

Allegato 2 Testo Coordinato

COMUNE DI OSIMO

PROVINCIA DI ANCONA

# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Approvato con atto C.C. n° 65 del 08/09/2011

Aggiornato ed integrato con atto C.C. n° 12 del 07/03/2012

Aggiornato ed integrato con atto C.C. n° 18 del 29/05/2013

Aggiornato ed integrato con atto C.C. n° 48 del 11/09/2013

# I N D I C E

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### OPERE, ATTIVITA' ED INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE O, A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'

- Art. 1       Contenuti del regolamento edilizio  
Art. 2       Opere e attività soggette a permesso di costruire  
Art. 2/bis   Opere ed attività soggette a Comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.)  
Art. 2/ter   Opere ed attività soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)  
Art. 3       Opere ed attività soggette a denuncia di inizio attività (D.I.A.)  
**T** Art. 4       Attività edilizia libera  
Art. 5       Permessi di costruire in deroga  
Art. 6       Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni  
Art. 6bis    Documentazione amministrativa

## TITOLO II

### TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

- Art. 7   Interventi di manutenzione ordinaria  
Art. 8   Interventi di manutenzione straordinaria  
Art. 9   Interventi di restauro e risanamento conservativo  
Art. 10  Interventi di ristrutturazione edilizia  
Art. 11  Interventi di nuova costruzione  
Art. 12  Interventi di ristrutturazione urbanistica

## TITOLO III

### INDICI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

- Art. 13  Definizione degli indici e parametri

## TITOLO IV

### COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO

- Art. 14 Funzione della commissione comunale per il paesaggio
- Art. 15 Composizione della commissione per il paesaggio
- Art. 16 Funzionamento della commissione per il paesaggio
- Art. 16/bis Accertamento di conformità

## TITOLO V

### ISTANZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E RELATIVA ISTRUTTORIA

- Art. 17 Modulistica per procedure edilizie
- Art. 18 Soggetti legittimati alla domanda di permesso di costruire ed alla presentazione di denuncia attività
- Art. 19 Domanda di permesso di costruire
- Art. 20 Ulteriore documentazione a corredo della domanda di permesso di costruire
- Art. 21 Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di permesso di costruire
- Art. 22 Atti autorizzativi generali
- Art. 23 Autorizzazioni in materia di beni paesaggistici
- Art. 24 Istruttoria preliminare della domanda di permesso di costruire
- Art. 25 Esame della domanda di permesso di costruire
- Art. 26 Progetti di massima

## TITOLO VI

### RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- Art. 27 Decisioni sulla domanda di permessi di costruire
- Art. 28 Silenzio assenso
- Art. 29 Certificato di destinazione urbanistica
- Art. 30 Contributo di costruzione
- Art. 31 Titolarità del permesso di costruire
- Art. 32 Validità del permesso di costruire
- Art. 33 Annullamento del permesso di costruire
- Art. 34 Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera

Art. 35 Sanatoria per certificazioni di conformità

## TITOLO VII

### ESECUZIONE DEI LAVORI

- Art. 36 Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività
- Art. 37 Inizio dei lavori
- Art. 38 Vigilanza sulla esecuzione dei lavori, interruzione dei lavori
- Art. 39 Cantieri di lavoro
- Art. 40 Ponti e scale di servizio
- Art. 41 Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri
- Art. 42 Rimozione delle recinzioni
- Art. 43 Prevenzione degli infortuni
- Art. 44 Ultimazione dei lavori

## TITOLO VIII

### AGIBILITA'

- Art. 45 Domanda relativa all'agibilità
- Art. 46 Rilascio dell'autorizzazione di agibilità
- Art. 47 Utilizzazione abusiva di costruzioni

## TITOLO IX

### DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

- Art. 48 Disciplina della denuncia di inizio attività
- Art. 48bis Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività

## TITOLO X

### PIANI ATTUATIVI ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

- Art. 49 Piani attuativi
- Art. 50 Documenti a corredo della domanda di Piano Attuativo
- Art. 51 Richiesta di parere preliminare

