pubblico transito, salvo maggiori arretramenti imposti dal Nuovo Codice della Strada;
  - disporre di adeguato spazio interno alla proprietà privata che consenta le manovre necessarie, affinché l'uscita del veicolo avvenga frontalmente, e non in retromarcia., fatto salvo casi eccezionali da verificare con U.T.C. e vigilanza urbana.
4. E' consentito derogare a quanto stabilito nei precedenti commi solo nei casi in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato ad esempio strade a traffico locale.
  5. Di norma non sarà consentita l'apertura di passi carrabili che determinano una riduzione degli spazi adibiti a parcheggio pubblico previsti dagli strumenti urbanistici attuativi e conteggiati come standard urbanistico.
  6. Per gli accessi temporanei di cantiere valgono le prescrizioni sopra riportate e le autorizzazioni saranno rilasciate dal Servizio Viabilità.
  7. Passi carrai e pedonali dovranno essere altresì ubicati in posizioni tali che la realizzazione e l'uso degli stessi non richieda spostamenti o sradicamento di alberature di alto fusto esistenti.
  8. Gli accessi pedonali dovranno avere l'apertura rivolta verso lo spazio privato ed essere arretrati di almeno 1 m. dal filo della carreggiata stradale, mentre possono essere allineati alla recinzione nel caso in cui esista o sia previsto il marciapiede lungo la strada.
  9. In presenza di rampe di accesso che immettono su strada di qualunque tipo, i passi carrai devono disporre di un tratto piano o con pendenza non superiore al 5%, per una lunghezza di almeno metri 4,00 misurata tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla carreggiata stradale. Le stesse rampe di accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a metri 3,00 se la rampa è rettilinea e metri 3,50 se curva. Le rampe non potranno essere realizzate all'interno delle fasce di rispetto stradale.
  10. Le uscite delle autorimesse pubbliche e/o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate e devono essere realizzate nel rispetto delle norme relative alla sicurezza della viabilità e traffico. In presenza di ostacoli alla visuale è opportuno prevedere l'installazione di specchi adeguati o altri sistemi che garantiscono una visuale adeguata. Eventuali manufatti (portoni, cancelli, sbarre ecc.) di chiusura o delimitazione degli accessi dovranno aprirsi verso l'area privata senza invadere in alcun modo, anche temporaneamente, il suolo pubblico e dovranno essere opportunamente arretrati in relazione alle capacità di parcheggio dell'autorimessa.
  11. Gli interventi di cui sopra sono sottoposti a denuncia di inizio attività, fermo restando l'obbligo di acquisire il preventivo parere favorevole del Servizio Viabilità.

**Articolo 9.7****Recinzioni**

1. Le aree di pertinenza di edifici esistenti o in progetto possono essere recintate nel rispetto delle seguenti prescrizioni e delle previsioni dello strumento urbanistico;
2. Le caratteristiche geometriche e architettoniche delle recinzioni devono presentare aspetto decoroso, essere rispettose delle emergenze storiche, monumentali, artistiche, ambientali e paesaggistiche; per quanto possibile, esse devono uniformarsi e mantenere l'unità compositiva con quelle limitrofe.
3. Le recinzioni devono essere posizionate in modo tale da non ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; esse devono rispettare il calibro stradale definito dallo strumento urbanistico e dal piano viario e consentirne l'attuazione; in mancanza delle indicazioni suddette, le recinzioni dovranno essere arretrate di almeno 1,50 m. dal ciglio delle strade sprovviste di marciapiede, salvo i casi di lotti interclusi in presenza di allineamenti già definiti o consolidati; in prossimità delle intersezioni stradali, anche se con strade private o di accesso ai fondi, esse dovranno avere smussi con inclinazione a 45°, salvo diverse angolazioni tra gli assi stradali, da definire in modo adeguato in relazione ai luoghi, così da garantire una adeguata visibilità.
4. Le aree ricadenti in ambiti agricoli o boschivi, di norma, non devono essere recintate, salvo quanto prescritto dallo strumento urbanistico, nonchè i casi di motivata e dimostrata necessità per particolari colture agricole o per ragioni di sicurezza o tutela ambientale; ove ammesse, le recinzioni non dovranno porsi come elemento costituente barriera e soluzione di continuità percettiva e visiva del contesto ambientale e paesaggistico; esse possono essere realizzate con materiali ecocompatibili, quali staccionate in legno, fili metallici e reti a maglia grande con siepe e con paletti infissi nel terreno, prive di cordoli in muratura.
5. Tutte le recinzioni, in qualsiasi zona del vigente P.R.G. devono essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) le parti piene devono essere di altezza non superiore a mt. 1,10 dal piano di sistemazione esterna. Sono esclusi eventuali muri di sottoscarpa o contenimento la cui altezza non concorre alle limitazioni di cui al punto a). La quota parte del muro posta a quota superiore del piano di campagna a monte viene computata con i limiti di cui al punto a). Nel caso di sistemazioni in pendenza le parti piene devono essere scomposte in parti tali che l'altezza di mt.1,10 per ciascuna parte sia rispettata nel punto medio ( con un minimo di ml. 0,80 a monte ed un massimo di mt.1,60 a valle ) fatto salvo quanto previsto per i muri di sottoscarpa o di contenimento;
  - b) superiormente alla parte piena è consentito sovrapporre una fascia di elementi discontinui tale che comunque le parti vuote di detta fascia, in cui è possibile inserire elementi di recinzione quali ringhiere, paletti in c.a., ecc. non sia inferiore a 2/3 della superficie della stessa e la sua altezza sia tale che complessivamente l'altezza massima della recinzione non sia superiore a mt. 1,80 fuori terra.
6. Nelle zone agricole, la recinzione come alle precedenti lett. a) e b) è consentita solo sul fronte prospiciente strade di uso pubblico, mentre tra fondi contigui di proprietà private è ammesso erigere recinzioni costituite da parte piena di altezza non superiore a cm. 40 dal piano di campagna e sovrastante protezione con paletti e rete metallica fino all'altezza complessiva di mt. 2,20.
7. Le recinzioni interessanti strade statali e/o provinciali, fuori dai centri abitati, sono autorizzate previo Nulla-Osta dell'ente Proprietario della strada.
8. Le recinzioni interessanti strade provinciali ricadenti all'interno dei centri abitati sono autorizzate dall'Amministrazione comunale.
9. I manufatti di fondazione della recinzione devono insistere esclusivamente in area privata, in maniera tale da non impegnare neppure esiguamente le aree pubbliche e di uso pubblico; nella

