

CITTÀ DI APRICENA

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazione G.R. n. 625 del 22.04.2008 pubblicata sul BUR Puglia n. 83 del 27.05.2008

Testo coordinato con le varianti approvate con delibera di CC n. 42 del 18.10.2011

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Contenuto ed ambito di applicazione del Regolamento Edilizio
- Art. 2 Fisionomia giuridica del Regolamento Edilizio
- Art. 3 Osservanza del Regolamento Edilizio e delle altre disposizioni di legge
- Art. 4 Facoltà di deroga

Titolo II COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

- Art. 5 Istituzione della Commissione Edilizia Comunale
- Art. 6 Composizione della Commissione Edilizia Comunale
- Art. 7 Attribuzioni della Commissione Edilizia Comunale
- Art. 8 Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale

Titolo III NORME PROCEDURALI

- Art. 9 Tipologia degli interventi
- Art. 10 Opere ed attività soggette a Permesso di Costruire
- Art. 11 Opere ed attività soggette a Denuncia di Inizio Attività
- Art. 12 Attività edilizia libera
- Art. 13 Domanda di Permesso di Costruire
- Art. 14 Documenti ed elaborati a corredo della domanda di Permesso di Costruire
- Art. 15 Denuncia di Inizio Attività
- Art. 16 Documenti ed elaborati a corredo della domanda di Autorizzazione
- Art. 17 Istruttoria della domanda di Permesso di Costruire
- Art. 18 Carattere del Permesso di Costruire
- Art. 19 Contributo di costruzione
- Art. 20 Permesso di Costruire gratuito
- Art. 21 Rilascio del Permesso di Costruire
- Art. 22 Ritiro del Permesso di Costruire
- Art. 23 Pubblicità del Permesso di Costruire
- Art. 24 Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi
- Art. 25 Scadenza del Permesso di Costruire
- Art. 26 Annullamento del Permesso di Costruire
- Art. 27 Permesso di Costruire in deroga

- Art. 28 Varianti al progetto
- Art. 29 Interventi urgenti per la tutela della pubblica incolumità
- Art. 30 Vigilanza e sanzioni
- Art. 31 Sospensione dei lavori
- Art. 32 Contravvenzioni e sanzioni penali
- Art. 33 Demolizione d'ufficio o acquisizione delle opere
- Art. 34 Opere di urbanizzazione
- Art. 35 Interventi di lottizzazione

Titolo IV PIANI INTERRATI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTO

- Art. 36 Piani interrati
- Art. 37 Piani seminterrati
- Art. 38 Piani sottotetto

Titolo V REQUISITI DEGLI EDIFICI AD USO ABITATIVO

- Art. 39 Dotazioni minime e superfici abitabili
- Art. 40 Altezze dei locali
- Art. 41 Soppalchi
- Art. 42 Monolocali
- Art. 43 Illuminazione e ventilazione
- Art. 44 Isolamento termico
- Art. 45 Isolamento acustico
- Art. 46 Isolamento dall'umidità

Titolo VI REQUISITI DEGLI EDIFICI AD USO DIVERSO

- Art. 47 Locali ad uso collettivo
- Art. 48 Locali ad uso commerciale e ufficio
- Art. 49 Depositi e magazzini
- Art. 50 Edifici industriali e speciali

Titolo VII INSEDIAMENTI AGRICOLI

- Art. 51 Norme generali per le costruzioni rurali
- Art. 52 Locali di abitazione nelle case rurali
- Art. 53 Servizi igienici nelle case rurali
- Art. 54 Acqua potabile ed acquai nelle case rurali
- Art. 55 Edifici per il ricovero degli animali
- Art. 56 Letamai e concimaie

Titolo VIII CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E IGIENE DELL'AMBIENTE

- Art. 57 Impianti per le lavorazioni insalubri
- Art. 58 Convogliamento e classificazione delle acque
- Art. 58bis Requisiti di sostenibilità degli edifici
- Art. 59 Stabilità e sicurezza degli edifici
- Art. 60 Barriere architettoniche
- Art. 61 Manutenzione e decoro degli edifici
- Art. 62 Ringhiere e parapetti
- Art. 63 Spazi aperti interni agli edifici
- Art. 64 Camini e condotti di fumo
- Art. 65 Aspetto esterno e finitura degli edifici
- Art. 66 Elementi aggettanti su spazi pubblici e privati
- Art. 67 Arredo urbano
- Art. 68 Chioschi
- Art. 69 Recinzione di aree private
- Art. 70 Antenne televisive
- Art. 71 Demolizione di fabbricati

Titolo IX NORME PER L'ESECUZIONE E L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

- Art. 72 Validità della Concessione e proroga dei termini
- Art. 73 Inizio e ultimazione dei lavori
- Art. 74 Direttore dei Lavori e Costruttore
- Art. 75 Ordine di cantiere
- Art. 76 Opere provvisionali
- Art. 77 Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico
- Art. 78 Autorizzazione di abitabilità e di agibilità
- Art. 79 Inabitabilità e inagibilità
- Art. 80 Utilizzazione abusiva di costruzioni

Titolo X DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Art. 81 Annullamento e revoca di autorizzazioni comunali
- Art. 82 Occupazione di suolo pubblico
- Art. 83 Coltivazione di cave
- Art. 84 Migliorie igieniche al patrimonio edilizio esistente
- Art. 85 Adeguamento delle costruzioni preesistenti
- Art. 86 Disposizioni transitorie
- Art. 87 Norme abrogate

Abbreviazioni usate nel testo

RE	Regolamento Edilizio
AC	Amministrazione Comunale
PDC	Permesso di Costruire
UTC	Ufficio Tecnico Comunale
CEC	Commissione Edilizia Comunale
DIA	Denuncia di Inizio Attività

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuto ed ambito di applicazione del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio (d'ora in avanti RE) contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia nel territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale (d'ora in avanti AC), avvalendosi dei propri organi tecnico-amministrativi e consultivi di cui al Titolo II del presente RE, applica tale disciplina secondo i poteri che sono ad essa attribuiti dalle leggi in vigore.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia, anche temporanea, del territorio comunale (realizzazione di nuove costruzioni, interventi sul patrimonio edilizio esistente, attuazione diretta dei piani urbanistici, esecuzione delle opere di urbanizzazione, interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole che non comportino deviazione di canali e fossi naturali di acque bianche) è disciplinata dal presente RE, oltre che dalle leggi statali e regionali, nonché dai regolamenti applicabili in materia e dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 2 Fisionomia giuridica del Regolamento Edilizio

Per la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente RE ha valore cogente per quanto non contrasta con atti normativi primari (leggi statali e regionali o atti aventi forza di legge).

Secondo quanto disposto dall'art. 871 del Codice Civile, per quanto non specificamente indicato nel presente RE si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

Art. 3 Osservanza del Regolamento Edilizio e delle altre disposizioni di legge

Per quanto non previsto dal presente RE, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali e le relative norme attinenti, le disposizioni emanate in materia dallo Stato, dalla Regione e dal Comune, nonché le norme di attuazione dei piani generali ed attuativi vigenti sul territorio comunale.

Per gli effetti delle leggi in vigore, il Committente titolare del Permesso di Costruire (d'ora in avanti PDC) o della Denuncia di Inizio di Attività (d'ora in avanti DIA), il Direttore dei Lavori ed il Costruttore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nel PDC o stabilite nella DIA.

Le eventuali sostituzioni del Progettista, del Direttore dei Lavori e del Costruttore delle opere, devono essere tempestivamente denunciate all'AC dal richiedente e dagli interessati; i subentranti e il nuovo committente titolare del PDC o della DIA, nel caso di subentro, sono tenuti a sottoscrivere gli elaborati di progetto, senza di che le suddette

sostituzioni non hanno effetto (in tal caso va allegata una dichiarazione sullo stato dei lavori sottoscritta da entrambe le figure interessate).

Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento all'art. 41 della Legge 1150/42, agli artt. 13 e 15 della Legge 765/67, agli artt. 15 e 17 della Legge 10/77, al DPR 6 giugno 2001, n. 380 – Parte I Titolo IV, agli artt. 42, 43, 44, 46 e 47 della L.R. 56/80, nonché alle altre disposizioni in vigore.

Art. 4 Facoltà di deroga

Nei limiti e nelle forme stabilite dalle leggi nazionali in vigore e dall'art. 30 della L.R. 56/80, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale (d'ora in avanti UTC) ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni fissate dal presente RE, seguendo la procedura prevista dall'art. 14 del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le prescrizioni aggiuntive di cui al successivo art. 27 del presente RE.

La deroga è concessa previa deliberazione del Consiglio Comunale secondo quanto stabilito dall'art. 14 del DPR 380/2001.⁽¹⁾

(1) Precisazione inserita in sede di approvazione definitiva del PRG con delibera G.R. n. 625 del 22.04.2008, punto h).

Titolo II COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 5 Istituzione della Commissione Edilizia Comunale

Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanizzativi è istituita la Commissione Edilizia Comunale (d'ora in avanti CEC), composta secondo quanto disposto al punto "p" dell'art. 51 della L.R. 56/80, all'art. 3 della L.R. 8/95 come integrata dall'art. 1 della L.R. 31/96, quale organo ordinario di consulenza tecnica dell'AC per le decisioni in merito ai progetti ed alle questioni di interesse architettonico, edilizio ed urbanistico.

Art. 6 Composizione della Commissione Edilizia Comunale

La CEC esprime pareri obbligatori, ma non vincolanti, in materia edilizia ed urbanistica ed è costituita dai seguenti componenti, tutti con diritto di voto:

membro di diritto

- Dirigente UTC o, in caso di sua assenza o impedimento, tecnico comunale dallo stesso delegato, che la presiede;

membri elettivi

- un ingegnere scelto tra una terna proposta dal competente ordine professionale;
- un architetto scelto tra una terna proposta dal competente ordine professionale;
- un procuratore legale o avvocato, con specifica competenza in diritto amministrativo, scelto tra una terna proposta dal competente ordine professionale;
- un ingegnere civile sezione edile o un ingegnere edile o un architetto con documentata formazione e/o esperienza in materia paesaggistica, designato dai competenti ordini professionali e scelto dal Comune;
- un geologo libero professionista avente formazione e/o esperienza in geomorfologia e in geologia applicata, scelto tra una terna proposta dal competente ordine professionale.

La CEC resta in carica tre anni; si ritengono decaduti quei membri che si assentano per più di tre sedute consecutive senza giustificato motivo; la decadenza è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Art. 7 Attribuzioni della Commissione Edilizia Comunale

La CEC esprime parere (obbligatorio, ma non vincolante):

- sugli interventi edilizi nei casi in cui la norma statale o regionale lo richieda espressamente;
- sui progetti di piani urbanistici se richiesto dalla norma;
- su interventi da realizzare su immobili assoggettati a vincolo di tutela o di piano, per i quali è prescritta l'autorizzazione paesaggistica;
- sugli interventi edilizi da assoggettare a procedura di deroga di cui al successivo art. 27;
- sulle opere pubbliche del Comune;
- sull'annullamento, la revoca, la decadenza del PDC e sulla demolizione di opere abusive;
- su progetti di particolare complessità per i quali il Responsabile del Procedimento, o l'Amministrazione comunale, richieda il parere.

La CEC valuta la legittimità delle opere proposte, il loro valore architettonico, la loro ambientazione nel contesto urbano o naturale, la rispondenza del patrimonio edilizio, dei pubblici servizi, delle reti e degli impianti di urbanizzazione alle effettive necessità d'uso.

Art. 8 Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale

La CEC si in relazione alle necessità scaturenti dalle procedure in corso e su convocazione del Presidente.

L'avviso ai componenti, da consegnare non meno di due giorni prima della seduta, deve contenere l'elenco degli argomenti da trattare, i cui fascicoli saranno a disposizione dei componenti almeno 24 ore prima della riunione.

Le riunioni sono valide con la presenza della maggioranza dei componenti; i pareri sono validamente espressi con il voto favorevole della maggioranza dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente ha facoltà di invitare alle riunioni della CEC, quando si debbano trattare argomenti che richiedano una competenza specifica, uno o più esperti senza diritto di voto; l'invito può essere richiesto anche dalla maggioranza dei presenti; i pareri resi dagli esperti devono essere verbalizzati.

La CEC ha l'obbligo di ascoltare il progettista quando questi lo abbia richiesto al momento della presentazione del progetto ed in tal caso egli dovrà essere convocato con le stesse forme e tempi dei componenti la CEC; la CEC può sentire, di propria iniziativa, i progettisti delle opere in esame per averne chiarimenti.

I componenti la CEC non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati o nei quali siano comunque interessati, salvo che vengano invitati per fornire chiarimenti: non potranno comunque assistere alla votazione; l'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

I progetti dovranno essere esaminati dalla CEC solo dopo che siano stati istruiti dall'UTC.

Nell'esame dei progetti o nella richiesta di pareri concernenti interventi sul territorio o sul tessuto urbano, deve essere tassativamente seguito l'ordine risultante dalla data del protocollo appositamente istituito presso l'UTC, apposta sulle relative domande; a tale ordine si potrà derogare, sulla base di motivata richiesta del Sindaco e dell'Assessore delegato, per i progetti relativi ad opere pubbliche o di pubblico interesse o a piani esecutivi o attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata; a tale ordine si dovrà derogare nei casi di varianti in corso d'opera e di PDC richiesti ai sensi e per gli effetti della Legge 94/82, le quali saranno comunque esaminate prioritariamente; nel caso in cui la CEC richieda ulteriore istruttoria, la pratica dovrà essere esaminata, una volta acquisiti gli elementi richiesti, nella prima seduta utile.