- Art. 52 Approvazione dei piani attuativi
- Art. 53 Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione
- Art. 54 Intervento edilizio diretto

## TITOLO XI

### VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

- Art. 55 Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni
- Art. 56 Esecuzione d'ufficio
- Art. 57 Garanzie

## TITOLO XII

### AREE PERTINENTI - DISTANZE - PARCHEGGI

- Art. 58 Area pertinente
- Art. 59 Distanze
- Art. 60 Parcheggi

## TITOLO XIII

### ZONE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI

- Art. 61 Zone di rispetto cimiteriali e stradali
- Art. 62 Realizzazione di cabine per impianti tecnologici
- Art. 63 Opere realizzate dall'amministrazione comunale ed edifici a carattere collettivo-sociale

## TITOLO XIV

### DECORO E ARREDO URBANO

- Art. 64 Arredo urbano
- Art. 65 Antenne radio , televisive e dispositivi per ricezioni satellitari
- Art. 66 Apparecchiature tecnologiche
- Art. 67 Aggetti e sporgenze del suolo pubblico
- Art. 68 Muri di prospetto e recinzioni
- Art. 69 Servitù pubbliche
- Art. 70 Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari
- Art. 71 Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati

- Art. 72 Confluenza sulle vie pubbliche delle strade private ed uscite dalle autorimesse e rampe per il transito dei veicoli
- Art. 73 Contatori di gas, energia elettrica ed acqua

## TITOLO XV

### REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

- Art. 74 Salubrità del terreno
- Art. 75 Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dell'umidità
- Art. 76 Requisiti di carattere termico
- Art. 77 Requisiti di carattere acustico
- Art. 78 Requisiti illuminotecnici
- Art. 79 Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali
- Art. 80 Cortili e chiostrine
- Art. 81 Stabilità e sicurezza dei fabbricati
- Art. 82 Abbattimento delle barriere architettoniche
- ART. 82/bis Requisiti energetici

## TITOLO XVI

### REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

- Art. 83 Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acque
- Art. 84 Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile
- Art. 85 Modalità di scarico delle acque
- Art. 86 Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi
- Art. 87 Impianto di smaltimento delle acque piovane
- Art. 88 Impianti di smaltimento delle acque luride
- Art. 89 Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride
- Art. 90 Concimaie
- Art. 91 Impianti igienici
- Art. 92 Impianti di aerazione
- Art. 93 Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi
- Art. 94 Norme antincendio per edifici speciali
- Art. 95 Impianti di gas per uso domestico
- Art. 96 Impianti di spegnimento
- Art. 97 Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

## TITOLO XVII

### USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

- Art. 98 Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico  
Art. 99 Rinvenimenti e scoperte  
Art. 100 Tende aggettanti sullo spazio pubblico

## TITOLO XVIII

### DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 101 Rilevamento del patrimonio edilizio  
Art. 102 Entrata in vigore del regolamento edilizio  
Art. 103 Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio comunale  
Art. 104 Domande di permesso di costruire presentate prima dell'entrata in vigore del regolamento edilizio comunale

### ALLEGATO A

*DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' OD ALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA':  
STATO DI FATTO*

### ALLEGATO B

*DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' OD ALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA':  
PROGETTO*

### ALLEGATO C

*REQUISITI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI (ECO)*

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### OPERE, ATTIVITA' ED INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE O AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

#### Art. 1

##### Contenuti del regolamento edilizio

01. Il regolamento edilizio, disciplina gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale, con particolare riguardo alle modalità costruttive, al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
02. L'attività costruttiva edilizia e le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale; i piani attuativi di aree ed ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, con esclusione delle normali operazioni agricole e delle attività estrattive, sono disciplinate dalle previsioni degli strumenti urbanistici generali, dalle relative norme tecniche di attuazione, dalla legislazione statale e regionale in materia nonché dal presente regolamento edilizio.

#### Art. 2

##### Opere ed attività soggette a permesso di costruire

01. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati al permesso di costruire:
  - a) gli interventi di nuova costruzione;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

#### Art. 2bis

Opere ed attività soggette a Comunicazione di Inizio Attività(C.I.A.)

01. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 8, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti degli edifici, che non interessano parti strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso ;

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;

**T**c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di 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; *(lettera così modificata dall'articolo 7, comma 3, decreto legislativo n. 28 del 2011)*

e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

02. L'interessato agli interventi di cui al comma 1 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.
03. Limitatamente agli interventi di cui al comma 1, lettere a) ed e-bis), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e 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 assevera, 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. Limitatamente agli interventi di cui al comma 1, lettera e-bis), sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.
04. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

## Art. 2ter

### Opere ed attività soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)

01. Sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili ai precedenti articoli 2, 2bis ed al successivo articolo 5, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
02. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute

nel permesso di costruire.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

### Art. 3

Opere ed attività soggette a denuncia di inizio attività (D.I.A.)

01. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
  - a) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
  - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dall'organo competente in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
  - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione dello strumento urbanistico generale, laddove esso contenga precise disposizioni plano-volumetriche.
02. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi del successivo articolo 30.
03. La realizzazione degli interventi di cui al comma 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio delle autorizzazioni previste dalle relative previsioni normative ed in particolare dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e s.mm.ii.

### Art. 4

Attività edilizia libera

01. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) 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 geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

c1) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

c2) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

d) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, eseguita su ordinanza del Sindaco, emanata per la tutela della pubblica incolumità. In mancanza dell'ordinanza del Sindaco, possono tuttavia essere eseguite, senza preventiva istanza per il rilascio dell'atto abilitativo edilizio da parte dell'interessato, quelle opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo di darne successiva ed immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di permesso per costruire oppure di denuncia inizio attività, secondo quanto previsto dal presente regolamento;

e) demolizione di opere abusive ordinate dal dirigente o funzionario competente in applicazione della legislazione vigente;

f) opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;

g) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive; fermo restando che dette opere sono soggette ad autorizzazione quando richiedono notevoli opere murarie, scavi e rinterrì;

h) L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc. come disciplinato dall'articolo 6 del d.P.R. n. 380 del 2001;

i) Nelle strutture ricettive di cui all'articolo 11 della L.R. 11 luglio 2006 n. 9, gli allestimenti mobili per il pernottamento, quali caravan, mobilhouse, maxicaravan e simili, installati dal gestore a servizio dei clienti, non sono soggetti a permesso di costruire, né a denuncia di inizio di attività o segnalazione certificata di inizio attività, a condizione che conservino i meccanismi di rotazione in funzione e non possiedano alcun collegamento permanente con il terreno.

## Art. 5

### Permessi di costruire in deroga

01. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici, di interesse pubblico o di interesse generale, previa deliberazione del Consiglio Comunale, salvo quanto disposto dall'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
02. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
03. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
04. La facoltà di deroga può essere estesa ad interventi di edilizia sperimentale da realizzare con finanziamento pubblico.

05. Negli edifici e negli impianti esistenti delle strutture ricettive di cui al capo 1 della L.R. 11 luglio 2006 n. 9 possono essere effettuati, anche in deroga a quanto stabilito dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine alle altezze, ai distacchi e agli ampliamenti volumetrici, agli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, al risparmio energetico, all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili, al raggiungimento di innovativi standard ambientali individuati da apposito regolamento della Giunta Regionale, nonché al miglioramento qualitativo necessario per l'ottenimento del livello di classificazione superiore. Gli interventi sono consentiti, con salvezza dei diritti dei terzi, a condizione che:
- a) resti ferma la dotazione minima inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio;
  - b) siano rispettate le norme vigenti per le costruzioni nelle zone dichiarate sismiche.
06. Le deroghe di cui al punto 5 si attuano attraverso l'approvazione di piani di recupero. Su tali piani non è richiesto il parere della Provincia di cui all'articolo 26 della L.R. 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio), fermo restando quanto previsto dall'articolo 30 della medesima legge regionale.
07. Gli ampliamenti volumetrici connessi alla realizzazione degli interventi di cui al punto 5 non possono superare il venti per cento dei volumi esistenti e non sono cumulabili con quelli previsti dall'articolo 68, comma 2, lettera c), della l.r. 34/1992. Tali ampliamenti non sono consentiti nelle parti di territorio indicate nelle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/1968. Si può beneficiare della deroga di cui al comma 1 per una sola volta.
08. Le strutture in cui sono stati realizzati gli interventi in deroga di cui al punto 5 sono vincolate alla specifica destinazione turistico-ricettiva per venti anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori. Il vincolo risulta da apposito atto d'obbligo alla suddetta destinazione, sottoscritto dal richiedente, registrato e trascritto. Copia dell'atto è trasmessa al Comune a cura del richiedente.