realizzazione di tali manufatti occorre evitare che si verificano danneggiamenti agli esistenti servizi pubblici interrati e di precludere o menomare la futura possibilità di installazione o di adeguamento dei medesimi.

10. Fatte salve le altre disposizioni di legge, i muri di recinzione possono essere realizzati a confine;

#### **Articolo 9.8**

##### ***Muri di Contenimento - Distanze dai Confini***

2. Su terreni di pendenza pari o inferiore al 15%, i terrapieni e i riporti e i relativi muri di contenimento devono rispettare le seguenti distanze dai confini:
  - a) se di altezza pari o inferiore a un metro, possono essere realizzati a confine;
  - b) se di altezza superiore a un metro devono rispettare una distanza dai confini pari a cinque metri.
3. Su terreni di pendenza superiore al 15%, i terrapieni e i riporti e i relativi muri di contenimento devono rispettare le seguenti distanze dai confini:
  - a) se di altezza pari o inferiore a due metri possono essere realizzati a confine;
  - b) se di altezza superiore ai due metri e pari o inferiore a tre metri, devono rispettare una distanza pari all'altezza;
  - c) se di altezza superiore ai tre metri devono rispettare una distanza pari a cinque metri.
4. Qualora la soluzione adottata sia per terrazzamenti successivi, i terrapieni e i riporti e i relativi muri di contenimento successivi al primo possono avere un'altezza massima pari a un metro e devono rispettare una distanza minima pari a due metri rispetto al terrapieno immediatamente inferiore.
5. Ai fini della presente norma la pendenza del terreno viene misurata come pendenza media del terreno interessato dal riporto o dal terrapieno per una profondità di cinque metri dal confine.
6. I riporti a confine senza muri di contenimento devono avere una pendenza pari o inferiore al 50% per una profondità di almeno 5 metri dal confine stesso.
7. Le distanze previste al presente articolo possono essere ridotte nel caso in cui riguardino strade e piazze pubbliche, previo parere favorevole, espresso ai fini viabilistici e per la sicurezza, dei competenti servizi comunali.
8. Ove non in contrasto con le norme del Codice Civile, con il D.M. 1444/1968 e con le leggi in materia, sono ammissibili deroghe a quanto previsto ai commi precedenti in presenza di formale e specifica autorizzazione scritta del confinante.

#### **Articolo 9.9**

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

1. Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta (minimo ml. 2,40 x 5,00 ciascuno), e quelli necessari alla manovra per l'accesso e la distribuzione dei veicoli e dei pedoni.  
Aree pedonabili e percorsi carrabili del parcheggio ( da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale ) debbono essere complanari o al massimo avere un dislivello di cm. 3.  
Nel caso di dislivello superiore, debbono prevedersi rampe di collegamento.  
La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare l'1% ( uno per cento ).  
La pavimentazione deve essere obbligatoriamente di tipo impermeabile, in tappeto bituminoso, calcestruzzo, masselli prefabbricati autobloccanti o materiali lapidei.  
I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia di pertinenza sia di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione del progetto.

**Articolo 9.10****Strade private**

1. Le strade esistenti, quelle di progetto e gli allargamenti stradali, sono determinati in base alle previsioni contenute nella cartografia del P.R.G..
2. In assenza di chiare e precise indicazioni relative al calibro della strada, si dovrà procedere alla determinazione dell'asse stradale esistente o di progetto e da questo, mediante idoneo arretramento, si ricaverà il ciglio della strada.
3. L'arretramento dal ciglio stradale dovrà essere conforme a quanto stabilito nelle NTA.
4. Nel caso di strade esistenti con calibri superiori a quelli previsti nella cartografia di P.R.G dovrà essere mantenuto tale calibro stradale.
5. I medesimi arretramenti si applicano anche alle strade site in zona agricola.
6. Le recinzioni che dovranno essere realizzate lungo le strade dovranno essere arretrate dal ciglio stradale secondo le indicazioni del codice della strada e del codice civile; vengono fatti salvi allineamenti con recinzioni esistenti.
7. Indipendentemente dalla procedura edilizia utilizzata per ottenere l'abilitazione alla realizzazione delle stesse, prima di poter dar corso all'inizio dei lavori, dovrà essere effettuata l'apposizione dei punti fissi alla presenza dell'Ufficio tecnico comunale.
8. La realizzazione di strade private è consentita :
  - a) nell'ambito di piani attuativi, disciplinata dalle specifiche norme degli stessi, qualora non vadano a servire spazi pubblici a standard ( parcheggio e verde);
  - b) in attuazione delle previsioni del piano regolatore generale, secondo le prescrizioni di dettaglio definite con i competenti uffici comunali;
  - c) negli altri casi, ove sia dimostrata la necessità, nel rispetto dell'ambiente e secondo le prescrizioni di dettaglio definite dai competenti uffici comunali.
9. I soggetti proprietari delle strade devono provvedere:
  - alla realizzazione delle opere a regola d'arte e nel rispetto dei criteri di sicurezza e di accessibilità dei mezzi di soccorso;
  - alla idonea pavimentazione, alla segnaletica, allo scolo delle acque meteoriche, ai sottoservizi necessari;
  - alla necessaria manutenzione e pulizia, in modo da garantirne la sicurezza e non arrecare danno o pregiudizio alla proprietà privata limitrofa e a quelle pubbliche. 10) Le strade di nuova formazione, al servizio di più unità residenziali, ovvero di attività produttive commerciali o direzionali, devono avere una larghezza minima di 6 m. e terminare con uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli che vi devono transitare; detta larghezza minima è aumentata a 7 m., nel caso in cui la strada sia al servizio di più unità produttive e commerciali che inducono un elevato traffico veicolare.
10. Le strade di nuova formazione devono essere realizzate a regola d'arte, secondo criteri atti a garantire la sicurezza degli utenti, con accessi sulla viabilità pubblica conformi al nuovo Codice della Strada; esse devono inoltre essere munite di almeno un marciapiede o passaggi pedonali, dotati di idoneo impianto di illuminazione.
11. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m 4,00.
12. Per le strade esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o ampliamento degli insediamenti serviti, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle suddette norme, compatibilmente con la fattibilità degli stessi.
13. Le strade private poste all'interno del centro abitato, se di uso pubblico, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