I verbali delle riunioni della CEC sono trascritti in apposito registro; essi devono contenere le motivazioni che suffragano i pareri negativi e le eventuali dichiarazioni di voto; tutti i verbali devono essere firmati dal Presidente e dal Segretario della CEC.

Le funzioni di Segretario della CEC sono svolte dal Segretario Generale del Comune o da un funzionario comunale designato dal Sindaco; in mancanza, funge da Segretario un componente della CEC dalla stessa designato; il Segretario non ha diritto di voto.

Titolo III NORME PROCEDURALI

Art. 9 Tipologia degli interventi

Ai fini del presente RE si definiscono interventi:

- le opere che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio;
- le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti;
- le opere di qualsiasi genere (anche minori, ricorrenti o temporanee) che siano tali da trasformare o alterare l'area preesistente, l'aspetto dei fabbricati o l'assetto dell'ambiente.

Si definiscono pertanto interventi anche:

- la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile;
- l'utilizzo temporaneo o permanente di un'area come deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione, nonché i depositi o parcheggi di *roulotte*, *camper*, case mobili, case baracche e *box* prefabbricati, *container* e simili;
- le opere concernenti le acque e gli impianti elettrici eseguite ai sensi del Testo Unico 1755/33;
- le opere che comportano l'occupazione di aree demaniali.

Chi intende attuare un intervento ha l'obbligo, a seconda dei casi, di farne tempestiva denuncia all'AC, oppure di chiedere alla stessa, presentando l'idonea documentazione, un PDC a norma e per gli effetti degli artt. 10,16,17,19 e 22 del DPR 380/2001 e della LR 56/80. Tale obbligo sussiste anche per le amministrazioni pubbliche sovracomunali quando svolgano attività edilizia ed urbanistica, nonché per i privati che (essendone debitamente autorizzati) intendano eseguire opere su terreni demaniali.

Ai fini del riconoscimento degli obblighi ai quali i singoli interventi sono soggetti ai sensi dei successivi articoli del presente RE, si definiscono qui di seguito le principali opere ricomprese negli interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- a. manutenzione ordinaria
sono da considerare interventi di "manutenzione ordinaria" quelli che riguardano la riparazione, il rinnovo, la sostituzione delle finiture degli edifici, degli impianti, nonché le opere necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, come ad esempio:
 - pulitura, riparazione, rifacimento parziale, sostituzione o tinteggiatura dei rivestimenti esterni, ripresa parziale degli intonaci esterni, rifacimento degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, senza alterazione dei materiali e delle tinte preesistenti;
 - riparazione e ammodernamento di impianti tecnici, ivi compresi gli impianti tecnologici degli edifici produttivi, purché non comporti la costruzione o la destinazione *ex novo* di locali;
tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
riparazione di pavimenti interni, di infissi interni, di grondaie e di canne fumarie.
- b. manutenzione straordinaria
sono da considerare interventi di "manutenzione straordinaria" quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e per sostituire parti anche strutturali degli edifici esistenti, nonché le opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-

sanitari e gli impianti tecnologici, sempreché tali opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso, come ad esempio:

- il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di pavimentazioni esterne, nel caso in cui le suddette operazioni comportino modifica dei materiali e delle tinte esistenti, oppure comportino la utilizzazione di tecnologie diverse da quelle preesistenti;
- la destinazione *ex novo* di locali a servizi igienici o tecnologici;
- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e/o all'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi di edifici industriali o artigianali, purché senza aumento della superficie utile e della superficie produttiva, nonché le opere necessarie all'attuazione del disinquinamento degli scarichi.

c. restauro conservativo

sono da considerare interventi di "restauro conservativo" quelli che riguardano la conservazione ed il ripristino dei valori architettonici originari dell'organismo edilizio, come ad esempio:

- il restauro di tutti gli elementi architettonici interni ed esterni, senza alcuna modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi, attraverso risanamento delle parti deteriorate e consolidamento delle strutture;
- il ripristino dell'impianto distributivo originale dell'edificio e degli originari rapporti tra spazi coperti e spazi scoperti e la ricostruzione delle parti di edificio eventualmente crollate o demolite (sulla base di analisi e documentazioni storiche);
- l'eliminazione delle parti di edificio aggiunte ed incongrue, sia all'impianto originario, sia agli organici ampliamenti dello stesso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici essenziali, senza modificazione dei principali elementi strutturali e dell'impianto distributivo originario;
- parziali modifiche sui fronti interni, qualora non venga alterata l'unitarietà del prospetto e purché vengano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico.

d. risanamento igienico edilizio

sono da considerare interventi di "risanamento igienico ed edilizio" quelli che comportano i lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standard igienici ed edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture.

e. ristrutturazione edilizia

sono da considerare interventi di "ristrutturazione edilizia" quelli che riguardano la modifica degli organismi edilizi esistenti in rapporto alle nuove esigenze funzionali, che può portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, mediante un insieme sistematico di opere, quali ad esempio:

- l'abbattimento, lo spostamento e la realizzazione di tramezzature;
- la sostituzione di elementi strutturali;
- l'eliminazione di parti dell'edificio;
- la riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali e dei servizi comuni;
- l'aggiunta di nuovi elementi;
- l'inserimento di nuovi impianti tecnologici;
- la demolizione di edifici o parte di essi e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 10 Opere ed attività soggette a Permesso di Costruire ⁽²⁾

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, come definita dall'Articolo 10 del DPR 380/01, è subordinata a PDC.

In particolare sono soggetti a PDC i seguenti lavori ed opere:

- nuove costruzioni e ampliamenti di edifici esistenti;
- ristrutturazioni che comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nella zona omogenea A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- opere di urbanizzazione a rete o puntuali, in esecuzione di atti d'obbligo o di convenzioni stipulate con il Comune da parte di privati o società concessionarie;
- impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale da parte degli enti o organismi istituzionalmente competenti diversi dal Comune;
- ristrutturazioni urbanistiche;
- chioschi;
- realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- campeggi, villaggi turistici.

(2) Articolo modificato con le varianti approvate con delibera di CC n. 42 del 18.10.2011.

Art. 11 Opere ed attività soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) / Denuncia di Inizio Attività (DIA) / Procedura abilitativa semplificata (Pas) ⁽³⁾

Sono subordinati alla SCIA/DIA/Pas per gli effetti dell'art. 22 del DPR 380/2001 come sostituito dall'art. 1, comma 1, lett. e) del D.Lgs 27.12.2002, n. 301, sempre che non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dal D.Lgs 22.01.2004, n. 42 e dal vigente PUTT/p, i seguenti interventi:

a titolo gratuito

- opere di manutenzione straordinaria;
- restauro, risanamento conservativo per recupero abitativo, in relazione all'insieme di opere di consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'organismo edilizio originario, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali e delle destinazioni d'uso compatibili;
- occupazione temporanea di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- recinzioni, muri di cinta e cancellate, muri di sostegno e rilevati di altezza superiore a ml. 2,00; sono escluse le delimitazioni con strutture leggere, prive di fondazioni, non aventi rilevanza edilizia (es. reticolati, siepi ecc.);
- l'apertura o la modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche;
- l'allaccio alle reti ed agli impianti di urbanizzazione primaria salvo il rispetto del Regolamento Comunale per la manomissione di suolo pubblico;
- l'apposizione di vetrine, insegne, mostre, cartelli, affissi pubblicitari, indicatori che comportino la realizzazione di opere edilizie fatta comunque salva la specifica disciplina autorizzativa comunale;
- opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;

- impianti tecnologici, esclusi quelli alimentati da fonti rinnovabili, al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici
- l'installazione di pannelli solari, fotovoltaici, termici e impianti da fonti rinnovabili che non rientrano nelle categorie di cui al successivo articolo 12 o nell'ambito delle autorizzazioni di cui all'articolo 12 del DLgs 387/2003 e relative specifiche disposizioni statali e regionali.

a titolo oneroso

- varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel PDC;
- mutamento di destinazione d'uso degli immobili con o senza opere a ciò preordinate nei casi in cui non esista la regolamentazione di cui al comma 2 dell'art. 10 del DPR 380/2001;
- parcheggi nel sottosuolo, nel piano terreno, ovvero nei locali siti nel piano terreno dei fabbricati, legati da vincolo pertinenziale con l'unità immobiliare;
- la costruzione di cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno dei cimiteri;
- l'abbattimento di alberi di valore vegetazionale e ambientale inseriti o meno in parchi e/o giardini privati.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante DIA a titolo oneroso, e fatta salva la preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 e vigente PUTT/p:

- gli interventi di ristrutturazione già classificati al precedente articolo 10;
- gli interventi di nuova costruzione qualora ricorrano le specifiche condizioni di dotazione della strumentazione attuativa di cui all'art. 22 comma 3 lett. b) e c) del DPR 380/2001, come sostituito dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs 24.12.2002, n. 301 e non vi siano cause di esclusione;

In detti casi, contestualmente all'inizio dei lavori, l'interessato deve presentare con la SCIA/DIA una dettagliata relazione a firma di un Progettista abilitato corredata dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie; il Progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato; il Progettista in tal caso assume la qualità di persona incaricata di un pubblico servizio ai sensi della legge penale.

È data facoltà all'Ufficio istruttore di richiedere pareri specifici per gli interventi che riguardino immobili destinati a quelle attività disciplinate da particolari disposizioni di legge o di regolamento.

La realizzazione degli interventi assoggettati a DIA che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs 42/2004 e quelle contenute nel vigente PUTT/p.

Si applica la disciplina sanzionatoria di cui all'art. 22, comma 7, e art. 37 del DPR 380/2001.

(3) Articolo modificato con le varianti approvate con delibera di CC n. 42 del 18.10.2011.

Art. 12 Attività edilizia libera ⁽⁴⁾

Salvo quanto disposto dal D.Lgs 42/2004, dal vigente PUTT/p e dalle ulteriori normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) l'apposizione di vetrine, insegne, mostre, cartelli, affissi pubblicitari e indicatori fuori dal perimetro del centro storico, che non comporti la realizzazione di opere edilizie e già assoggettati ad altra disciplina autorizzativa comunale;
- g) l'apposizione di tende, corpi illuminanti, tabelle, targhe, lapidi e simili fuori dal perimetro del centro storico già assoggettati ad altra disciplina autorizzativa comunale;

Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione (CIL), trasmessa anche per via telematica con posta certificata, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) fermo quanto disposto al precedente Art. 11, gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del DPR 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 ai sensi del D.Lgs 115 del 30.05.2008 e del DM 10.09.2010 e relative disposizioni regionali;
- e) la dislocazione di tettoie e pensiline con oggetto inferiore alla larghezza del marciapiede e comunque a ml. 1,20, fuori dal perimetro del centro storico che non rientrano nelle tipologie disciplinate dal Regolamento Comunale per l'installazione delle strutture per la somministrazione di alimenti e bevande (dehors);
- f) le pensiline e le tettoie per ricovero auto nelle aree di pertinenza scoperta dei fabbricati, da realizzare al di fuori del centro storico, con struttura leggera (legno, acciaio, alluminio, tensostruttura) comunque smontabile, aperte su almeno tre lati e coperte da telo, stuoie, legno o pannelli in lamierato leggero, di superficie coperta rapportata alla consistenza del fabbricato da servire nella misura massima di due posti auto per appartamento, o ad un posto auto per addetto se per insediamenti produttivi;
- g) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo degli edifici costituiti da gazebo, tettoie, pensiline, con funzione accessoria all'edificio principale, da realizzare sulle aree pertinenziali scoperte, terrazzi e balconi al di fuori del centro storico, con struttura leggera (legno, acciaio, alluminio, tensostruttura) comunque smontabile, completamente aperti su tutti i lati e coperti con teli, stuoie, legno o altro materiale

leggero e di superficie massima non superiore al 20% della superficie utile dell'unità immobiliare servita e in ogni caso non superiore a 40 mq. Tali opere, se integrate agli edifici esistenti, possono essere eventualmente addossate ai volumi edificati, purché siano interamente aperti per almeno due lati e fermo il rispetto dei requisiti di cui all'Art. 43, comma 2, e dell'articolo 63, commi 4 e 5. Per gli interventi da eseguire sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 va acquisita la preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004.

L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a), e), f) e g) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori oltre al bilancio della produzione dei rifiuti ai sensi del Regolamento Regionale 6/2006.

Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a), e) f), e g) l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano l'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 6 comma 7 del DPR 380/2001.

Non sono soggette a permesso di costruire né a DIA le opere pubbliche comunali deliberate dal consiglio comunale o dalla giunta comunale; i relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da atto di validazione del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 55 del DPR 207/2010.

(4) Articolo modificato con le varianti approvate con delibera di CC n. 42 del 18.10.2011.