## Art. 6

### Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

01. Non sono soggetti a titolo abilitativo edilizio :

a) Le opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

b) Le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale ed opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;

c) Le opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto ai sensi della normativa vigente per le OO.PP.

02. Ai sensi dell'articolo 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o per opere insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato d'intesa con la Regione.

03. In caso di non conformità con i vincoli e le norme dei piani urbanistici ed edilizi vigenti, la progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e la scelta del tracciato, è eseguita dalle amministrazioni statali competenti d'intesa con la Regione. A tal fine la Giunta Regionale acquista preventivamente il parere dei Comuni nel cui territorio sono previsti gli interventi.

### Art. 6-bis

#### Documentazione amministrativa

01. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsto dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

## TITOLO II

### TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

#### Art. 7

##### Interventi di manutenzione ordinaria

01. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
02. Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro, riguardano:
- a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, purché con egual materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
  - b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni sia esterni;
  - c) il rifacimento di intonaci, tinteggi, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dai precedenti, oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
  - d) la riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
  - e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
  - f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
  - g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
  - h) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
  - i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.
03. Resta ferma, per gli interventi di manutenzione ordinaria qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nel precedente articolo 4, comma 1, lettera b).
04. Resta altresì fermo, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della Legge 29 maggio 1982, n. 308, che l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi

liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e non è soggetta ad autorizzazione specifica.

05. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerati opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicati nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16 novembre 1977, n. 1918.

## Art. 8

### Interventi di manutenzione straordinaria

01. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici.
02. Le parti dell'edificio sottoposto a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
03. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale, travi e pilastri. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.
04. I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.
05. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.
06. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:
  - a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
  - b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e quote (d'imposta e di colmo);

- c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte, travi, architravi, pilastri e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- d) la demolizione e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
- e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti con o senza modifiche di materiali;
- f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
- g) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
- h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
- i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
- l) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
- m) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
- n) l'inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;
- o) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne come le recinzioni;
- p) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o in efficienza di quelli esistenti.

07. Resta ferma, per gli interventi di manutenzione straordinaria qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nel precedente articolo 4, comma 1, lettera b).

08. Per quanto riguarda gli edifici destinati ad attività produttive, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 16 novembre 1977, n. 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

## Art. 9

### Interventi di restauro e risanamento conservativo

01. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo tutti quelli finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio e al miglioramento della funzionalità dello stesso, in relazione a destinazioni d'uso con esso compatibili, anche diverse da quelle precedenti.

02. Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.

03. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, comprensivi di quelli di cui al precedente articolo 8 allorché siano aggregati in un "insieme sistematico", riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:

a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che, pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario, sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;

b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;

**T**c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locale caldaia, ascensori e scale interne) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;

d) riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.

03/bis. Gli interventi edilizi previsti nei commi precedenti finalizzati al frazionamento immobiliare, a seguito di divisione patrimoniale per successione ereditaria, donazione tra coniugi o divisione della comunione legale, purché non comportino aumento di cubatura o superficie utile. Nell'ambito di detti interventi può essere ricompreso l'inserimento di elementi di collegamento verticale nel rispetto dei principi e finalità disciplinate dal presente articolo.

Gli interventi edilizi previsti dal presente comma sono subordinati all'obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui al successivo articolo 30.