14. La manutenzione delle strade private ad uso pubblico sono regolamentate dal codice civile e dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

#### **Articolo 9.11**

##### ***Elementi aggettanti e tende mobili su spazi di uso pubblico***

1. Le porte, le gelosie, le persiane e le parti mobili degli infissi che si aprono verso lo spazio pubblico e di uso pubblico, posti a quota inferiore a ml. 2,20 dalla quota dello spazio pubblico e ml. 2,50, nel caso di strada sprovvista di marciapiede, devono essere arretrate di una misura pari alla larghezza dell'elemento aggettante.  
Per gli altri elementi aggettanti dai fabbricati, quali insegne a parete, indicatori, cassette, apparecchi illuminanti e apparecchi in genere, ecc. valgono le norme seguenti:
  - a) Gli aggetti non possono essere superiori a cm. 5 fino all'altezza di ml. 2,20 dal piano del marciapiede o della strada e non superiori a cm. 20 fino alla quota dei balconi esistenti, non superiori a 40 cm. oltre la quota dei balconi esistenti.
  - b) Ove non esistono balconi le misure di cui sopra vanno riferite alle quote consentite per la realizzazione dei balconi stessi di cui ai commi successivi del presente articolo.  
Per la collocazione o sostituzione di tali opere, occorre regolare autorizzazione.
2. Nel caso di apparecchiature e indicatori per servizi pubblici ( ovvero apposti da Enti quali ANAS, Provincia, ENEL, SIP, Azienda del Gas. ecc. ), aggettanti dai fabbricati, valgono le norme di cui ai precedenti comma; per essi occorre autorizzazione da parte del Comune o denuncia inizio attività nei casi previsti e la collocazione potrà avvenire solo dopo tale autorizzazione e previo avviso scritto sia al Comune che al proprietario il quale non può opporsi all'installazione, se all'immobile non ne derivano danni.
3. I proprietari non possono rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, occultare gli indicatori, neppure con la vegetazione, e sono tenuti a ripristinarli in caso di distruzione a loro imputabile.  
Gli indicatori e le insegne pubblicitarie apposti da soggetti diversi dagli Enti sopra indicati, sono soggetti alle stesse norme di cui ai precedenti comma del presente articolo; la collocazione è subordinata ad autorizzazione, rilasciata nel rispetto del decoro urbano, sempreché non si intralci la mobilità pedonale e veicolare.
4. Per l'apposizione di insegne pubblicitarie lungo le strade, fuori dei centri abitati, oltre all'autorizzazione comunale è necessaria quella dell'Ente gestore della strada ed i cartelli e le insegne debbono rispettare le norme vigenti del Codice della Strada e, per essi, va richiesto apposito parere preventivo alla P.M. a cura dell'interessato.
5. Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.  
Tali tende, mobili o fisse, le eventuali loro appendici ed elementi meccanici non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a 2,20 ml.  
La proiezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede, ad una distanza non minore di cm. 50 dal bordo dello stesso.  
La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione.  
Nel caso in cui sul fronte di un edificio vi siano più esercizi commerciali che intendano apporre tende esterne o insegne e indicatori, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.
6. I balconi in aggetto quando ciò non sia vietato dalle norme del P.R.G. vigente e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m.8,00, o, compresi i marciapiedi, m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.
7. L'aggetto dei balconi e delle pensiline in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m.



3,00 dal piano del marciapiede all'intradosso dell'aggetto se esiste una marciapiede di dimensione superiore di almeno m. 0.50 rispetto alla larghezza dell'aggetto stesso. Ove questa condizione non sia verificata tale altezza non può essere inferiore a m. .4,50.

Tali altezze vanno misurate con riferimento al punto più basso dell'aggetto.

I balconi e le pensiline non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada, compresi i marciapiedi o del distacco tra fabbricati ove maggiore.

8. Nel Centro Storico, fatte salve eventuali prescrizioni esplicitate degli strumenti urbanistici è vietato realizzare nuovi balconi o ampliare quelli esistenti.
9. Nelle zone di ristrutturazione di P.R.G., ove le strade pubbliche abbiano larghezza inferiore rispetto a quella sopraindicata, è consentita la costruzione di balconi in aggetto con sporgenze ed altezze dal marciapiede pari a quelle dei balconi esistenti nei fabbricati contigui ed a condizione che la strada sia provvista di marciapiede.

In ogni caso l'aggetto deve ricadere internamente al marciapiede ad una distanza non inferiore a cm. 20,00 dal bordo esterno del marciapiede stesso.

I bowindows non sono ammessi ad una distanza inferiore a quanto prescritto per i fronti dalle norme del P.R.G. per le varie zone e sottozone.