Art. 13 Domanda di Permesso di Costruire

La domanda per ottenere il PDC deve essere redatta su di un modulo predisposto dall'AC, da compilare in ogni sua parte; essa deve contenere:

- nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area, la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario);
- nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Progettista (che deve essere un tecnico abilitato ed iscritto al relativo albo professionale);
- nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei Lavori (che deve essere un tecnico come sopra definito); tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;
- nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Costruttore e del Direttore di Cantiere (se previsto); tali indicazioni e firme possono essere differite come sopra.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- la destinazione d'uso prevista dal progetto e quella esistente nel caso di interventi su edifici esistenti, i rapporti di vicinanza, i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico

ed ambientale, gli eventuali vincoli di Piano Regolatore ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area e l'intervento richiesto;

- l'impegno ad accettare ed osservare le norme del presente RE, nonché ad osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- l'impegno a comunicare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del Direttore dei Lavori, del Costruttore e del Direttore di Cantiere (se previsto), qualora non siano stati indicati nella domanda con allegate le dichiarazioni di accettazione, nonché a denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti, sotto pena (in caso di inadempienza) di decadenza d'ufficio del PDC;
- l'eventuale designazione da parte del richiedente e del proprietario dell'area della persona o ente cui deve essere intestato il PDC se diversa dal richiedente;
- la documentazione attestante che il richiedente il PDC rientri tra gli aventi titoli legittimati;
- la ricevuta del versamento dei diritti di istruttoria fissati con delibera del Consiglio Comunale.

Art. 14 Documenti ed elaborati a corredo della domanda di Permesso di Costruire

Alla domanda di PDC deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia, firmata dal committente, dal progettista, dal direttore dei lavori e dall'esecutore:

- stralcio della tavola di azionamento del Piano Regolatore vigente, nonché del Piano Attuativo e del Programma Pluriennale di Attuazione (qualora esistenti) con l'ubicazione dell'area su cui si intende intervenire;
- planimetria generale (in scala 1:2.000 o 1:1.000) dell'intero isolato interessato dalle opere in progetto e di una fascia di ml. 50 oltre gli spazi pubblici che delimitano l'isolato stesso da ogni lato, contenente la strada, i fabbricati esistenti e quelli di progetto, l'orientamento ed i mappali della proprietà interessata;
- planimetrie orientate (in scala 1:500 o 1:200) estese ad una congrua zona circostante e corredate dai calcoli di verifica delle conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e di RE, contenente in particolare la dimostrazione che tutti i parametri di edificazione siano stati osservati (calcolo del volume globale o della superficie lorda di piano, rapporto di copertura, regolarità degli eventuali cortili, distanze dai confini e distacchi da altri fabbricati, distanze dal filo o dall'asse stradale, quote altimetriche principali comprese quelle del terreno naturale e del terreno sistemato);
- progetto quotato (in scala 1:100 o 1:200 per edifici molto vasti) comprendente le piante di ogni piano della costruzione (anche se non abitabili), le coperture, i volumi tecnici, i prospetti (con quelli di eventuali edifici contigui) di tutte le parti che prospettano su spazi pubblici e cortili interni, nonché le sezioni delle parti più interessanti dell'edificio e dell'intorno;
- pianta del piano terreno di ogni edificio in progetto sulla quale siano indicati allineamenti e larghezze stradali, l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede (compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti), le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale, il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita, la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);
- progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;
- particolari costruttivi ed architettonici delle facciate dell'edificio (in scala 1:20), con le relative piante e sezioni;
- schema degli impianti, con l'indicazione dei punti di prelievo ed immissione nelle reti esistenti;
- documentazione (prevista dalle vigenti norme) sugli scarichi delle acque di rifiuto, sia per gli insediamenti abitativi che per gli edifici anche parzialmente produttivi, nuovi o da ristrutturare; gli obblighi di cui sopra vanno osservati anche nel caso di ristrutturazione tecnologica di edifici produttivi (in tutto o in parte) esistenti; tale documentazione deve essere conforme a quanto previsto dalla legge 152/99 e relativi regolamenti regionali attuativi;
- modalità di approvvigionamento idrico per uso potabile o non potabile nel rispetto delle norme vigenti;
- titoli di proprietà o altro titolo equipollente;
- planimetria quotata dei suoli anche circostanti il lotto interessato, nel caso di interventi di colmate o variazioni altimetriche per scolo e/o regimentazione di acque su suolo;
- ulteriori due copie degli elaborati tecnici per ogni eventuale parere, approvazione o visto da esprimersi da altri organi competenti;
- impegnativa di osservanza delle destinazioni d'uso, nonché dei vincoli previsti dal Piano Regolatore, di cui alle specifiche Norme Tecniche;
- specifica della quantità di edificazione (metri cubi di volume per gli edifici residenziali e metri quadri di superficie lorda per le opere e gli impianti non destinati alla residenza) e degli altri elementi occorrenti per determinare sia il costo di costruzione che gli oneri (urbanizzativi, ecologici ed ambientali);
- documentazione fotografica a colori, dei luoghi d'intervento e loro adiacenze.

Ove ne ravvisi la necessità il Dirigente UTC può chiedere documenti integrativi.

Nelle piante devono essere indicate le dimensioni, il rapporto di aereo-illuminazione e la destinazione dei singoli ambienti.

Nei prospetti devono essere indicati i materiali impiegati, i colori previsti e le altezze dalla linea di gronda al piano stradale od a quello del terreno naturale e/o sistemato, in rapporto alle larghezze stradali.

Gli elaborati devono essere tutti chiaramente leggibili, e debbono essere accompagnati da una relazione tecnica illustrativa. I disegni debbono inoltre indicare i camini, gli abbaini ed il modo di accedere alla copertura, ove consentiti.

In caso di discordanza tra dati quotati e dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente; per le opere da eseguirsi nell'ambito di zone soggette a piani esecutivi la documentazione di cui sopra dovrà essere integrata come previsto nei piani esecutivi stessi.

Contestualmente al rilascio del PDC dovranno essere depositati in Comune gli elaborati tecnici di cui alla Legge 46/90 sulla sicurezza degli impianti e di cui alla Legge 10/91 sul contenimento energetico, nonché il parere preventivo del Comando Vigili del Fuoco ove prescritto.

Art. 15 Denuncia di Inizio Attività

La DIA deve essere indirizzata al Dirigente UTC e deve contenere l'indicazione del nome, cognome, codice fiscale ed indirizzo nonché firma del richiedente, del tecnico direttore dei lavori e dell'esecutore dei lavori.

Nella denuncia, oltre alle particolari notizie, documentazioni di legge e descrizioni illustrative dell'oggetto, devono risultare esplicitamente:

- l'impegno ad osservare le norme del presente RE e del vigente strumento urbanistico, nonché le leggi e le disposizioni vigenti sul territorio regionale e nazionale;
- l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- la documentazione attestante che il richiedente rientri tra gli aventi titoli legittimati;
- la ricevuta del versamento dei diritti di istruttoria prestabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale;
- eventuali pareri per gli interventi che riguardino immobili destinati a quelle attività disciplinate da particolari disposizioni di legge o di regolamento;
- indicazione dell'impresa cui si intende affidare l'esecuzione dei lavori.

Art. 16 Documenti ed elaborati a corredo della Denuncia di Inizio Attività

I documenti a corredo della DIA (in triplice copia) sono costituiti da:

- elaborati grafici, comprendenti planimetria o pianta quotata dell'area e dell'immobile, stralcio del Piano Regolatore e quant'altro necessario per l'esatta individuazione dell'ubicazione e dei lavori in oggetto della DIA, in scala opportuna per una chiara interpretazione, redatti da un tecnico abilitato;
- relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti e scarichi, nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (se interessano i lavori da eseguire), a firma del progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in

- contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- copia del documento comprovante il titolo di proprietà o di diritto reale ai sensi della legge civile, oppure estremi del titolo mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa a norma di legge;
- documentazione fotografica a colori dell'immobile oggetto dell'intervento.

Art. 17 Istruttoria della domanda di Permesso di Costruire

All'espletamento della procedura per il rilascio del PDC è preordinato l'Ufficio dello Sportello Unico per l'edilizia ai sensi dell'art. 5 del DPR 380/2001 e l'ufficio dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 31.03.1998, n. 112 e dell'art. 3 del DPR 20.10.1998, n. 447 quando costituiti; in mancanza vi provvede l'UTC.

L'esame delle domande di PDC deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione.

Al momento della presentazione della domanda di PDC l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della Legge 241/90.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento, accertatosi del pagamento dei diritti cura l'istruttoria, richiede il parere della CEC, convoca eventualmente una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della Legge 241/90, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento, o la CEC, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, ovvero dal parere interlocutorio, richiede all'interessato integrazioni documentali e il termine decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

Art. 18 Carattere del Permesso di Costruire

Il PDC è irrevocabile senza giusta e legittima causa, non è negoziabile in sé stesso e può essere trasferito solo per atto *mortis causa* o per atto tra vivi; in quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del PDC e/o il terreno interessato.

Nel caso di trasferimento per atto *mortis causa* è necessario richiedere la voltura del PDC all'AC, che 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 PDC, deve ugualmente essere richiesta la voltura, che comunque non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel PDC, salvo la possibilità di richiedere proroghe.

Art. 19 Contributo di costruzione

Il PDC ha carattere oneroso: gli oneri di urbanizzazione e di costruzione connessi al PDC sono determinati dall'UTC e notificati all'interessato sulla base di parametri prestabiliti a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale in recepimento delle disposizioni nazionali e regionali in materia. Una ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio preposto all'atto del rilascio del PDC. Le modalità di pagamento degli oneri concessori (rateizzazione) sono determinate da apposita delibera dell'AC.

Art. 20 Permesso di Costruire gratuito

A norma dell'art. 17 del DPR 380/2001, il PDC è gratuito per i seguenti interventi:

- per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 153/75;
- per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso dell'opera di cui al primo punto del comma precedente venga mutata, l'esenzione decade ed il titolare del PDC deve pagare il contributo nella misura massima dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'AC.

Il titolare del PDC non è tenuto al pagamento del costo di costruzione nel caso di edilizia convenzionata secondo l'art. 17, comma 1, del DPR 380/2001 e nel caso di interventi riguardanti immobili dello Stato.

Il PDC è inoltre gratuito per gli interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, di consolidamento e risanamento igienico, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione, di deposito all'aperto, nonché per tutti gli interventi minori che lo richiedono.

Art. 21 Rilascio del Permesso di Costruire

Al rilascio del PDC ottempera il Dirigente UTC con provvedimento scritto entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente art. 17, dopo l'acquisizione dei pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale, del Medico del Servizio Igiene Pubblica della Azienda Sanitaria Locale e della CEC, ove prescritti previa trascrizione di eventuali atti d'obbligo sui registri delle proprietà immobiliari e pagamento secondo le modalità di legge del contributo di costruzione di cui al precedente art. 19.

Il Responsabile del Procedimento comunica al richiedente, con apposita lettera, il parere sul progetto della CEC, l'entità e le modalità di pagamento del contributo di costruzione, indicando il termine massimo di dieci mesi per il ritiro del PDC, decorso il quale occorre

ripresentare l'istanza; detta comunicazione non costituisce autorizzazione ad edificare e non è, pertanto, assimilabile ad un atto amministrativo di PDC.

Nell'atto di PDC vanno, infatti, indicati i documenti attestanti i requisiti di legge per l'estensione totale o parziale del pagamento degli oneri di urbanizzazione o del contributo relativo al costo di costruzione.

Entro quindici giorni dalla scadenza di cui al precedente art. 17, il Dirigente UTC è tenuto a comunicare all'interessato l'eventuale rifiuto motivato del PDC. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente anche il termine di cui al precedente comma, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della Giunta Regionale competente il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un Commissario *ad acta* che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti del PDC; il Commissario *ad acta* non può richiedere il parere della CEC e gli oneri finanziari relativi alla sua attività restano a carico dell'AC.

È rinviato a successivo atto l'istituzione dell'Ufficio dello Sportello Unico per l'Edilizia ai sensi dell'art. 5 del DPR 380/2001; in tale sede potranno stabilirsi ulteriori norme procedurali secondo quanto stabilito dalla legge.

Art. 22 Ritiro del Permesso di Costruire

Dalla data di ricevimento della comunicazione, trasmessa con raccomandata a.r. o a mezzo notifica, entro dieci mesi il richiedente dopo aver effettuato il pagamento degli oneri concessori, dei diritti di segreteria e presentato gli atti e gli elaborati progettuali integrativi, deve provvedere al ritiro del PDC; il mancato ritiro dell'atto di PDC, entro tale termine, viene inteso come rinuncia esplicita con conseguente archiviazione della domanda.

Art. 23 Pubblicità del Permesso di Costruire

L'avvenuto rilascio del PDC viene reso pubblico con l'affissione all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo al rilascio; l'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

Copia del progetto con l'attestazione dell'approvazione viene allegata al PDC e restituita all'interessato; chiunque, in ogni momento, può prendere visione presso gli uffici comunali del PDC e degli elaborati di progetto e richiederne copia nelle forme di legge.

Art. 24 Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi

Il PDC costituisce semplice presunzione di conformità delle opere autorizzate a leggi ed a regolamenti, alle effettive dimensioni e caratteristiche sia del terreno da utilizzare che degli edifici limitrofi; esso non esime, pertanto, il titolare dalla responsabilità e dall'obbligo di osservare leggi e regolamenti in vigore; restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Art. 25 Scadenza della Concessione

Il PDC decade se le opere non vengano iniziate entro dodici mesi dalla data del suo rilascio; l'inizio dei lavori oltre la data indicata richiede un nuovo PDC conforme alle norme in vigore nell'epoca in cui si richiede il rinnovo.

Salvo diversa prescrizione del PDC, le opere autorizzate devono essere completate entro tre anni dalla data di inizio lavori; una maggiore durata può essere accordata per opere pubbliche, nonché per opere di notevole mole o che richiedano particolari tecniche costruttive o per riconosciuti motivi da parte dell'AC.