04. Resta ferma, per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nell'articolo 4, comma 1 lettera b).

05. La modifica della destinazione d'uso è consentita, purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

## Art. 10

### Interventi di ristrutturazione edilizia

01. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Per sagoma si deve intendere la conformazione planovolumetrica dell'edificio data dal suo perimetro inteso sia in senso verticale sia orizzontale: il primo determinato dalle altezze della costruzione, secondo la definizione fornita dall'art. 13 del Regolamento Edilizio ed il secondo determinato dal filo di fabbricazione, con esclusione degli elementi aggettanti non costituenti superficie utile lorda.
02. Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente propria dell'edificio .
03. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, tra l'altro le seguenti opere:
- a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
  - b) demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni;
  - c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici e con spostamenti;
  - d) demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura anche con modifiche di quote;
  - e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
  - f) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati, ove necessario, dalla normativa di apposito piano di recupero e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;
  - g) sopraelevazioni e ampliamenti;

- h) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.
- i) La ricostruzione di edifici in rovina qualora sussistano elementi certi sulla consistenza volumetrica dell'edificio e dell'entità dimensionale della sua sagoma e non ostino specifiche norme urbanistiche di zona.

## Art. 11

### Interventi di nuova costruzione

01 Sono interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune, non destinati contrattualmente al demanio comunale e l'area di sedime non sia stata acquisita dal Comune prima della realizzazione degli interventi;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.
- f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- g) gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dal comma 1 dell'art. 2 lettera c ove sia prevista anche la demolizione con ricostruzione non fedele con aumento di cubatura e/o di superficie utile.

## Art. 12

### Interventi di ristrutturazione urbanistica

01. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
02. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa.

## TITOLO III

### INDICI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

## Art. 13

### Definizione degli indici e parametri

01. Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono definiti nel modo seguente:
  - a) Superficie territoriale (ST)  
E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.
  - b) Superficie fondiaria (SF)  
E' l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
  - c) Superficie utile lorda (SUL)  
E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "*bow window*", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla successiva lettera t).  
Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla successiva lettera u).  
Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:
    - 1) i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u);
    - 2) i porticati pubblici o d'uso pubblico;

- 3) i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad *extracorsa* degli ascensori;
- 4) le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, i serbatoi, i vasi di espansione o le canne fumarie;
- 5) le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, le terrazze e le logge aperte.
- 6) le pertinenze urbanistico-edilizie quali: abbaini con dimensione in pianta non superiore a mq 4; voliere, fioriere, stenditoi, forni in muratura e piccoli ricoveri per attrezzatura di giardinaggio;
- 7) Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e/o non portanti, i tamponamenti orizzontali, i solai intermedi e quelli di copertura che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri trenta (cm 30) non sono considerati nei computi per la determinazione delle SUL, dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri trenta (cm 30) e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque (cm 25) per le pareti verticali ed i solai di copertura e di centimetri quindici (cm 15) per i solai intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica. Le disposizioni di cui al presente punto valgono anche quale deroga per le altezze massime, per le distanze dai confini, le distanze fra gli edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale (Codice Civile, Nuovo Codice della Strada, Norme Tecniche per le costruzioni in zona sismica, ecc.). Nel progetto presentato gli extraspessori murari e dei solai dovranno essere opportunamente documentati con particolari costruttivi in una scala di rappresentazione non inferiore a 1:25. Il Titolare del permesso di costruire o DIA o SCIA dovrà presentare contestualmente al progetto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante l'impegno a realizzare gli extraspessori come da progetto. La comunicazione di fine lavori e/o di collaudo, dovrà essere corredata di perizia a firma del Direttore dei Lavori e del Titolare del permesso di costruire o DIA o SCIA attestante l'avvenuta realizzazione degli extraspessori e la conformità al progetto.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai

regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

d) Volume (V)

E' la somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda computata.

e) Indice di fabbricabilità territoriale (IT)

E' il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

f) Indice di utilizzazione territoriale (UT)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

g) Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)

E' il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF).

h) Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF).

i) Superficie coperta (SC)

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra, con esclusione di balconi, cornicioni, fregi decorativi e scale esterne aperte.

l) Indice di copertura (IC)

E' il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

m) Altezza delle fronti (H)

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura al netto dell'impermeabilizzazione, isolamento ed eventuale manto di copertura.

Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato e/o interrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3,00 . L'accesso in trincea non potrà essere aderente alle pareti del fabbricato ma dovrà possedere almeno una distanza minima di ml 1,5 .

n) Altezza massima degli edifici (H MAX)

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente lettera m).

**T** Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura come definita al precedente punto m, purché il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata all'estradosso della linea di colmo (v. figure 1, 2, 3, 4).

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata all'estradosso della linea di colmo (v. figure 5 e 6).

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00 (v. figura 7).

o) Distacco tra gli edifici (DF)

E' la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni di cui alla successiva lettera r), misurata nei punti di massima sporgenza.

Due pareti si intendono prospicienti (pertanto con pareti antistanti) quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi

sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

p) Distacco dai confini (DC)

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza.

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.

q) Distanza dalle strade (DS)

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

r) Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro così suddivise:

- patio, si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con distanza minima non inferiori a m. 6,00 dalle pareti circostanti e di altezza non superiore a m. 4,00;
- cortile, si intende per cortile lo spazio interno di cui al successivo articolo 81, comma 1;
- chiostrina, si intende per chiostrina lo spazio interno di cui al successivo articolo 81, comma 3.

s) Numero dei piani

E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190. Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) per le porzioni di superficie in cui l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo o

comunque nel punto più alto, all'intradosso del solaio, è superiore a ml. 1,80 e non abbia le destinazioni previste dai commi 3/4/5/6 della precedente lettera c.

u) Piano interrato e piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea (come definita al precedente punto m) di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra (come definita al precedente punto m), salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra (come definita al precedente punto m).

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate (v. figura 8).

Quest'ultima metodica di calcolo può essere applicata quando l'andamento naturale del terreno possiede una pendenza superiore al 15%.

v) Superficie utile abitabile o utilizzabile (SUA)

E' la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

z) Superficie complessiva (S Comp.)

La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ( $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$ ).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- 1) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- 2) autorimesse singole e collettive;
- 3) androni di ingresso e porticati liberi;
- 4) logge e balconi.

I porticati di cui al n. 3) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

aa) Fronte dell'edificio

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.

bb) Fabbricato o edificio

Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.

Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

cc) Ampliamento

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazione o di vani in un fabbricato già esistente.

dd) Abitazione, stanza, vano

- 1) Per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile, terrazza;
- 2) per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;
- 3) per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti ecc.), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;
- 4) per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopra citati per essere considerata stanza.

## TITOLO IV

### COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO

#### Art. 14

##### Funzione della commissione comunale per il paesaggio

01. La Commissione Comunale per il paesaggio può essere costituita dal Comune ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 27/11/2008, n. 34 "Disciplina delle commissioni locali per il paesaggio di cui all'articolo 148 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42" anche mediante forme associative e di cooperazione fra enti locali. Essa opera in virtù delle funzioni amministrative delegate al comune a norma degli artt. 5 e 6 della Legge Regionale 5/08/1992 n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio".
  
02. La commissione per il paesaggio, qualora istituita, esprime i pareri sulla compatibilità tra l'interesse paesaggistico tutelato e l'intervento progettato nell'ambito dei procedimenti autorizzatori previsti dagli articoli 146, comma 7, 147 e 159 del d. Lgs 42/2004. Le commissioni verificano in particolare la conformità dell'intervento progettato alle prescrizioni contenute nel provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico, nel piano paesaggistico regionale e nel piano regolatore generale (PRG) ad esso adeguato, accertandone:
  - a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo e alle finalità di tutela e di miglioramento della qualità del paesaggio individuati dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico, dal piano paesaggistico e dal PRG;
  
  - b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area indicati nella dichiarazione e nel piano paesaggistico

#### Art. 15

##### Composizione della Commissione per il Paesaggio

01. Qualora sia istituita, la Commissione Comunale per il Paesaggio, è composta:
  - a) un laureato in materie attinenti la pianificazione e gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali;
  
  - b) un laureato in materie botanico-vegetazionali, agronomiche e forestali;
  
  - c) un laureato in materie attinenti le scienze geologiche, naturali, geografiche e ambientali.

02. Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, un rappresentante dell'Ufficio Tecnico Comunale o, in sua assenza o impedimento, un funzionario designato dal Dirigente.
03. I membri della commissione restano in carica fino alla decadenza del Consiglio Comunale.
04. I membri della commissione non sono eleggibili per due mandati successivi.
05. I componenti della Commissione Comunale del Paesaggio vengono individuati con deliberazione di Consiglio Comunale sulle terne di professionisti fornite dai rispettivi ordini professionali di appartenenza. Almeno uno di detti esperti dovrà essere individuato dalla compagine consiliare di minoranza.

## Art. 16

### Funzionamento della Commissione per il Paesaggio

01. La Commissione per il paesaggio si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno.
02. La Commissione è convocata dal Responsabile del Procedimento con invito scritto.
03. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza di tutti i componenti della Commissione del Paesaggio.
04. Le decisioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.
05. Il Responsabile del procedimento può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame.
06. Il componente la Commissione per il Paesaggio non può essere presente durante l'esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali sia interessato; in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o ai parenti sino al quarto grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.
07. I processi verbali delle riunioni sono iscritti in apposito registro tenuto a cura del segretario e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, nonché riportare

sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda.

08. I processi verbali vengono firmati da tutti i componenti della commissione .
09. Il Segretario riporta sommariamente il parere della Commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione per il Paesaggio .." completando con la data e la firma di tutti i commissari.
10. L'interessato alla domanda dell'autorizzazione paesaggistica e qualsiasi controinteressato, hanno facoltà di avere conoscenza del verbale della Commissione del Paesaggio.

## Art. 16/bis

### Accertamento di conformità

- 01 I titolari di interventi edilizi ultimati entro il 1° maggio 2004, realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune in assenza dell'autorizzazione paesaggistica, possono richiedere l'accertamento di conformità con le modalità previste dal comma 5 dell'art. 167 del D. Lgs. 22/01/2004 n° 42.
- 03 Ove la suddetta compatibilità venga riconosciuta dalla competente Soprintendenza, il Comune provvederà al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica postuma previo pagamento, da parte del soggetto interessato, di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma verrà determinata previa perizia di stima.
- 04 Qualora non venga riconosciuta la compatibilità paesaggistica dell'intervento, il richiedente dovrà provvedere alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi a proprie cura e spese. Con l'ordine di rimessione in pristino é assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

## TITOLO V

### ISTANZA DI PERMESSO PER COSTRUIRE E ISTRUTTORIA

#### Art. 17

##### Modulistica per procedure edilizie

01. Le istanze di Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Agibilità , sulla certificazione energetica e di ogni altro atto, nulla-osta, assenso, devono essere esclusivamente presentati mediante l'utilizzo della modulistica e relativi allegati in essa previsti, predisposta ed approvata dal Responsabile del Servizio Competente del Comune. Quando verrà attivata l'acquisizione di dette istanze , per via telematica sul sito ufficiale del Comune, le stesse dovranno essere prodotte esclusivamente sulla casella di posta elettronica certificata dedicata al procedimento in esame e tutti i documenti,elaborati tecnici,relazioni e certificati dovranno essere firmati digitalmente per competenza.
02. L'utilizzo della modulistica sopraccitata e delle eventuali successive variazioni o integrazioni, diventa obbligatoria dal giorno successivo alla esecutività della Determinazione di approvazione da parte del Responsabile del Servizio Competente e dalla sua pubblicazione sul sito istituzionale del Comune.
03. Le richieste di permesso di costruire, agibilità e di ogni altro atto, nulla-osta, assenso non presentate utilizzando la modulistica sopra detta sono improcedibili. Le DIA e le SCIA non presentate sulla modulistica sopra detta sono prive di effetti.  
Analogamente con l'entrata in vigore dell'operatività di quanto previsto nel secondo periodo del comma 1, saranno improcedibili tutte quelle istanze non avanzate per via telematica sulla casella istituzionale di posta elettronica certificata.