Sono comunque consentiti i bowindows o i balconi con alcuni lati chiusi solo nelle costruzioni arretrate dal filo interno del marciapiede stradale per una profondità pari almeno alla sporgenza dell'aggetto o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a ml.12,00, comunque nel rispetto delle norme minime prescritte per i balconi aperti.

10. I cornicioni non debbono sporgere più di un decimo della larghezza della strada compresi i marciapiedi o del distacco tra fabbricati, ove maggiore, nel rispetto delle altezze minime previste per i balconi.

#### **Articolo 9.12**

##### ***Tende aggettanti su suolo pubblico***

1. Sono ammesse tende a protezione di porte e finestre:
  - nelle strade fornite di marciapiede, con aggetto inferiore di 50 cm. dalla larghezza del marciapiede e con un massimo di sporgenza pari a 1,50 m.;
  - con altezza dal suolo superiore a 2,30 m.;
  - con la garanzia del libero transito;
  - senza impedimenti della visuale in danno dei vicini.
2. Per gli immobili di interesse storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta dell'organo preposto alla tutela del vincolo.

#### **Articolo 9.13**

##### ***Allacciamento alle reti fognarie***

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio di depurazione delle acque.
2. Le acque vanno classificate in:
  - acque bianche: piovane o derivanti dallo scioglimento della neve;
  - acque nere:
  - derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
  - acque trattate: provenienti da lavorazioni industriali.
3. Tutti gli edifici dovranno collettare separatamente le acque chiare e le acque nere in pozzetti ispezionabili prima dell'immissione nella pubblica fognatura.
4. Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti per scarichi non

- preventivamente trattati in modo da garantire i limiti di accettabilità delle caratteristiche delle acque disperse.
5. Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti ed indiretti, acque superficiali e sotterranee nelle fognature, nel suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalla Legge 10.05.1976, n. 319, allegati applicativi (tabelle A e C), e successive modifiche ed integrazioni.
  6. La misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori, rendendoli accessibili per il prelievo dei campioni da parte dell'autorità competente preposta al controllo.
  7. In nessun caso potranno conseguirsi i limiti di accettabilità, mediante diluizione con acque appositamente prelevate.
  8. Tutti gli scarichi devono essere autorizzati. L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi delle leggi vigenti ( D.L.vo n. 152/2006)
  9. Per cambiamenti di destinazione, ampliamenti, ristrutturazioni, trasferimenti di impianti produttivi esistenti, deve essere richiesta alle autorità competenti, tramite l'Amministrazione Comunale, nuova autorizzazione allo scarico.
  10. Le autorità preposte sono tenute a certificare per il nuovo impianto produttivo, in base alla documentazione presentata ed agli accertamenti effettuati, le caratteristiche qualitative e quantitative degli scarichi ponendole a confronto con quelle dello scarico precedente.
  11. Gli scarichi delle acque provenienti da insediamenti civili nelle pubbliche fognature sono sempre consentiti nel rispetto dei regolamenti emanati dalla autorità locale.
  12. Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo fognatura. I nuovi condotti di scarico sono immessi nella fognatura, su autorizzazione dell'autorità preposta al rilascio del provvedimento, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.
  13. Le acque nere devono essere convogliate all'innesto della fognatura ad esse riservata.
  14. Le condotte e le opere d'arte delle fognature devono essere.
    - a) impermeabili alle penetrazioni di acqua dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami;
    - b) di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico provocate dalle acque convogliate.
  15. Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato di depurazione, il Comune può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto. L'allacciamento deve essere autorizzato dal dirigente una volta assicurato lo smaltimento attraverso particolari ed idonei sistemi di raccolta e dispersione.
  16. Di norma, è fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque meteoriche, ad esclusione di quelle di prima pioggia, nonché le acque provenienti dal troppo pieno dei pozzi perdenti, ove sia impossibile disperderle diversamente.
  17. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.
  18. Nelle zone non servite di fognatura alla richiesta di permesso di costruire, ovvero alla dia, deve essere allegata copia della ricevuta di avvenuta presentazione alla provincia della relativa domanda di autorizzazione allo scarico a norma del Reg. Regionale 3/2006.
  19. In ogni caso l' ammissibilità di un intervento in zona "isolata" è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - Dovrà essere dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla pubblica fognatura, per mancanza della stessa, perché la stessa si trova ad una distanza superiore a mt. 50 dal limite di proprietà su strada comunale, consortile, vicinale, per impedimenti di altra natura;
    - Dovrà essere dimostrata l'esistenza di un impianto di smaltimento sul suolo o nel sotto suolo costituito da una vasca settica di tipo Imhoff con dispersione nel terreno mediante

subirrigazione o pozzi assorbenti del liquido chiarificato, regolarmente autorizzato dal Comune dimensionato per ricevere gli scarichi di eventuali nuovi utenti (rapporto utenti mc fossa biologica, pozzo perdente);

- L'impianto di smaltimento esistente dovrà avere una capacità di trattamento commisurata al carico inquinante prodotto dal numero dei residenti e a tal fine, a corredo dell'istanza dovrà essere allegata una relazione illustrativa con elaborato tecnico circa il rispetto delle norme contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici, pubblicato sul Supplemento Ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 48 del 21/02/1977;
20. L'efficacia del titolo abilitativo di natura edilizia per la realizzazione dell' intervento è subordinata alla stipula di un impegnativa unilaterale ad allacciare gli scarichi dell' edificio alla pubblica fognatura, nel caso in cui la stessa venga realizzata successivamente all'efficacia del titolo abilitativo di natura edilizia. Se l'amministrazione è in procinto di realizzare un collettore fognario potrà essere richiesta a garanzia dell'allacciamento dello scarico, fidejussione di idoneo importo;

#### **Articolo 9.14**

##### ***Allacciamento alle reti impiantistiche - Antenne paraboliche***

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) Tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendano installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive da installarsi sul tetto dell'edificio.
  - b) L'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
  - c) Le antenne paraboliche non devono superare la dimensione di 120 cm. di diametro per impianti collettivi e 85 cm per impianti singoli;
  - d) Devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio; sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del solo logo del costruttore e/o dell'importatore;
  - e) Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L.46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
  - f) Devono essere conformi alle norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
  - g) Nelle zone A centri storici e nuclei di antica formazione, le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dagli spazi pubblici;devono essere di tipo centralizzato e installate sul tetto dell'edificio.
  - h) Le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con il contesto ambientale, paesaggistico e panoramico.
  - i) Per l'installazione di antenne paraboliche deve essere presentata apposta richiesta alla struttura competente. La documentazione deve attestare la conformità dell'impianto alle norme suddette.