Art. 26 Annullamento del Permesso di Costruire

Il PDC può essere annullato:

- quando sia stato dolosamente ottenuto in base a falsa documentazione;
- quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento o quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di PDC;
- quando si sia arbitrariamente modificato il progetto approvato;
- quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
- quando, subentrando nuove disposizioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate (sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali).

L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'ordine di sospensione dei lavori;
- l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- le sanzioni deliberate.

Art. 27 Permesso di Costruire in deroga

Nei limiti e nelle forme stabilite dall'art. 14 del DPR 380/2001 e dall'art. 30 della L.R. 56/80, il Dirigente UTC concede deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente RE.

In questi casi la CEC deve specificare nel proprio parere se ritiene opportuno ed indispensabile il rilascio del PDC in deroga.

Acquisiti tutti i pareri degli organi tecnici interni ed esterni all'AC, il PDC in deroga viene deliberato dal Consiglio Comunale, il quale nel caso decida favorevolmente dà anche mandato al Sindaco e agli Organi comunali competenti per gli adempimenti necessari.

La deroga è concessa previa deliberazione del Consiglio Comunale secondo quanto stabilito dall'art. 14 del DPR 380/2001.⁽⁵⁾

(5) Precisazione inserita in sede di approvazione definitiva del PRG con delibera G.R. n. 625 del 22.04.2008, punto h).

Art. 28 Varianti al progetto

Le varianti al progetto sono ammesse entro il periodo di validità del PDC e/o della DIA e seguono le analoghe procedure formative.

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare del PDC può presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati e della soluzione progettuale precedentemente assentita.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante non devono necessariamente essere ripresentati; la documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida; l'Ufficio Tecnico Comunale deve verificare, tuttavia, che non siano scaduti i termini di validità di eventuali certificazioni catastali e/o di particolari prescrizioni e che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni e nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi delle leggi vigenti.

Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza.

Per quanto riguarda il contributo di costruzione, nel caso in cui la variante comporti modifiche rispetto al progetto originario in termini di superficie utile volume e destinazione d'uso, il titolare del PDC dovrà versare la differenza tra il contributo originario e quello relativo al progetto di variante.

Ai sensi dell'art. 22, comma 2, del DPR 380/2001 non si applicano le sanzioni di legge, né si procede a demolizione, nel caso in cui l'AC riscontri la realizzazione di opere parzialmente difformi dal PDC rilasciato, identificabili con varianti al progetto che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel PDC; resta al titolare del PDC l'obbligo di richiedere l'approvazione di una variante prima dell'ultimazione dei lavori.

Art. 29 Interventi urgenti per la tutela della pubblica incolumità

Qualora un intervento si renda necessario ed urgente per tutelare la pubblica incolumità, per evitare danni agli edifici o agli immobili vicini, per evitare ulteriori ed irreparabili danni all'immobile stesso, esso può essere effettuato senza PDC o DIA.

Potranno essere eseguite senza istanza preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione all'UTC e di presentare entro trenta giorni la relativa domanda di PDC o di DIA.

Art. 30 Vigilanza e sanzioni

Ai sensi dell'art. 32 della Legge 1150/42, dell'art. 15 della Legge 10/77 e dell'art. 27 del DPR 380/2001 il Dirigente UTC esercita la vigilanza sull'esecuzione di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale, al fine di verificarne la rispondenza alle norme di legge ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nel PDC e/o DIA; per tale vigilanza si avvale dei funzionari e/o degli agenti di polizia comunali o di altre forme di controllo ritenute idonee.

La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di legge o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive stabilite nel PDC e/o DIA.

Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza muniti di apposita tessera di riconoscimento hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano i lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori; a questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data del PDC o DIA.

I funzionari ed agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale della visita effettuata con le risultanze della medesima, sottoscritto per presa visione (se possibile) dal Titolare del PDC e dal Costruttore; nel verbale devono essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

Nel caso in cui risultino irregolarità o illegittimità, il Dirigente UTC ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino; l'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro quarantacinque giorni dalla notifica di esso il Dirigente UTC non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi; i conseguenti provvedimenti (sanzioni amministrative, penali, decadenza da benefici fiscali, ecc.) verranno presi in applicazione al DPR 380/2001.

Ai sensi dell'art. 48 del succitato DPR 380/2001 è fatto divieto a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le proprie forniture per opere prive di PDC e/o DIA.

Art. 31 Sospensione dei lavori

Il Dirigente UTC ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere eseguite o in corso non siano state oggetto di un regolare PDC;
- le opere, anche se già ultimate, siano difformi dal progetto approvato e/o dalle prescrizioni del PDC;
- le opere non rispondano alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o del RE.

La sospensione dei lavori può inoltre essere ordinata quando:

- il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'abbia abbandonata senza essere sostituito;
- non sia stata data comunicazione all'AC del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
- l'esecutore dei lavori non ottemperi alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.

L'ordine di sospensione va notificato al titolare del PDC o al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al Direttore dei Lavori e al Costruttore. L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti di polizia comunale all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza; se l'ordine di sospensione viene trasgredito, gli incaricati della vigilanza provvedono al piantonamento del cantiere a spese del contravventore.

Nei casi in cui al primo comma del presente articolo, gli oneri di vigilanza sono a carico solidale del committente e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato all'AC la non conformità delle opere eseguite o in esecuzione. Nei

casi di cui al secondo comma del presente articolo, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri di vigilanza. Le spese sono rimosse con le norme stabilite dal Regio Decreto 639/10.

La ripresa dei lavori viene autorizzata quando sono rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità del PDC.

Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, il Dirigente UTC (allorchè il Titolare del PDC ne faccia espressa richiesta) può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme.

La sospensione dei lavori viene ordinata con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dall'osservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative previste dalla Legge 1150/42 e dall'art. 15 della Legge 10/77 e dell'eventuale azione penale, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (Committente, Direttore dei Lavori e Costruttore) giusto l'art. 29 del DPR 380/2001.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro quarantacinque giorni dalla sua notifica, il Dirigente UTC non ha adottato i provvedimenti definitivi.

Art. 32 Contravvenzioni e sanzioni penali

La contravvenzione elevata deve essere intimata ed accertata con verbale redatto a termini di legge; essa non può essere conciliata se prima il contravventore non abbia dimostrato di avere posto riparo all'atto lesivo compiuto.

Qualora la contravvenzione concerni l'occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero l'esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorso il PDC, o non rispondenti ai termini del PDC, l'intimazione dell'AC comporta di diritto l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l'occupazione o di desistere dagli atti vietati, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti che l'AC può e/o deve adottare a termine di legge.

Per le infrazioni del presente RE, ove non costituiscano reato per effetto di altre disposizioni di legge o di altri regolamenti comunali, è prevista la denuncia all'autorità giudiziaria competente e si applicano le sanzioni penali stabilite dagli artt. 44 e 45 del DPR 380/2001 con l'osservanza delle norme e delle procedure stabilite dagli artt. 106 e seguenti del Regio Decreto 383/34. Per le infrazioni alle norme igieniche si applicano le penalità stabilite dal Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con Regio Decreto 1265/34.

Art. 33 Demolizioni d'ufficio e acquisizione delle opere

Si applica la procedura stabilita dall'art. 41 del DPR 380/2001, in relazione alle varie tipologie di abuso.

Alla demolizione d'ufficio disposta dal Dirigente UTC provvedono gli organi dell'AC, previo avviso notificato al proprietario o al possessore e, se i lavori non sono ancora ultimati, anche al titolare del PDC (se persona diversa da quelle sopraddette), al direttore dei lavori ed al titolare dell'impresa che li sta eseguendo.

Qualora l'ordine di demolizione d'ufficio non si estenda a tutto l'edificio, ma soltanto ad una parte di esso, l'abbattimento può comprendere, senza che sia dovuta indennità alcuna, anche parti non abusive, se ciò si renda necessario per l'esecuzione dell'abbattimento o per motivi di sicurezza o di stabilità della restante parte dell'edificio, fatto salvo quanto disposto dal secondo comma dell'art. 34 del DPR 380/2001.

Il Responsabile del Procedimento redige la nota delle spese per la esecuzione d'ufficio, che sono a carico del proprietario o del possessore; la nota delle spese, sentito l'interessato, è resa esecutoria ed è riscossa dall'esattore nelle forme e con i privilegi fiscali previsti dall'art. 55 del Regio Decreto 383/34. Sono salve, in ogni caso, le facoltà attribuite al Sindaco dall'art. 153 della Legge 148/15, modificata dal Regio Decreto 2839/23.

In caso di inottemperanza alla demolizione delle opere da parte dei soggetti responsabili dell'abuso, le opere abusive sono gratuitamente acquisite, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile dell'AC, giusto l'art. 31, comma 3, del DPR 380/2001.

Art. 34 Opere di urbanizzazione

Nei casi di intervento edilizio diretto previsto dallo strumento urbanistico il PDC è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Fermo restando l'obbligo al versamento del contributo afferente la costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, le eventuali spese di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a carico dei privati concessionari vanno detratte dal contributo dovuto.

In ogni caso il titolare del PDC deve obbligarsi a cedere gratuitamente all'AC le aree e le relative opere di urbanizzazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione devono essere redatti in conformità alle prescrizioni tecniche contenute negli elaborati dello strumento urbanistico ed a quelle impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto del rilascio del PDC.

L'UTC attende alla sorveglianza della esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo i tempi e le prescrizioni stabilite.

Art. 35 Interventi di lottizzazione

Alla domanda di lottizzazione deve essere allegata la documentazione prevista dall'art. 20 della L.R. 56/80 e quella qui di seguito riportata:

- lo stralcio del Piano Regolatore Generale, con le previsioni per le zone in oggetto;
- l'eventuale stralcio del Programma Pluriennale di Attuazione (se vigente) da cui risulti la previsione dello studio del Piano di Lottizzazione;
- gli eventuali vincoli e le servitù gravanti sull'area;
- le norme d'attuazione che ne disciplinano l'utilizzazione edilizia;
- il rilievo topografico e aereofotogrammetrico quotato dell'area, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e del piano di spiccato dei singoli edifici previsti;
- l'estratto catastale della zona allo studio e delle aree circostanti che per caratteristiche tipologiche o altri motivi siano da considerare parte integrante della zona;
- l'elenco degli intestatari di ciascuna particella fondiaria interessata;

- la planimetria dello stato di fatto (alla stessa scala del Piano di Lottizzazione) con l'indicazione dei vincoli del PUTT regionale delle presenze naturalistiche ed ambientali, nonché degli eventuali vincoli esistenti (idrogeologici, storico-artistici, ambientali o di altra natura);
- la rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione di quanto esiste e di quanto viene proposto;
- la delimitazione e l'estensione dei singoli lotti edificabili (frazionamento);
- la disposizione planivolumetrica, la tipologia e la destinazione dei fabbricati esistenti, da conservare e dei fabbricati proposti;
- le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
- il calcolo della volumetria globale e della superficie lorda di piano complessiva proposte, nei limiti della densità edilizia dei limiti di sfruttamento fissati per le zone da localizzare e tenuto conto delle eventuali trasformazioni e modificazioni da apportare agli edifici esistenti;
- l'indicazione della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale e della superficie lorda di piano di ciascuna costruzione o impianto destinato ad usi diversi, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria (da cedere gratuitamente all'AC) nella misura minima fissata dalle norme nazionali (D.M. 1444/68) o regionali vigenti;
- la rete dei servizi canalizzati, con gli allacciamenti alle reti esistenti o previste;
- le quote relative alla larghezza delle strade, ai distacchi tra fabbricati, alle altezze ed alle dimensioni degli edifici, agli arretramenti;
- la dimostrazione numerica della conformità alle norme di ciascun parametro di edificazione e della loro reciproca congruità;
- i calcoli relativi alle dotazioni previste (parcheggi, campi di gioco, verde primario, ecc.) da riassumere in una tabella sinottica di verifica degli *standard* urbanistici;
- la toponomastica, l'orientamento e le alberature esistenti e proposte;
- eventuali fotografie di plastici e dell'ambiente, disegni, ombre e quant'altro si ritenga di produrre per un giudizio meditato del progetto;
- la relazione tecnico-urbanistica sui caratteri e l'entità dell'intervento, sulla soluzione proposta e sulle tipologie edilizie adottate per l'insediamento proposto.

Se il Piano di Lottizzazione non fosse esteso all'intero isolato, debbono essere evidenziati i volumi edilizi esistenti, nei lotti limitrofi alla zona da lottizzare, anche di quelli situati al di là delle strade di contorno, ai fini di un corretto ambientamento degli edifici che si propongono. Nel caso d'insediamenti in tutto o in parte produttivi o nel caso d'insediamenti abitativi i cui liquami non debbano recapitarsi nella fognatura comunale, in aggiunta alla documentazione precedente si deve produrre la documentazione tecnica e l'impegnativa richiesta da eventuali norme regionali, miranti a garantire l'osservanza delle norme vigenti in materia di scarichi (copia di detta documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'ente cui compete, per territorio, il controllo degli scarichi).

Titolo IV PIANI INTERRATI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTO**Art. 36 Piani interrati**

Sono considerati "piani interrati" quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio; i locali in essi ricavati possono essere utilizzati esclusivamente a parcheggi, depositi, magazzini, vani tecnologici e ad accessori, sempre che sia garantito l'isolamento dell'umidità ed assicurato il ricambio d'aria.

Sono ammessi quando la falda acquifera sia ad una quota più bassa di ml. 2,00 dal pavimento.

Per tali locali è necessario che sia assicurata l'aerazione diretta dall'esterno in misura non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento, salvo specifiche norme per particolari caratteristiche dei locali.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio del servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

Art. 37 Piani seminterrati

Sono considerati "piani seminterrati" quelli che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno; i locali in essi ricavati possono essere adibiti ad uffici, studi professionali, locali commerciali e simili, qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a ml. 3,00 (salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso) e quando almeno i due terzi dell'altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno, sempre che siano soddisfatte tutte le condizioni relative ai rapporti di illuminazione e ventilazione naturali.

Art. 38 Piani sottotetto

Sono considerati "piani sottotetto" quelli ricavati sotto le falde dei tetti e/o sotto le coperture inclinate; i locali in essi ricavati possono essere abitabili se danno luogo ad una superficie maggiore di mq. 10 entro lo spazio volumetrico di altezza media non inferiore a ml. 2,70 misurata da un minimo nel punto più basso di ml. 2,20; possono in ogni caso essere agibili (da destinare ad accessori) relativamente allo spazio con altezza media di ml. 2,40.

È diversamente vietata la formazione di sottotetti abitabili.

Le coperture debbono avere pendenza massima del 35% con altezza di imposta sopra il solaio di soffittatura non superiore a cm.20 e altezza massima al colmo non superiore a ml.2,50. E' possibile abbinare tetto e lastrici solari; il torrino scala consentito per l'accesso al lastrico solare deve essere limitato esclusivamente all'ingombro delle rampe e del pianerottolo di smonta.

Titolo V REQUISITI DEGLI EDIFICI AD USO ABITATIVO

Art. 39 Dotazioni minime e superfici abitabili

Gli alloggi a residenza stabile debbono avere le seguenti dotazioni minime di spazi e caratteristiche:

- superficie utile abitabile non inferiore a mq. 14 per abitante, con un minimo non inferiore a mq. 45;
- stanze da letto con superficie minima di mq. 9 (se per una persona) e mq. 14 (se per due persone);
- stanza di soggiorno di almeno mq. 14;
- tutti i locali devono essere provvisti di finestra apribile con superficie non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento;
- ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno della superficie pavimentata non inferiore a mq. 4,50 e superficie finestra non inferiore a mq. 0,60, dotato di wc, lavabo, bidet e vasca o piatto doccia.

Ogni appartamento o monolocale ad uso abitazione deve comprendere un locale di almeno mq. 9 di superficie o uno spazio adibito a cucina: in alloggi di superficie netta inferiore a mq. 100 sono consentite cucine di dimensioni inferiori, purché abbiano accesso diretto da locali di soggiorno di superficie di almeno mq. 14; la superficie di tali cucine non deve essere inferiore a mq. 5,40 con finestratura non inferiore a mq. 1,00.

Sono consentite, inoltre, cucine in nicchia prive di finestra, se aperte su altro locale regolamentare del volume di almeno mc.14, purché la superficie non sia inferiore a mq. 5,40 e la nicchia sia dotata di canna di aspirazione di almeno cmq. 200 di sezione libera; nel caso di cucina in nicchia, l'illuminazione e la ventilazione naturali devono essere commisurate alla somma delle superfici del locale abitabile e della cucina in nicchia.

Tutte le cucine e le zone di cottura devono avere il pavimento ed almeno le pareti ove sono situate le apparecchiature per un'altezza minima di ml. 2,00 rivestiti con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

I servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali abitativi se non attraverso disimpegno, fatta eccezione per i servizi in diretta comunicazione con le camere da letto quando l'alloggio sia dotato di più servizi di cui uno con accesso tramite disimpegno o corridoio; tali servizi debbono avere finestra apribile di dimensioni non inferiore a mq. 0,60.

Nelle cucine e nei cucinini è esclusa la possibilità di sistemare letti.

I corridoi o disimpegni devono avere larghezza minima di ml. 1,10; sono consentite limitate sporgenze di parti strutturali.

Art. 40 Altezze dei locali ⁽⁶⁾

I locali ad uso abitativo devono avere un'altezza minima netta (misurata da pavimento a soffitto) pari a ml.3,00 per i piani terra e a ml. 2,70 per i piani superiori; nel caso di

soffitti inclinati l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,70 con altezza minima nel punto più basso non inferiore a ml. 2,20; i locali accessori (ripostigli, sgomberi, bagni ecc.) devono avere un'altezza minima netta (misurata da pavimento a soffitto o controsoffitto) pari a ml. 2,40 (nel caso di soffitti inclinati l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,40 con minimo di ml. 2,20).

I piani terra adibiti ad autorimessa per una o due vetture possono avere altezza minima netta di ml. 2,40.

I locali ricavati nei sottotetti abitabili (oltre a rispettare i requisiti minimi dimensionali e qualitativi che il presente regolamento prescrive) devono avere solai di copertura protetti da rivestimento coibente e/o da controsoffitto con interposta intercapedine per realizzare l'isolamento termico prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici.

(6) Articolo modificato con le varianti approvate con delibera di CC n. 42 del 18.10.2011.

Art. 41 Soppalchi

I soppalchi nei locali abitabili che non interessano pareti finestrate sono ammessi quando:

- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda 1/3 della superficie del locale;
- l'altezza minima ottenuta non scenda sotto i ml. 2,20 superiormente e ml. 2,40 inferiormente al soppalco stesso;
- i soppalchi siano aperti e la parte superiore sia munita di balaustra;
- la superficie aeroilluminata del locale sia almeno pari alla somma delle superfici spettanti alla parte di locale libero e alla superficie superiore e inferiore del soppalco medesimo, nel rapporto di 1/8 con la superficie finestrata.

Art. 42 Monolocali

L'alloggio monostanza deve avere una superficie, comprensiva dei servizi igienici, non inferiore a mq. 28,00 (se per una persona) e non inferiore a mq. 38,00 (se per due persone).

Oltre alla porta di ingresso, il monocale deve sempre essere provvisto di una finestra apribile all'esterno.

La zona del cucinino deve avere un proprio sistema di aspirazione se non ubicato in prossimità di una finestra apribile.

Art. 43 Illuminazione e ventilazione

I locali ad uso abitativo devono essere dotati di aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi (viabilità pubblica, spazi privati o cortili regolamentari, ove ammessi); la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento e deve essere tale da garantire anche l'affaccio all'esterno. Sono consentite finestre zenitali aventi le medesime caratteristiche.

Per i locali affacciati su spazi coperti (verande) il rapporto di cui al comma precedente è aumentato a 1/6, salvo verifica analitica della quantità di illuminamento naturale.

Per i locali a diversa destinazione o ad affluenza di pubblico, possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in osservanza a leggi e regolamenti specifici.

I locali accessori di superficie maggiore di mq. 6,00 e fino a mq. 8,00 devono avere un rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non inferiore a 1/12; in nessun caso la superficie della singola finestra può essere inferiore a mq. 0,60.

I cucinini debbono essere provvisti di finestra; per le cabine di cottura annesse ai tinelli o ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestra, purché venga assicurata l'aspirazione forzata dei fumi, vapori ed odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare.

I vani scala debbono essere dotati di finestrate di aerazione verticali o zenitali.

Nei corridoi e nei disimpegni che abbiano lunghezza non inferiore a ml. 6,00 o superfici non inferiori a mq. 8,00, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte o altro), deve essere assicurata una aerazione naturale mediante una superficie finestrata apribile non inferiore a 1/12 della superficie pavimentata.

È consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario di aria non inferiore a 5 volte la cubatura dell'ambiente stesso;
- gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo;
- in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Le aperture di illuminazione e ventilazione dei servizi igienici debbono comunicare direttamente ed esclusivamente con l'esterno dell'edificio e mai con ambienti di abitazione, cucine, scale e passaggi interni.

Anche l'antibagno, quando necessario, deve essere dotato di illuminazione e ventilazione naturale, anche indirette ma tramite finestra del bagno.

Art. 44 Isolamento termico

Gli edifici di cui all'art. 3 del D.P.R. 1052/77 nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per riscaldamento sono soggetti alle norme sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico.

Per il contenimento del consumo di energia, gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, sono soggetti alle norme di cui al Titolo II della Legge 10/91.

Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione della medesima norma è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia individuata dall'art. 3, comma 1 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001.

Art. 45 Isolamento acustico

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quelli esistenti devono essere predisposti sistemi di isolamento acustico in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti per garantire una adeguata protezione acustica; i limiti massimi di esposizione, i metodi di misura ed i criteri di valutazione ai fini dell'isolamento acustico

sono indicati nelle norme emanate con la Circolare n. 1769/66 del Servizio Tecnico Centrale del Ministero dei LL.PP. e con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 01.03.91, con le innovazioni di cui alla sentenza della Corte Costituzionale del 30.12.1991, n. 517 e le modifiche introdotte dal DPCM 14.11.1997, se ed in quanto applicabili.

Art. 46 Isolamento dall'umidità

Gli edifici devono essere opportunamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici, con appropriate impermeabilizzazioni.

I locali abitabili posti a piano terra (indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta) devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o mediante intercapedine areata o vespaio di pignatte a secco; se i locali abitabili sono posti anche parzialmente a quota inferiore al terreno circostante deve essere realizzata una intercapedine areata lungo tutto il perimetro che circonda la parte interrata; l'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del primo piano di calpestio dei locali e larghezza media non inferiore a 1/4 della sua altezza; per i locali non abitabili posti al piano terra o ai piani seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio di ciottoli.

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

Titolo VI REQUISITI DEGLI EDIFICI AD USO DIVERSO

Art. 47 Locali ad uso collettivo

Per i locali di cui al presente articolo si applicano le norme specifiche di cui allo schema tipo del Regolamento di Igiene e Sanità Pubblica dei Comuni approvato con delibere di Giunta Regionale n. 3819 del 06.10.1993 e n. 6090 del 30.12.1993, ed in maniera specifica:

- per gli alloggi collettivi gli artt. 113, 114, 115 e 116;
- per i locali di pubblico spettacolo, l'art. 120;
- per gli impianti sportivi, l'art. 121;
- per i circoli ricreativi e culturali, l'art. 122;
- per le arene estive, l'art. 123;
- per le palestre e gli istituti di ginnastica, l'art. 124;
- per i parchi gioco, l'art. 125
- per gli asilo-nido e le nurseries, gli artt. 129 e 130.

Art. 48 Locali ad uso commerciale e ufficio

Fatti salvi il centro storico e le zone sottoposte a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, per le quali valgono le norme previste dai rispettivi regolamenti, e ferme restando le vigenti norme in materia di igiene del lavoro, i locali ad uso commerciale, ufficio, studio professionale e attività di servizi in genere, devono avere:

- l'altezza minima di ml. 3,00, se situati al piano terreno (tale altezza si misura dal pavimento al soffitto e, se il soffitto è a volta, e si misura all'intradosso della volta a due terzi della monta), e ml. 2,70 se ai piani superiori;
- sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- vano di porta-vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria;
- adeguati sistemi di ventilazione nei locali con profondità superiore a ml. 7,00;
- disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio con idoneo antibagno, salvo disposizioni diverse per particolari destinazioni;
- scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possono dar luogo a rigurgiti.

Sono ammessi soppalchi di superficie utile non superiore alla metà della superficie del locale in cui vengono costruiti, e altezze inferiore e superiore non minore di ml. 2,70 e superficie aero-illuminante non inferiore a 1/6 della somma delle superfici pavimentate inferiore e superiore.

I locali di ricevimento di superficie maggiore di mq. 200 e quelli commerciali di superficie maggiore di mq. 250 devono avere un'altezza minima interna utile pari a ml. 3,50.

A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale devono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal Regio Decreto 530/27, nonché alle norme del D.P.R. 547/55.

Art. 49 Depositi e magazzini ⁽⁷⁾

Salvo quanto disposto al precedente art. 36, i depositi ed i magazzini, se ubicati al piano terra, debbono avere superficie finestrata apribile in misura non inferiore a 1/12 della superficie del pavimento; devono, in ogni caso, avere pareti ricoperte da intonaco civile: in particolare, i depositi e/o i magazzini di derrate alimentari devono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (almeno di ml. 2,00) formato da vernice o altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

Per l'altezza dei locali si applicano le medesime disposizioni dei locali ad uso commerciale di cui al precedente articolo 48.

I pavimenti devono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento o in altro materiale liscio, duro, compatto e lavabile.

Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate devono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico, allacciato alla fognatura e comunque provvisti di acqua potabile.

(7) Articolo modificato con le varianti approvate con delibera di CC n. 42 del 18.10.2011.

Art. 50 Edifici industriali e speciali

Gli edifici industriali devono uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (Legge 51/55, D.P.R. 547/55, D.P.R. 303/56 e D.Lgs 626/94).

Per i locali destinati ad attività lavorative la superficie deve essere quella prescritta dalla vigente normativa in materia di igiene e sicurezza del lavoro.

L'altezza minima prevista per i locali destinati ad attività lavorative industriali e/o artigianali è fissata in ml. 3,00.

I locali di lavoro devono essere convenientemente illuminati a luce naturale diretta, salvo deroghe per locali nei quali, per necessità tecniche dell'attività svolta, è necessario un diverso tipo di illuminazione.

La superficie illuminante diretta di luce naturale deve essere almeno 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Nei locali nei quali si svolgono attività lavorative di qualsiasi genere deve essere garantito un ricambio d'aria con mezzi naturali o artificiali secondo le disposizioni in materia di igiene e sicurezza del lavoro.