**Articolo 9.15*****Antenne radiotelevisive o di telecomunicazione***

1. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni di interi edifici con più d'una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.  
Le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo tale da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche prevedibili in loco.  
Esse dovranno essere posizionate in corrispondenza dei prospetti posteriori o in cortili interni.  
Sono vietate le antenne paraboliche sulle facciate degli edifici prospettanti su spazi pubblici in Centro Storico.
2. Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate, i cavi devono:
  - essere disposti preferibilmente nelle pareti interne delle costruzioni;
  - se collocati all'esterno devono essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;
  - se la soluzione dell'incasso non è praticabile in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, i cavi devono essere opportunamente protetti e saldamenti ancorati alla struttura muraria.

**Articolo 9.16*****Impianti di captazione dell'energia alternativa***

1. Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa ( solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento od altro, nei limiti e con le procedure di cui al presente Regolamento Edilizio.  
Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

**Articolo 9.17*****Taglio di piante ad alto fusto nei centri abitati***

1. Il taglio di piante ad alto fusto, con diametro del tronco, misurato ad 1 m dal suolo, superiore ai 40 cm, nell'ambito dei centri abitati, qualora non conseguenti a lavori soggetti a concessione edilizia è soggetto ad autorizzazione del Sindaco.
2. La richiesta di cui al punto 1 deve essere corredata da documentazione fotografica e, ove ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale, da relazione fitosanitaria di tecnico abilitato.

**Articolo 9.18*****Numeri civici, indicatori, segnaletica stradale, corpi illuminanti***

1. In tutti gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione che di intervento sul patrimonio edilizia esistente, che comportano nuova numerazione civica ovvero modifica di quella esistente, è fatto obbligo ai proprietari di applicare la numerazione civica, secondo le modalità stabilite dall'amministrazione comunale.
2. L'amministrazione comunale, tramite l'Ufficio competente, stabilisce i casi di nuova numerazione, ovvero di modifica di quella esistente, nonché le relative procedure di applicazione.
3. La numerazione civica è stabilita dal comune, che ne cura anche la modifica e la revisione, in conformità alle disposizioni vigenti.
4. I contrassegni di numerazione civica sono acquisiti ed installati dall'Amministrazione comunale a cura e spese del proprietario od avente titolo.
5. Al Comune è riservata per ragioni di pubblica utilità, la facoltà di applicare o fare applicare, previo avviso agli interessati e senza obblighi di indennizzo, alle fronti esterne dei fabbricati, edifici o

costruzioni di qualsiasi natura prospettanti su spazi pubblici:

- a) i numeri civici che vengono assegnati ad ogni accesso;
  - b) le indicazioni dei nomi delle strade, delle piazze e in genere di tutti gli spazi pubblici;
  - c) pali, bracci, apparecchi illuminanti, ganci, cavi, cassette di derivazione, eventualmente alloggiati in apposite nicchie, per la pubblica illuminazione.
6. I privati sono tenuti a rispettare i numeri e le tabelle apposte dal Comune, a non coprirle o nasconderle alla pubblica vista, a ripristinarle qualora risultino distrutte o danneggiate per fatto a loro imputabile.
  7. In caso di demolizione di costruzioni che non vengano più ricostruite, il proprietario deve notificare al Sindaco il numero civico che deve essere abolito. Nel caso di nuove costruzioni, i proprietari devono chiedere al Sindaco l'applicazione del numero civico.
  8. Il Comune ha diritto di collocare e far collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati, sulle recinzioni e su qualsiasi altro manufatto privato prospettante su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, la segnaletica, le tabelle stradali, i numeri civici, le indicazioni, i corpi illuminanti per la pubblica illuminazione, ganci, sostegni, cavi, paline, strumenti e quant'altro sia previsto da leggi o regolamenti, ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.  
Ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.  
I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

#### **Articolo 9.19**

##### ***Cassette per corrispondenza e per i contatori***

1. Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali ed artigianali, gli uffici non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza.  
Tali cassette, qualora non esista la possibilità di collocarle all'interno dell'edificio, dovranno essere incassate nel portone d'ingresso ovvero nelle murature adiacenti.  
Le cassette per i contatori degli impianti tecnologici vanno collocate all'esterno degli edifici, in modo da essere direttamente accessibili da parte degli erogatori dei servizi. Per tali interventi non è necessaria la preventiva acquisizione del nulla osta paesaggistico.

#### **Articolo 9.20**

##### ***Disciplina del verde***

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade e marciapiedi, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato, oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
  - forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - sviluppo più o meno rapido;
  - caratteristiche dell'apparato radicale;
  - resistenza all'inquinamento;
  - rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e

- delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. Gli alberi ad alto fusto debbono essere piantati ad una distanza dal confine non inferiore a 3,00 m.
  5. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti
  6. In assenza di indicazioni si applicano le norme di cui all'art. 892 del Codice Civile, nonché del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione.
  7. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
  8. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
  9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non possono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
  10. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
  11. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura, anche se per periodi temporanei.
  12. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

#### **Articolo 9.21**

##### ***Disciplina del colore***

1. La scelta e l'uso di soluzioni cromatiche nella progettazione e attuazione degli interventi edilizi dovrà essere coerente e compatibile con il decoro urbano, con il paesaggio e con la tutela dei caratteri consolidati nei centri storici.
2. In carenza di un apposito piano del colore, i progetti e gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti direttive:
  - le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
  - le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
  - le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
  - le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
  - il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
3. E' assolutamente vietato porre in essere degli interventi che rechino pregiudizio ad elementi architettonici esistenti sulla facciata e che ne impoveriscano l'importanza.
4. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo

termine per l'esecuzione.