Per gli edifici destinati ad attività lavorative si applicano le norme vigenti caso per caso, nonché quanto previsto dagli artt. 86 e 87 di cui allo schema tipo del Regolamento di Igiene e Sanità Pubblica dei Comuni approvato con delibere di Giunta Regionale n. 3819 del 06.10.1993 e n. 6090 del 30.12.1993.

Titolo VII INSEDIAMENTI AGRICOLI

Art. 51 Norme generali per le costruzioni rurali

Le abitazioni rurali o coloniche sono quelle comprese nel territorio agricolo identificato dal Piano Regolatore e comunque connesse all'attività agricola; esse sono soggette a prescrizioni particolari oltre che a tutte le norme igieniche relative agli altri fabbricati residenziali.

In assenza di scantinati tutti i locali del piano terra devono essere muniti di vespai ben ventilati alti almeno cm. 30.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo ed avere dimensioni e caratteristiche specifiche idonee al tipo di allevamento.

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative ed ai regolamenti statali e regionali al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua e da qualsiasi abitazione almeno ml. 25,00.

Il Sindaco, sentito il parere del Medico del Servizio Igiene Pubblica della Azienda Sanitaria Locale, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità, a tutela della salute pubblica.

I cortili, le aie, gli orti ed i giardini, anche già esistenti, annessi alle case rurali, debbono essere provvisti di scolo sufficiente in modo da evitare impaludamenti in prossimità delle abitazioni.

In ogni casa rurale, anche già esistente, deve provvedersi al regolare allontanamento delle acque meteoriche dalle vicinanze della casa medesima.

Art. 52 Locali di abitazione nelle case rurali

I locali di abitazione di nuova costruzione devono avere un'altezza netta minima di ml. 3,00 per il piano terra e di ml. 2,70 per i piani superiori.

Il pavimento del piano terra deve essere sopraelevato di almeno cm. 50 dal piano di campagna e munito di vespai ventilato; per le località soggette ad inondazione l'AC potrà prescrivere nel PDC un dislivello maggiore.

I locali abitabili devono avere la cubatura di almeno mc. 24, la superficie minima di almeno mq. 8, le finestre ampie almeno 1/6 della superficie del pavimento, con un minimo di mq. 1,20, le pareti intonacate ed imbiancate, i pavimenti con superficie dura, liscia e senza connesure.

L'eventuale focolare o camino deve essere munito di cappa, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il tetto (il colmo) di almeno ml. 1,00.

Valgono tutte le altre norme generali dettate per i locali di abitazione.

I locali di deposito dei prodotti agricoli devono essere asciutti, ben areati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere; il pavimento e le pareti per ml. 2,00 da terra devono essere lavabili.

I locali di ricovero e di riposo dei lavoratori stagionali debbono possedere gli stessi requisiti di abitabilità previsti dal presente Regolamento per le abitazioni collettive.

Art. 53 Servizi igienici nelle case rurali

Le case rurali devono disporre di un proprio gabinetto con acqua corrente idonea per uso umano e lavabo ed almeno una doccia per ciascun alloggio; detti servizi igienici devono scaricare in fosse biologiche; le fosse biologiche da impiegare devono essere prefabbricate, del tipo "Imhoff" o a funzionamento simile, nel rispetto della normativa vigente; esse debbono essere poste a non meno di ml. 5,00 dall'abitazione, a valle della falda acquifera, con una distanza maggiore o uguale a ml. 25,00.

I gabinetti devono essere provvisti di finestre di almeno mq. 0,80.

Lo scarico delle acque domestiche, deve essere fatto con tubazione impermeabile in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni.

Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del presente RE e del regolamento comunale per l'acqua potabile e la fognatura.

Art. 54 Acqua potabile ed acquai nelle case rurali

Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione d'acqua con requisiti idoneità per uso umano e deve essere munita di sistemi di scarico in fosse biologiche.

Art. 55 Edifici per i ricovero degli animali

Gli edifici destinati al ricovero degli animali devono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione.

Le stalle devono essere poste a valle della falda acquifera e non possono essere poste a meno di:

- ml. 10 da case rurali;
- ml. 30 da strade pubbliche;
- km. 2 dai centri abitati;
- ml. 500 dalle zone produttive ed industriali;
- ml. 25 dai pozzi di acqua potabile;
- ml. 25 dalla falda acquifera (valido anche per le concimaie).

La contiguità è tollerata per i ricoveri degli animali esistenti purché non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni, non abbiano accessi da essi, non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprano finestre di abitazione a distanza minore di ml. 3.

Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

Le stalle e le scuderie devono avere un'altezza non minore di ml. 3,50 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate; al ricambio d'aria si deve provvedere con finestre a *vasistas*; finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio per impedire l'entrata di mosche ed insetti e roditori.

Le stalle e le scuderie devono avere una cubatura di almeno mc. 30 per capo; gli ovili ed i porcili di almeno mc. 15 per capo.

Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni; le pareti devono essere intonacate con cemento e rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza di ml. 2,50 dal pavimento; anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Se è annessa la sala mungitura comunicante deve essere interposto un pediluvio con pavimento inclinato verso il centro e doppio ingresso.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile; gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, devono essere alimentati possibilmente da acqua corrente (in alternativa, si deve ottenere che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio; mangiatoie ed abbeveratoi devono avere angoli lisci ed arrotondati.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai: per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del Regio Decreto 1265/34, le disposizioni regionali, nonché le norme di cui al presente regolamento.

Art. 56 Letamai e concimaie

Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato; essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e valgono le distanze fissate per le stalle.

La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.

I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi devono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili, devono essere collegati con condotta sotterranea al pozzo nero a tenuta per la raccolta del percolato ed avere chiusura con sportelli.

La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

Si applicano le medesime distanze di cui al precedente art. 55.

Titolo VIII CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E IGIENE DELL'AMBIENTE**Art. 57 Impianti per le lavorazioni insalubri**

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri (prima classe) secondo la vigente legislazione non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali o in quelle in cui tali attività sono consentite e devono in ogni caso essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra già esistenti e legittimati nelle zone residenziali possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi e speciali cautele, il loro esercizio non sia nocivo alla salute degli abitanti e ciò subordinatamente alla verifica del Medico del Servizio Igiene Pubblica della Azienda Sanitaria Locale; non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali o artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri (seconda classe) secondo la vigente legislazione possono essere ubicati anche in zone residenziali, a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dal Medico del Servizio Igiene Pubblica della Azienda Sanitaria Locale, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Sono comunque consentite, nelle zone residenziali, le attività artigianali di servizio (parrucchiere, pasticcere, fornai, gelaterie, calzolai e similari), purché eventuali emissioni siano contenute in limiti accettabili per la residenza.

Art. 58 Convogliamento e classificazione delle acque

Le acque sono classificate in:

- acque bianche (quelle di origine meteorica);
- acque nere (quelle derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili);
- acque trattate (quelle provenienti da lavorazioni industriali).

Tutte le coperture devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico, quanto verso i cortili e altri spazi scoperti, di canali sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque bianche ai tubi di scarico; i condotti di scarico delle acque bianche devono essere indipendenti ed in numero sufficiente, del diametro interno non inferiore a cm. 8, da applicarsi esternamente ai muri perimetrali

È vietato immettere nei tubi di scarico delle acque bianche i condotti di acqua di bagni e di qualsiasi liquido di altra origine; è parimenti vietato usare i pluviali come canne di esalazione di fumi, gas e vapori.

È vietato immettere le acque bianche nella fognatura pubblica ove questa non sia stata opportunamente costruita come tipo a funzione mista; le stesse devono essere convogliate in canalizzazione separata.

In tutto il territorio comunale non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti.

Nella richiesta di concessione o di autorizzazione ad eseguire interventi in zone ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati devono essere previsti sistemi di convogliamento a totale o parziale depurazione delle acque nere.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati di tipo *imhoff*, previo parere del Medico del Servizio Igiene Pubblica della Azienda Sanitaria Locale; non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale costruiti in loco.

Gli scarichi di qualsiasi tipo di acque trattate devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalla normativa vigente; la misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori.

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati; l'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti.

Art. 58bis Requisiti di sostenibilità degli edifici ⁽⁸⁾

In materia di sostenibilità edilizia e urbanistica si applica quanto disposto dalla LR 13 del 10.06.2008 con i sistemi di valutazione di cui alle DGR n. 1471/2009, n. 2272/2009 e n. 923/2010.

(8) Articolo aggiunto con le varianti approvate con delibera di CC n. 42 del 18.10.2011.

Art. 59 Stabilità e sicurezza degli edifici

Per ogni nuova costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni delle costruzioni con particolare riferimento alle norme di sicurezza degli impianti tecnologici.

I proprietari degli edifici esistenti 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.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco 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.

Art. 60 Barriere architettoniche

Tutti gli edifici, nonché le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere requisiti atti ad evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicati come "barriere architettoniche" e facilitare la vita di relazione dei minorati e di persone con ridotte capacità motorie ai sensi del DPR 24 luglio 1996, n.503, della Legge 13/89, del D.M. 236/89 e della Circolare n. 1669/UL/89 e successive integrazioni e aggiornamenti.

L'adeguamento degli edifici, dei percorsi pedonali e degli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per nuove costruzioni e ristrutturazioni dei fabbricati esistenti nei casi e nei modi previsti dalle succitate leggi e decreti.

Art. 61 Manutenzione e decoro degli edifici

Gli edifici (sia pubblici che privati) e le eventuali aree a servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Sulle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni; quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Dirigente UTC, sentita la CEC, può ordinare al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui sopra entro un termine non superiore a sei mesi, decorso il quale i lavori saranno eseguiti d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 62 Ringhiere e parapetti

I davanzali delle finestre nei nuovi fabbricati devono avere una altezza minima di ml. 0,95 e comunque la somma dell'altezza dei davanzali e della larghezza dei davanzali stessi non deve essere inferiore a ml. 1,20; anche nelle finestre a tutta altezza i parapetti devono avere un'altezza non inferiore a ml. 1,20.

Le ringhiere delle scale devono avere una altezza minima, misurata al centro della pedata, di ml. 1,00; gli interspazi tra gli elementi costituenti devono avere almeno una delle due dimensioni inferiore a cm. 10,00.

I parapetti dei balconi devono essere non scalabili ed avere una altezza minima di ml. 1,00; nel caso di parapetti non pieni valgono, per gli interspazi tra gli elementi costituenti, le stesse norme delle ringhiere e delle scale.

Art. 63 Spazi aperti interni agli edifici

Si intendono per spazi aperti interni agli edifici le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

Essi sono classificati nei seguenti tipi:

- ampio cortile, costituito da uno spazio interno nel quale la normale minima davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di ml. 25,00;
- cortile, costituito da uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore o uguale a ml. 6,00 e la superficie minima del pavimento superiore ad $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano;
- chiostrina, costituita da uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore o uguale a ml. 3,00 e la superficie minima del pavimento superiore ad $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti.

Negli spazi interni definiti “*ampio cortile*” e “*cortile*” possono affacciare ambienti di qualunque destinazione e sono consentiti aggetti pari ad $\frac{1}{10}$ della distanza tra pareti, e comunque non superiori a ml. 1,00.

Nell'*ampio cortile* possono essere realizzate costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Nei *cortili* non sono consentite costruzioni parziali e muri di recinzione se non completamente traslucidi o traforati e per l'altezza del solo primo livello del cortile; l'uso del parcheggio o autorimessa è consentito ove intervenga il nulla-osta del Medico del Servizio Igiene Pubblica della Azienda Sanitaria Locale e dei Vigili del Fuoco.

Nelle *chiostrine* possono affacciare bagni, corridoi, disimpegni verticali e vani di servizio con superficie non superiore a mq. 8,00, e non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

L'altezza massima di ciascun muro prospiciente sui *cortili*, misurata dal pavimento del piano terreno alla sommità delle cornici di coronamento dei muri perimetrali o della gronda, non deve essere superiore ad una volta e mezzo la distanza tra esso muro e la parete opposta; la larghezza minima dei *cortili* e la lunghezza della normale minima, condotta da ciascuna finestra di ambiente di abitazione al muro opposto, deve essere di ml. 6,00.

I *cortili* e le *chiostrine* devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il pronto scolo delle acque meteoriche; per i cortili che abbiano un'area superiore al minimo regolamentare, basta una superficie pavimentata larga almeno ml. 1,00 lungo i muri dei fabbricati, purché sia sempre assicurato il pronto scolo delle acque ed impedita l'infiltrazione lungo i muri.

È vietato ricoprire con vetrate o con altro materiale, anche in precario, cortili al disopra delle aperture praticate per aerare ambienti che non hanno altra diretta comunicazione con l'esterno.

Art. 64 Camini e condotti di fumo

I condotti di fumo devono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura con mezzi meccanici; quando non siano realizzati con tubi di cotto, gres o cemento, devono:

- avere spigoli arrotondati e pareti lisce, rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
- essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzatura, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario.

È vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili; è vietata, di norma, l'installazione di caldaie ad alta pressione (cioè maggiore di 2 kg/cmq) in edifici di abitazione; le costruzioni nelle quali sono collocati forni metallurgici, fucine o fornelli e simili, devono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco; i focolai, le stufe, le caldaie devono essere posti sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungata di ml. 1,00 oltre il tetto o terrazza e terminante con un fumaiolo; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di ml. 10,00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti.

Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai e di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore devono essere isolati con una controcanna con intercapedine di almeno cm. 3.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute nelle pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

Il calore prodotto dai motori o da altri apparecchi a vapore, nonché i gas provenienti dalle motrici, devono essere scaricati attraverso un camino a mezzo di appositi tubi che si innalzino oltre il colmo dei tetti dei fabbricati circostanti, nel rispetto delle distanze minime di cui al precedente primo comma.

I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Nella cantina, i locali per la caldaia, il deposito combustibili, i motori di ascensori e gli altri eventuali servizi della casa devono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale di deposito combustibile.

Si applicano in ogni caso le norme di prevenzione incendi e antismog in vigore.

Art. 65 Aspetto esterno e finitura degli edifici

È facoltà della CEC richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza o di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti esterni; in ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel centro storico, oltre alle specifiche prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi se vigenti e/o in assenza di essi, devono essere rispettate le prescrizioni che seguono.

- a. Coperture:
nel caso di rifacimento della copertura la sola consentita è quella a tetto, con una o più falde; è consentita la costruzione di abbaini, purché di dimensioni non eccedenti cm. 80x80 coperti a coppi; è in ogni caso vietata la costruzione di coperture piane.
- b. Manti di copertura:
è prescritta la conservazione del tradizionale manto di copertura in coppi di cotto (a canale, alla romana, all'andalusa, alla portoghese, all'olandese e simili) con esclusione di qualsiasi altro tipo di tegola (marsigliese o altri tipi piani); non è ammessa la compresenza di manti di copertura diversi nello stesso fabbricato.

- c. Canali e discendenti di gronda:
è obbligatorio l'uso di canali e discendenti di gronda in lamiera zincata o in rame, eventualmente verniciata, con terminali in ghisa; non sono ammessi discendenti in materiale plastico o comunque diversi dai suddetti tipi.
- d. Intonaci esterni:
qualora non sia possibile il recupero del vecchio intonaco il rifacimento del nuovo va realizzato con le tecniche tradizionali (stagionatura naturale in pozzo della malta di calce e trattamento della superficie con cazzuola di ferro all'italiana); è consentito l'uso di calce idrata ventilata e se necessario di malta di cemento e sabbia; solo se indispensabile è ammesso l'uso di intonaci plastici nei colori consentiti previo parere della CEC; non è ammesso l'uso del quarzo plastico; è anche consentito l'uso di intonaci a base calce, cemento bianco, graniglia di marmo e polvere di marmo, opportunamente colorati, secondo quanto disposto per le tinteggiature.
- e. Tinteggiature:
le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite a tempera o a calce con opportuno fissaggio; sono escluse le idropitture lavabili, quelle al quarzo plastico ed i granigliati plastici; per la scelta dei colori è d'obbligo la presentazione di una campionatura che dovrà ricevere l'approvazione dell'UTC, in relazione a quanto prescritto dall'art. 5 delle NTA; sono comunque escluse le tinte accese, nonché le partiture delle superfici con linee marcapiano a contrasto di colore o l'evidenziazione di velette di finestre e simili; sono consentiti i colori tenui bianco di calce, grigio molto chiaro o ocrea chiaro, con tonalità diverse da quelle prescritte, limitate a piccole decorazioni.
- f. Rivestimenti delle facciate:
nei casi in cui l'apparecchio murario lo richieda è prescritto l'uso dell'intonaco, con l'esclusione di cortine di mattoni in laterizio e maiolica, rivestimenti in granulato plastico e simili; nei casi in cui si riscontra l'uso originario di apparecchi murari in pietrame stuccato, è prescritto il ripristino di questa antica tecnica; non è consentito il rivestimento di antiche strutture murarie o di elementi architettonici originalmente concepiti in pietra o tufo (si dovrà invece procedere alla loro pulitura con le normali tecniche d'uso); è tassativamente vietato l'uso dei marmi per il rivestimento totale delle facciate (tranne per le zoccolature di altezza non superiore a ml.1,20 ed in pietra locale).
- g. Scale esterne:
nelle scalinate esterne, sia pubbliche che private, è prescritto il mantenimento di eventuali parapetti in ferro, pietra o in muratura e dei gradini in pietra, con la possibilità di sostituzione dei gradini consunti con altri di uguale forma e materiale.
- h. Nuove aperture di vani porta e finestra:
per l'apertura di nuove porte e finestre si dovrà procedere ad uno studio preliminare del rapporto tra i pieni ed i vuoti dell'intera facciata interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi (esclusi i casi in cui è prescritto l'intervento di restauro conservativo); le nuove aperture o le modificazioni di quelle esistenti al piano terra relative a negozi o locali aperti al pubblico dovranno essere proporzionate all'entità della superficie della facciata ed alle aperture preesistenti, salvaguardando l'impianto compositivo della facciata in oggetto; in particolare è prescritto che alla presentazione della domanda di un intervento che contenga proposta di modificare le aperture venga allegato un prospetto completo in scala 1:100 dell'edificio in cui la trasformazione deve essere operata.

i. Infissi esterni:

gli infissi esterni prospettanti su strade, larghi o piazze principali, dovranno essere del tipo tradizionale in legno, con persiane anch'esse in legno, anche se scorrevoli; gli infissi di ingresso alle abitazioni, alle cantine, ai magazzini dovranno essere pure in legno o con esso rivestiti, verniciato o al naturale sulla parte in vista dalla strada; per gli infissi di porta in legno da sostituire si prescrive il recupero delle parti metalliche (quali paletti, cerniere in ferro battuto, battocchi, chiodature esterne, ecc.) da riusarsi nei nuovi infissi; sulle facciate prospicienti aree private e non visibili dalle strade pubbliche si potranno usare anche infissi in alluminio (purché non anodizzato a colore naturale o ottone) o in ferro verniciato e persiane avvolgibili in legno naturale; è altresì ammesso l'uso di infissi esterni, di grate, parapetti e ringhiere di protezione in ferro battuto su facciate incidenti le vie principali (in questa eventualità, sia in caso di intervento soggetto ad autorizzazione sia in caso di intervento soggetto a concessione, è fatto obbligo di presentazione, da parte del richiedente, di elaborati progettuali corredati di rappresentazione dei particolari costruttivi e decorativi in scala grafica minima di 1:20 e/o 1:10 dai quali si possa evincere il livello artistico di tale scelta); in ogni caso non è invece consentito l'uso di infissi esterni in plastica; per i negozi sono ammesse vetrine e serrande in ferro verniciato e in alluminio opportunamente anodizzato (in elettrocolore testa di moro o simile) e pertanto con assoluta esclusione dell'anodizzazione a colore naturale e di laminati plastici; in caso di realizzazione di bucatore esterne ai fabbricati per la costituzione di vani chiusi a mezzo di sportellature o piccole porte e similari (ad esempio per l'impianto di contatori gas, energia, ecc.) esse dovranno essere in legno dello stesso colore ed essenza degli infissi dell'edificio di cui sono parte; qualora in base alle vigenti normative di sicurezza e di ispezione ciò non dovesse essere possibile implicando l'impiego di materiali metallici o plastici, si provvederà in qualsiasi caso alla tinteggiatura dei citati elementi di chiusura con colore uniforme al resto o alla porzione di fabbricato cui si riferiscono; è vietato l'uso di serrande metalliche avvolgibili.

l. Sostituzione di elementi architettonici e strutturali fatiscenti:

La sostituzione di elementi o parti di rilievo architettonico non più recuperabili in pietra o laterizio (come lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne) deve in ogni caso avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie di lavorazione della tradizione locale; è vietata ogni contraffazione di questi elementi e materiali con supporti surrogati derivanti dalle nuove tecnologie; in caso di accertata inidoneità statica di strutture voltate e nella verificata impossibilità tecnica di ripristino e consolidamento delle stesse, è ammessa la sostituzione con solai piani senza che detto intervento possa minimamente incidere sulle facciate esterne per via di diverse quote interne di calpestio.

m. Balconi, terrazzini e verande:

La nuova realizzazione di balconi, terrazzini e verande è di regola vietata su tutti i prospetti degli edifici soggetti ad intervento di restauro conservativo; per le altre categorie è ammessa l'apertura di balconi e terrazze e la costruzione di verande quando ciò non ricada su facciate prospicienti le vie principali a meno che l'apertura di balconi e terrazzini non serva a completare l'impianto compositivo delle facciate (simmetrie ed allineamenti) o gli interventi già intrapresi, in questi casi è vietato l'uso di profilati di alluminio anodizzato per la formazione di balaustre, ringhiere e simili.

n. Aggetti esterni:

Balconi, pensiline, gradinate, cornicioni, elementi di facciata, comignoli e simili devono essere rappresentati in adeguata scala nella documentazione di progetto; di regola essi devono essere disegnati sulla base delle forme e delle dimensioni già presenti nell'edilizia storica del centro.

- o. Pavimentazioni esterne:
Dovranno essere conservate quelle parti di pavimentazioni esterne antiche e/o di pregio ambientale; in caso di rifacimento delle pavimentazioni si dovrà procedere con l'uso di materiali tradizionali quali lastre, blocchi di pietra, ecc..
- p. Destinazioni d'uso:
Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, commerciali, di piccolo artigianato di servizio e simili, ad eccezione di grandi magazzini e strutture che richiedano o determinano particolare movimento di traffico veicolare; le attività non residenziali sono ammissibili in locali preesistenti aventi altezze e rapporti di illuminamento naturale anche inferiori ai parametri fissati al precedente art.48; adeguati sistemi di ventilazione forzata saranno necessari nei locali ad insufficiente ventilazione naturale, fermo il rispetto delle caratteristiche strutturali dell'edificio.

Art. 66 Elementi aggettanti su spazi pubblici e privati

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- aggetti e sporgenze superiori a cm.5 fino all'altezza di ml. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm.20 fino alla quota consentita per i balconi;
- porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a ml. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, e a ml. 2,50 se la strada ne è priva.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche e private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore a ml. 8,00 se edificate su entrambi i lati e a ml. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a ml. 3,50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a ml. 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto; gli aggetti in questione non devono sporgere sul suolo pubblico o d'uso pubblico oltre ml. 1,20; in ogni caso essi non devono sporgere dal filo del fabbricato più di 1/10 della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi (*bow-windows*) o con più di due lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale; essi, inoltre, non sono ammessi ad una distanza inferiore di ml. 3,00 dal confine laterale più vicino, salvo che questi partano dal confine stesso.

Davanti alle aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, qualora la strada sia provvista di marciapiede, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno sino ad un'altezza di ml. 2,50; ove la strada fosse sprovvista di marciapiede detta altezza deve essere di ml. 4,50.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale è ammessa la realizzazione di finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce

ai sotterranei, purché siano ricoperte da griglie staticamente idonee e collocate a perfetto livello del suolo.

Art. 67 Arredo urbano

L'esposizione, anche se provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio comunale ad autorizzazione rilasciata dal competente ufficio comunale in base ai vigenti Regolamenti che disciplinano l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e l'applicazione dell'imposta comunale sulla pubblicità e pubbliche affissioni.

L'Ufficio tecnico esprime parere sulle richieste di autorizzazione di nuovi interventi o modifica di quelli esistenti.

È tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che possa nuocere al decoro dell'ambiente, turbare l'estetica, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito con le modifiche resesi necessarie, a loro spesa e responsabilità.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il Dirigente UTC, su conforme parere della CEC, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura, ecc.) e/o la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.), anche se preesistenti alla data di approvazione del presente regolamento, se contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai Monumenti. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Dirigente UTC potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico.

Art. 68 Chioschi

I chioschi di ogni specie, da collocarsi su suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro; in ogni caso essi devono essere oggetto di regolare PDC.

Il collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha, di norma, carattere provvisorio; l'autorizzazione può essere pertanto revocata quando lo richiedano ragioni di pubblico interesse.

Art. 69 Recinzione di aree private

Per la recinzione di aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- nelle zone residenziali le recinzioni devono essere realizzate a giorno o semplicemente con l'uso di siepi per un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00 (o ml. 3,00 se si tratta di muri che in parte sostengono il terreno) misurata dalla quota del piano stradale prospettante o dal piano di campagna; la parte piena deve essere di altezza non superiore a cm.60 dalla medesima quota; il Dirigente UTC, per casi particolari, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre soluzioni architettoniche unitarie e particolari;
- nelle zone industriali o ad esse assimilate valgono le stesse norme di cui al precedente punto; è tuttavia consentita in ogni caso un'altezza massima di ml. 3,00; l'uso di soluzioni diverse proposte dal richiedente potrà essere assentito solo se legato a particolari esigenze di sicurezza, rischi di intromissione ed introspezione per particolari lavori e dovrà pertanto essere ampiamente documentato e giustificato; per l'area industriale ai margini della SS n.89 sono consentite recinzioni cieche di altezza massima di ml. 3,00, ma solo sui lati non prospicienti strade di piano;
- nelle zone agricole sono ammesse recinzioni aventi le medesime caratteristiche delle zone residenziali (fermo restando il rispetto dell'art. 892 del Codice Civile).

I cancelli di ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo dinanzi al cancello stesso all'esterno e in buone condizioni di visibilità. La distanza della recinzione dalla strada verrà misurata dal confine stradale.

Le distanze minime da osservare nelle varie zone del territorio comunale per la realizzazione di costruzioni e/o recinzioni sono stabilite dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi; in assenza di detti strumenti si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs 285/92 come modificato dal D.Lgs 360/93 e dal DL 151/2003 convertito in legge 214/2003 ("Nuovo codice della strada") ed al D.P.R. 495/92, così come modificato ed integrato dal D.P.R. 147/93 e dal DPR 610/96 ("Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada").