5. L'Amministrazione comunale definirà un apposito repertorio dei colori, al fine di agevolare scelte adeguate e coerenti con gli indirizzi suddetti.

#### **Articolo 9.22**

##### ***Disciplina dell'uso dei materiali di finitura***

1. La scelta e l'impiego dei materiali di finitura nella progettazione e attuazione degli interventi edilizi dovranno essere coerenti e compatibili con i caratteri tipici del luogo ed, in particolare, con quelli storicamente consolidati nei centri storici.
2. Per gli edifici e per gli ambiti oggetto di vincolo ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 si applicano le prescrizioni ivi previste.

#### **Articolo 9.23**

##### ***Disciplina del verde su aree private***

1. La formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, costituiscono fattori di qualificazione dell'ambiente.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono in generale da conservare e da proteggere; sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti, a fronte di documentate esigenze e, in particolare, in presenza di situazioni di pericolo, ovvero quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, o quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti interessi pubblici.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentano caratteristiche storiche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. Per le distanze delle alberature dai confini si applicano le norme previste dall'art. 892 del Codice Civile.
7. La distanza delle siepi dalle strade deve rispettare le disposizioni contenute nel codice civile ed in prossimità delle curve, i disposti del codice della strada. La posa deve avvenire, previo rilascio di autorizzazione da parte dell'ufficio di vigilanza.
8. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,50 rispetto al medesimo; l'altezza delle siepi lungo i confini, sia verso spazi pubblici che tra privati, dovrà essere contenuta nel limite di 1,80 m., salvo particolari situazioni in cui esse abbiano funzione di barriera al rumore verso strade di scorrimento, ovvero siano collocate su lotti edificati o edificabili, previa convenzione tra i confinanti interessati, ad esclusione delle zone agricole ove non è ammesso superare i 1,80 m.
9. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
10. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da

non compromettere gli apparati radicali delle piante.

11. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
12. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
13. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
  - i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla possibilità di manutenzione in rapporto al sito interessato;
  - i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
  - i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
14. L'inserimento di alberature, preferibilmente autoctone, deve rispettare le esigenze specifiche di ogni essenza, di irrigazione naturale dell'apparato radicale; le distanze dalle strade, dai confini e dalle costruzioni devono essere commisurate con il prevedibile sviluppo della chioma che, in ogni caso non deve costituire ostacolo alla visibilità veicolare né divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinanti prospicienti.
15. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale, in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

#### **Articolo 9.24**

##### ***Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni***

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
6. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

#### **Articolo 9.25**

##### ***Chioschi, cabine telefoniche, edicole***

1. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole situati su suolo pubblico anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e armonizzazione con l'ambiente e non devono ostacolare la circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso emesso dall'ufficio competente, per quanto riguarda i chioschi le



edicole, previo versamento di un contributo di costruzione come determinato applicando le tariffe previste per i fabbricati di tipo commerciale.

3. In caso di occupazione di suolo pubblico è dovuto in ogni caso il relativo canone di occupazione.
4. I manufatti di cui sopra non dovranno costituire barriera architettonica e dovranno essere rispettosi delle normative sull'abbattimento delle stesse.
5. Il posizionamento e la realizzazione di chioschi, cabine telefoniche ed edicole è subordinata a preventivo esplicito provvedimento di autorizzazione.

#### **Articolo 9.26**

##### ***Spazi porticati***

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di igiene, sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

#### **Articolo 9.27**

##### ***Occupazione degli spazi pubblici o di uso pubblico***

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico, o di uso pubblico, per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, a seguito di richiesta da inoltrare alla Polizia Locale, indicando le motivazioni e l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali non deve essere in contrasto con le esigenze di pubblico interesse ed è regolata dalle leggi vigenti.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino dello stato reale dei suoli antecedente la manomissione.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo da inoltrare all'Ufficio di Polizia Locale.
4. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti; in caso di inadempienza, l'Amministrazione Comunale provvede all'esecuzione delle opere di ripristino a spese del titolare inadempiente, avvalendosi del deposito cauzionale.

#### **Articolo 9.28**

##### ***Fidejussioni per ripristino a seguito di interventi su spazi e reti pubbliche***

1. A fronte di realizzazione da parte di privati di opere o interventi su spazi e reti pubbliche verrà utilizzata la seguente procedura:
  - a) Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, in base alle specifiche competenze, quantifica, in base alle opere da realizzare, la fideiussione che deve essere effettuata da parte del privato con garanzia a favore del comune.

- b) Al termine della realizzazione delle opere, a fronte di sopralluogo da parte del Responsabile dell'Area Tecnica competente, la Fideiussione verrà svincolata, fatto salvo trattenere eventuali importi corrispondenti alle opere da realizzare, in caso di danni al comune, per riportare allo stato dei luoghi antecedente la realizzazione delle opere.

## CAPITOLO DECIMO

### COSTRUZIONI PROVVISORIE TEMPORANEE

#### *Articolo 10.1*

#### ***Costruzione temporanea, precaria***

1. Posto che i concetti di precarietà, temporaneità, provvisorietà, facile rimozione sono tra loro simili, si può indicare comunque tale specificazione:
  - per costruzione temporanea facilmente rimovibile si deve intendere quella destinata a far fronte a specifiche esigenze e che non comporta permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si colloca;
  - il concetto di facile rimozione inerisce a quello di costruzione, ove è necessario che la rimozione avvenga per smontaggio e non per demolizione e non richieda l'impiego di particolari attrezzature trattandosi di elementi interconnessi e leggeri. I manufatti di facile rimozione sono costituiti da strutture prive di fondazioni, anche puntuali, ma semplicemente ancorate al suolo (con l'impiego di tecnologia sufficiente a garantirne la stabilità) e sono di modeste dimensioni. Eventuali allacci alle reti tecnologiche devono essere rimovibili in ogni momento.
2. Le opere di cui sopra possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo.
3. Rientrano fra le opere e costruzioni descritte al precedente comma, purché di modeste dimensioni:
  - ✓ chioschi/box provvisori;
  - ✓ costruzioni ad involucro precario, cioè privo di rigidità propria quali teli, membrane e simili;
  - ✓ tendoni o tende;
  - ✓ strutture reticolari per rappresentazioni occasionali di durata limitata;
  - ✓ ripari mobili e provvisori;
  - ✓ prefabbricati leggeri, containers, mobilhome o maxicaravan e simili, allestimenti mobili;
4. Rientrano altresì fra le opere e le costruzioni precarie, per motivi contingibili ed urgenti legati al soddisfacimento di un pubblico interesse:
  - ✓ allestimenti di aree di parcheggio;
  - ✓ cambio di destinazione d'uso di immobile per fini di interesse pubblico;
  - ✓ involucri leggeri e rimovibili stagionalmente, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, nonché coperture di impianti sportivi aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione, quali palloni pressostatici, strutture geodetiche e simili;
5. Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee aventi le caratteristiche specificate ai commi precedenti, deve richiedere un apposito Nulla Osta, in cui è previsto un termine di validità, presentando la documentazione sotto elencata:
  - a) domanda in bollo a firma del richiedente e del proprietario;
  - b) estratto mappa, planimetria in scala idonea e stralcio di PRG;
  - c) rappresentazione grafica del manufatto nei suoi elementi essenziali (altezze, distanze, dimensioni);

- d) documentazione fotografica dei luoghi;
  - e) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine prefissato e fermo restando quanto disposto dal successivo comma, i manufatti e ricondurre in stato pristino i luoghi interessati dall'intervento senza nulla pretendere;
  - f) garanzia fidejussoria a tutela del ripristino delle aree.
6. Trascorso il termine prefissato, le strutture di cui sopra devono essere rimosse e ne deve essere data opportuna comunicazione al Comune. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.
  7. In alternativa, nel caso di conformità al PRG e sussistendone tutti i necessari presupposti, dovrà essere regolarizzata la situazione con l'ottenimento di idoneo titolo edilizio e con il pagamento dei contributi se dovuti.
  8. Il termine di durata massima prefissato non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori.
  9. Allo scadere del termine massimo stabilito, inoltre, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata. Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini essa sarà considerata abusiva ed in tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente ordinanza di rimessa in pristino dei luoghi, il Comune provvederà d'ufficio, imputando tutti i costi per la rimessa in pristino dei luoghi al soggetto inadempiente.
  10. Non rientrano nella tipologia delle costruzioni temporanee e richiedono pertanto il preventivo ottenimento di apposito titolo abilitativo edilizio la realizzazione delle opere quando ricorrono le circostanze sotto precisate:
    - ✓ quando il manufatto, pur non infisso al suolo ma solo ad esso aderente in modo stabile, è destinato ad una utilizzazione perdurante nel tempo, anche se intervallata da pause stagionali;
    - ✓ qualora si tratti di roulotte, rimorchi e case mobili anche se regolarmente immatricolati, quando la stabile permanenza e/o utilizzazione di servizi di rete, ovvero la dotazione di scarichi, ne configuri un uso prolungato nello stesso luogo;
    - ✓ i box prefabbricati di qualsiasi genere e dimensione, anche se semplicemente appoggiati al suolo, non costituenti pertinenza di cantieri edili o di manifestazioni a carattere temporaneo;
    - ✓ i manufatti che vengono installati e rimossi secondo un periodo ciclico, destinati a rinnovarsi, anche con modalità diverse, per un tempo indeterminato e quindi tendenti a soddisfare necessità che non hanno precisi limiti temporali.
  11. Necessitano, invece, di una semplice comunicazione le seguenti particolari opere temporanee e/o precarie, il cui mantenimento è consentito per un periodo non superiore a 60 (sessanta) giorni:
    - ✓ opere di puntellatura dettate da esigenze di pubblica incolumità: in tali casi il periodo massimo consentito è stabilito nell'ordinanza pubblica;
    - ✓ allestimenti da realizzare in occasione di: feste, festival, concerti, promo-pubblicitari, spettacoli, manifestazioni sportive-culturali-ricreativi, fiere e simili;
    - ✓ scenari cinematografici, televisivi; esposizioni artistiche; stands informativi e igienico-sanitari;
    - ✓ impianto mobile (del tipo carrellato) e/o temporaneo e/o pannelli di telefonia mobile: in tali casi il periodo massimo consentito è di dodici mesi, prorogabile dietro motivata richiesta.
  12. La comunicazione si limita a descrivere i luoghi e l'entità delle opere da realizzare nell'osservanza delle prescrizioni del presente Regolamento a firma del proprietario o avente titolo dell'area e del soggetto attuatore.
  13. Sono fatte salve e rispettate le competenze delle Soprintendenze e degli Enti proprietari delle aree anche demaniali nonché il rispetto dei requisiti di sicurezza ed igienico-sanitario, nonché sulla eliminazione delle barriere architettoniche, cui dovrà farsi carico esclusivamente e responsabilmente

il soggetto attuatore degli interventi anche ai fini dell'acquisizione del parere di competenza della Commissione Tecnica Provinciale di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo.