Nelle zone agricole la recinzione per separazione di lotti interni privati e simili (di altezza non superiore a ml. 3,00) non è considerata nel computo della distanza e può essere posta sul confine tra gli appezzamenti (art. 878 del Codice Civile).

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 o acquisizione.

È consentita la recinzione precaria di aree private destinate alla costruzione di opere di interesse generale, costituita solo da paletti in ferro e rete metallica romboidale, facilmente amovibile, fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione. Non è comunque consentita la recinzione di aree ancora private ma destinate alla realizzazione di sedi stradali.

Art. 70 Antenne televisive

I nuovi edifici con più di due unità abitative per corpo scala devono essere dotati di un'antenna televisiva centralizzata per ogni corpo scala.

Con apposito regolamento comunale sono regolate a parte le questioni di salute pubblica connesse alla emissione di onde elettromagnetiche derivanti dall'apposizione di antenne e ripetitori di segnale.

Art. 71 Demolizioni di fabbricati

Durante le demolizioni di fabbricati si devono adottare mezzi idonei per evitare il sollevamento delle polveri.

I pozzi neri e pozzetti devono essere preventivamente vuotati e disinfettati; così pure le fosse settiche, gli spanditoi, le fognature e le canalizzazioni sotterranee.

È vietato il deposito nei cortili delle case abitate, o in genere in tutti gli spazi di ragione privata, di terreni e materiali di rifiuto provenienti dalla esecuzione o dalla demolizione di opere murarie per un tempo superiore a venti giorni; entro detto termine, il proprietario o l'imprenditore dei lavori deve provvedere allo sgombero ed al trasporto dei materiali suddetti negli appositi luoghi di scarico; quando però detti materiali siano impregnati di elementi sudici che li rendono maleodoranti, devono essere sgomberati immediatamente.

Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere tenute pulite ed in ordine; dovranno essere sistemate, anche se provvisoriamente, in maniera tale da non arrecare danno a terzi confinanti.

Titolo IX NORME PER L'ESECUZIONE E L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Art. 72 Validità del Permesso di Costruire e proroga dei termini

Decorso un anno dal rilascio del PDC o dalla presentazione della DIA, senza che i lavori siano iniziati, occorre presentare una nuova istanza su un progetto che sia conforme alle norme urbanistiche vigenti al momento della domanda di rinnovo.

Le opere iniziate debbono essere completate entro tre anni dalla data di inizio lavori; un periodo più lungo per l'ultimazione può essere consentito dal Dirigente UTC su parere della CEC, in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche.

Il titolare può richiedere una proroga della validità del PDC per il sopravvenire di fatti estranei alla sua volontà durante il corso dei lavori; essa può essere accordata dall'UTC, per una sola volta e per il massimo di ventiquattro mesi.

La decadenza del PDC per il mancato rispetto del termine di inizio dei lavori comporta la necessità di richiedere un nuovo PDC che il Dirigente UTC, sentita la CEC, può rilasciare solo se le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso lo consentano e subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto a quello da corrispondersi secondo le disposizioni vigenti.

Nel caso di decadenza del PDC per mancato rispetto dei termini per l'ultimazione dei lavori (a meno che non sia stata richiesta proroga) il titolare è tenuto a richiedere nuovo PDC relativamente alle opere non ancora eseguite: questo può essere rilasciato solo se le opere ancora da eseguire sono conformi alle disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti al momento della nuova domanda.

È consentito il rimborso del contributo di costruzione versato solo in caso di mancato inizio dei lavori.

Art. 73 Inizio e ultimazione dei lavori

Il titolare del PDC o della DIA deve comunicare al Dirigente UTC le date di inizio e di ultimazione dei lavori, rispettivamente entro sei giorni prima la data di inizio e trenta giorni dopo la data della loro effettiva ultimazione; è facoltà del Dirigente UTC far eseguire accertamenti e sopralluoghi anche senza il contraddittorio della parte interessata.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con lo scavo delle fondazioni o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato; per le opere da eseguirsi nei fabbricati esistenti la data di inizio si identifica con la loro manomissione. La data di ultimazione è quella in cui l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si identifica con il primo movimento di terra; l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.

- Prima dell'inizio dei lavori il titolare del PDC o il Direttore dei Lavori deve richiedere:
- all'UTC la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
 - agli organismi gestori dei rispettivi servizi pubblici i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte le indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria.

Entro trenta giorni dalla data della richiesta di cui al comma precedente l'UTC è tenuto a svolgere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto UTC; in caso di inutile decorso del suddetto termine, il titolare del PDC può iniziare i lavori stessi dandone comunicazione al Comune a mezzo raccomandata; tale comunicazione costituisce dichiarazione di inizio lavori.

Art. 74 Direttore dei Lavori e Costruttore

Il titolare del PDC, prima del suo ritiro, deve comunicare al Dirigente UTC il nominativo del Direttore dei Lavori, la qualifica e la residenza del Costruttore; tale comunicazione deve essere firmata per accettazione dal Direttore dei Lavori e dal Costruttore.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere tempestivamente comunicata al Dirigente UTC con le modalità di cui sopra.

Il titolare del PDC o della DIA, il Committente, il Direttore dei Lavori ed il Costruttore sono ognuno responsabili per quanto disposto dall'art. 29 del DPR 380/2001.

Art. 75 Ordine di cantiere

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni per garantire la incolumità pubblica e degli addetti ai lavori.

Deve essere adottata ogni misura cautelare per evitare incidenti ed in particolare devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luce rossa), nonché i dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con la indicazione dell'opera, del numero del PDC o il protocollo della DIA, delle generalità del Titolare del PDC o DIA, del Progettista, del Direttore dei Lavori, del Calcolatore delle opere in cemento armato, del Responsabile per la sicurezza, del Costruttore e dell'Assistente, nonché di ogni ulteriore dato previsto dalle norme vigenti.

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo dell'uso di energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- le norme di legge e di regolamento del Nuovo Codice della Strada;
- l'obbligo, a termini di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone o cose pubbliche e private a seguito dei lavori.

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

Art. 76 Opere provvisionali

Qualora si eseguano opere edilizie in prossimità di spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagno di acqua.

Le recinzioni provvisorie devono avere altezza non minore a ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere munite di zebbrature e segnaletiche stradali, nonché di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità.

Art. 77 Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

L'autorizzazione anche temporanea per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche è subordinata in tutto il territorio comunale ad autorizzazione rilasciata dal competente ufficio comunale in base ai vigenti Regolamenti che disciplinano l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e l'applicazione dell'imposta comunale sulla pubblicità e pubbliche affissioni.

Gli interventi di manomissione del suolo pubblico sono soggetti a preventiva autorizzazione del Dirigente dell'UTC previa domanda in competente bollo e idonea documentazione tecnica e illustrativa.

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il Dirigente dell'UTC affinché questi, se è il caso, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione dei lavori, la pubblica incolumità, nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve eseguire.

Art. 78 Autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata abitabile e/o agibile da parte del Dirigente UTC.

L'abitabilità viene rilasciata per gli interventi di cui all'art. 24 comma 2 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e riguarda ogni costruzione o parte di essa con destinazione ad abitazione, ufficio, scuola, sala di lettura e destinazioni analoghe; l'agibilità riguarda anche le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale.

Il Titolare del PDC, affinché possa utilizzare gli edifici o parte di essi, indicati all'art. 220 del Regio Decreto 1265/34, deve richiedere al Dirigente UTC, con apposita domanda in bollo, entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori, il certificato di abitabilità e/o agibilità.

Alla domanda, il proprietario deve allegare tutta la documentazione prevista dal DPR 6 giugno 2001, n. 380, e quella ulteriore prevista per casi particolari disciplinati da leggi speciali.

Il rilascio dell'autorizzazione di cui al primo comma del presente articolo è subordinato alle seguenti condizioni:

- all'esistenza del PDC o della DIA;
- alla conformità della costruzione al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni e condizioni, sia di carattere urbanistico-edilizio, sia di carattere igienico-sanitario;
- alla conformità della destinazione d'uso dei locali a quelle stabilite nel progetto approvato;
- alla verifica dell'osservanza degli adempimenti di legge in materia di stabilità e sicurezza delle costruzioni;
- al rispetto delle norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Dirigente UTC rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte del Responsabile del procedimento e del Medico del Servizio Igiene Pubblica della Azienda Sanitaria Locale, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.

In caso di silenzio dell'AC, trascorso il termine di cui al comma 6, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. sul progetto; in caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni. In tali casi, il Dirigente UTC, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità/agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.

Il termine fissato al precedente comma, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata. Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi; in assenza del certificato di abitabilità e/o agibilità è fatto divieto alle aziende erogatrici dei pubblici servizi di somministrare le loro forniture.

Art. 79 Inabitabilità e inagibilità

In caso di riscontro di gravi carenze statiche o igieniche in fabbricati esistenti abitati, il Dirigente UTC può dichiararli inabitabili o inagibili (in tutto o in parte), a norma dell'art. 222 del Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 1265/34; i locali dichiarati inabitabili o inagibili non possono essere usati né dati in affitto.

Art. 80 Utilizzazione abusiva di costruzioni

I proprietari che abitino o consentano ad altri di abitare in unità immobiliari prive di certificato di abitabilità o agibilità incorrono nella denuncia all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/34.

Se l'edificio non possiede i requisiti per ottenere l'abitabilità o l'agibilità, in tutto o in parte, il Dirigente UTC fissa con ordinanza un termine per regolarizzare l'immobile; decorso infruttuosamente tale termine il Dirigente UTC è tenuto a presentare ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

Se l'uso dell'edificio può essere di pregiudizio alla incolumità o alla salute pubblica e degli utenti, su proposta del Dirigente UTC e/o delle autorità sanitarie (nei limiti delle rispettive competenze) il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed interdirne l'utilizzazione.

È fatta salva l'applicazione della sanzione amministrativa disposta alla "lettera b" del primo comma dell'art. 47 della L.R. 56/80.

Titolo X DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**Art. 81 Annullamento e revoca di autorizzazioni comunali**

I provvedimenti di autorizzazione di opere e di autorizzazioni all'abitabilità ed all'agibilità possono essere annullati d'ufficio dal Dirigente UTC in sede di autotutela, dalla Giunta Regionale, ovvero dal Tribunale Amministrativo Regionale; i termini per la presentazione del ricorso, nel caso di autorizzazione, decorrono dalla data del rilascio o comunque dalla data in cui l'intestatario ne abbia avuto conoscenza.

I PDC possono in genere, essere revocati quando siano stati ottenuti con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatto o presentazione di elaborati o dichiarazioni alterati per motivi di interesse pubblico; il PDC cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca; nei casi di decadenza e di revoca il titolare del PDC non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo; il PDC e la DIA sono annullati o decadono per gli stessi motivi per i quali è annullato, revocato o decaduto il PDC.

Art. 82 Occupazione di suolo pubblico

L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico, nel caso richieda l'esecuzione di opere edili, è subordinata a PDC rilasciato dal Dirigente dell'UTC, e può essere concessa, se necessario ed opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e di igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Sono ammesse, in particolare, la creazione di intercapedini o di aperture a livello del sottosuolo per areare gli scantinati, nonché la costruzione di pese pubbliche senza aperture praticabili dallo spazio pubblico.

Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta nelle forme di legge, devono essere fissati il canone che il titolare del PDC deve pagare annualmente all'AC, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche e degli altri obblighi fissati dal presente RE; il richiedente ha l'obbligo di pavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.

L'AC può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, tettoie, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, sovrappassi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno, fatto salvo quanto disposto dall'art. 211 del D.Lgs 30.04.2004, n. 285, Codice della Strada.

Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro costruzione, l'AC può ordinarne la demolizione o la rimozione solo per ragioni di interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.

Quando non sussistano ragioni di interesse pubblico, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione di interventi non manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenere l'autorizzazione dell'AC e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte, in ottemperanza alle vigenti norme del Codice della Strada.

Art. 83 Coltivazione di cave

La coltivazione di cave nel territorio comunale non è soggetta a concessione comunale, ma ad autorizzazione regionale ai sensi della L.R. 37/85.

Art. 84 Migliorie igieniche al patrimonio edilizio esistente

Nei fabbricati esistenti devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili; tali migliorie comprendono, tra l'altro, la dotazione per ogni unità abitativa di un locale igienico areato secondo le norme vigenti.

Per le unità abitative esistenti che alla data di approvazione del presente RE siano prive di idoneo servizio igienico è consentita la costruzione di un vano bagno di superficie lorda non superiore a mq. 10,00 e cubatura non maggiore di mc. 32,00 anche se eccedente la cubatura consentita dallo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle prescritte distanze da altri edifici e confini.

Art. 85 Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti che non rispondano alle prescrizioni del presente RE (in tutto o in parte) devono adeguarsi alle norme edilizie ed igieniche vigenti in caso di interventi di ristrutturazione o ricostruzione.

Dove si dimostri che questo adeguamento non sia possibile senza pregiudicare gravemente l'intera costruzione o parti di costruzione di altra proprietà, l'intervento di ristrutturazione dovrà comunque determinare un miglioramento delle condizioni edilizie ed igienico sanitarie.

Il Dirigente UTC per motivi di pubblico interesse può, sentita la CEC, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

Art. 86 Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente RE sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

Art. 87 Norme abrogate

A decorrere dalla data in entrata in vigore del presente RE sono abrogate tutte le disposizioni emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme ivi contenute.