14. Il mantenimento delle opere di cui sopra per periodi superiori a quelli fissati è autorizzato esclusivamente nel caso in cui esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico. Il Nulla Osta viene rilasciato previa comunicazione assunta dalla Giunta Comunale.
15. I termini di cui sopra si intendono, senza soluzione di continuità, comprensivi del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione dei manufatti e alla rimessa in pristino delle aree/immobili.

## **Articolo 10.2**

### ***Strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi***

1. Compatibilmente con lo stato dei luoghi e con le tipologie dei fabbricati esistenti, è ammessa l'installazione di strutture temporanee, anche tamponate, ma completamente smontabili, a servizio di pubblici esercizi ed alberghi. Devono essere preferibilmente interessate aree private, mentre per quelle pubbliche occorre dimostrarne preventivamente la disponibilità.
2. Tali manufatti non sono computabili ai fini di volumi e superfici utili, la loro superficie coperta non può eccedere il 100% dell'attività esistente. Qualsiasi manufatto può essere installato solo al piano terra o eccezionalmente su terrazzi esistenti. L'installazione deve avvenire in conformità a quanto previsto dal Codice Civile e del Codice della Strada; non possono essere interessate aree verdi, aiuole ed alberature anche singole e nemmeno spazi di parcheggio privato; il traffico veicolare e pedonale non deve risultare limitato in alcun modo. I materiali da adottare devono garantire un facile smontaggio; per i tamponamenti è consentito l'uso di pannelli in vetro antisfondamento e plexiglas senza sottostanti zoccolature in qualsiasi materiale. Non sono ammessi ulteriori elementi incongrui sulle strutture oggetto di tamponamento (es. tende aggettanti, pergolati, pali portabandiera, standardi, ecc.). La pavimentazione, dove non venga utilizzata quella esistente, dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. La realizzazione di impianti tecnici, compreso gli allacci alle reti, dovrà essere realizzata in conformità ai vigenti criteri di sicurezza e comunque tali da essere facilmente rimossi. L'altezza massima di qualsiasi struttura temporanea non può superare un'altezza media di m. 3,50, nel caso la destinazione d'uso non rientri più tra quelle sopraindicate, ogni manufatto deve essere tempestivamente rimosso. Può essere presa in considerazione l'installazione di strutture comuni tra pubblici esercizi ricadenti nel medesimo edificio.
3. Nel centro storico tali manufatti dovranno essere realizzati con strutture leggere in metallo verniciato, legno e vetro e non dovranno alterare le tipologie e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti e devono inserirsi in modo adeguato nel contesto ambientale. Ogni caso sarà comunque valutato singolarmente in rapporto alla peculiarità del sito e degli edifici e quindi giudicato compatibile o meno. I manufatti non potranno comunque interessare aree pubbliche o destinate all'uso pubblico, anche se interessate da specifica concessione per l'uso.
4. L'allestimento delle aree date in concessione dovrà conformarsi e rispettare quanto disposto nella specifica delibera giuntale di concessione.
5. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque il diritto di richiederne la rimozione in qualsiasi momento su semplice avviso, per ragioni di interesse generale, senza che il soggetto autorizzato possa richiedere risarcimenti di qualsiasi genere e tipo. La rimozione potrà essere richiesta qualora esigeva di progettazione di arredo urbano lo dovessero esigere.
6. Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee aventi le caratteristiche specificate ai commi precedenti, deve richiedere un apposito permesso temporaneo, in cui è previsto un termine di validità, presentando la documentazione sottoelencata:

- a) domanda a firma del richiedente e del proprietario;
- b) estratto mappa, planimetria in scala idonea e stralcio di PRG;
- c) rappresentazione grafica del manufatto nei suoi elementi essenziali (altezze, distanze, dimensioni);
- d) documentazione fotografica dei luoghi;
- e) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine prefissato e fermo restando quanto disposto dal successivo comma, i manufatti e ricondurre in stato pristino i luoghi interessati dall'intervento senza nulla pretendere; f) garanzia fidejussoria a tutela del ripristino delle aree.

## **CAPITOLO UNDICESIMO**

### **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

#### **Articolo 11.1**

##### ***Tolleranze***

Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, sono ammesse tolleranze in osservanza delle previsioni normative vigenti.

1. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di +/-cm.3 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

#### **Articolo 11.2**

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

1. Per le opere eseguite in assenza e/o difformità dai titoli abilitanti si applica quanto previsto dalla legge statale e regionale.

#### **Articolo 11.3**

##### ***Entrata in vigore del Regolamento Edilizio***

1. Il presente regolamento, approvato dal Consiglio Comunale con le procedure di cui all'art.16 della L.R. 18/83 nel testo in vigore, diviene efficace a tutti gli effetti decorsi 45 giorni dalla trasmissione alla Provincia senza che la stessa ne abbia richiesto il riesame.

#### **Articolo 11.4**

##### ***Modifiche al Regolamento Edilizio***

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste all'art. 16 della L.R. 18/1983 e s.m.i..

#### **Articolo 11.5**

##### ***Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento***

1. Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, salve le pene speciali che

fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

#### **Articolo 11.6**

##### ***Prevalenza tra Regolamento Edilizio e strumento urbanistico generale.***

1. Nel caso di contrasto tra le norme del presente Regolamento e le Norme tecniche dello strumento urbanistico generale -Piano delle Regole, sono prevalenti queste ultime.

#### **Articolo 11.7**

##### ***Poteri in deroga***

1. Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento, limitatamente ai casi previsti dalla legge, con l'osservanza del T.U. edilizia e dell'art. 64 della L.R. 18/83 nel testo in vigore.

#### **Articolo 11.8**

##### ***Disposizioni transitorie***

1. I lavori di qualsiasi genere precedentemente autorizzati e non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono fatti salvi, purchè vengano iniziati e completati entro i termini di validità del relativo provvedimento autorizzativo.  
I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti di validità del relativo provvedimento autorizzativo.
2. Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio potranno, in contraddittorio con gli interessati, essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.