#### Art. 18

##### Soggetti legittimati alla domanda di permesso di costruire ed alla presentazione di denuncia di inizio attività

01. E' legittimato a richiedere il permesso di costruire ed a presentare la denuncia di inizio attività il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle Leggi in vigore.
02. L'esecuzioni di interventi o attività di cui all'articolo 1, quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio e al patrimonio dello Stato o di Enti Pubblici, è altresì subordinata alla preventiva autorizzazione dell'Ente cui le aree appartengono.

03. A titolo esemplificativo, si considerano "aventi titolo legittimati" alla richiesta di permesso di costruire ed alla presentazione della denuncia di inizio attività, tra gli altri:
- a) il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo;
  - b) il titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo, limitatamente alla richiesta di concessione per la realizzazione di opere sotterranee;
  - c) l'enfiteuta;
  - d) l'usufruttuario, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire ed alla presentazione della denuncia di inizio attività riguardanti gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo;
  - e) il titolare del diritto di uso ai sensi dell'articolo 1021 c.c. o del diritto di abitazione, ai sensi dell'articolo 1022 c.c., per la richiesta di permesso di costruire ed alla presentazione della denuncia di inizio attività di cui alla lettera precedente;
  - f) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire ed alla presentazione della denuncia di inizio attività riguardante la manutenzione straordinaria ovvero altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto;
  - g) il locatario o l'affittuario, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire ed alla presentazione della denuncia di inizio attività riguardante la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile in locazione o in affitto;
  - h) il mezzadro o il colono per gli interventi di cui all'articolo 8 della L.R. 28 ottobre 1977, n. 42; gli affittuari e i titolari di contratti associativi anche con clausola miglioratoria non convertiti, per gli interventi di cui agli articoli 16 e seguenti dalla Legge 3 maggio 1982, n. 203;
  - i) il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire ed alla presentazione della denuncia di inizio attività, direttamente connessa a tale godimento;
  - l) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra indicati.
04. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 30 del presente regolamento.
05. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

## Art. 19

### Domanda di permesso di costruire

01. La domanda diretta ad ottenere il rilascio del permesso di costruire è rivolta allo sportello unico nei modi e termini di cui agli articoli precedenti ed è sottoscritta dal soggetto legittimato ai sensi dell'articolo 18 e da uno o più progettisti.
02. La domanda deve contenere:
- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
  - b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per Legge e iscritto all'albo professionale. Restano fermi i casi previsti dall'articolo 285 del R.D. 3 marzo 1934, n. 383;
  - c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico in possesso dell'abilitazione o dei requisiti di cui alla lettera precedente. L'indicazione e la firma possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;
  - d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore, nonché in base alla normativa vigente, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente. Tali indicazioni e firme possono essere differite secondo quanto alla lettera precedente;
  - e) nel caso di lavori da eseguire in "diretta economia" o, comunque, senza una impresa costruttrice, la dichiarazione della persona che assume la responsabilità del cantiere.
03. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:
- a) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente, ai sensi dell'articolo 47 del codice civile, per tutti gli atti ed affari relativi al rilascio del permesso di costruire, ed alla esecuzione dei lavori;
  - b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente, e i numeri di codice fiscale, qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le relative dichiarazioni di accettazione nonché, per quanto riguarda l'impresa (o le imprese) a cui si intende affidare i lavori, la dichiarazione dell'organico medio annuo e del contratto applicato ai lavoratori dipendenti, ed il certificato di regolarità contributiva relativi alla stessa (o alle stesse) e l'impegno a denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di sospensione dei lavori;
  - c) l'attestazione che il richiedente del titolo abilitativo edilizio rientra tra gli aventi titoli legittimati ai sensi del precedente articolo 18.

04. Ove il soggetto legittimato al permesso di costruire sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.
05. Dovrà essere corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, e dagli elaborati progettuali stabiliti dagli allegati "A" e "B" del presente Regolamento Edilizio. Di norma gli elaborati progettuali sono forniti in triplice copia, salvo indicazioni diverse da parte del responsabile del procedimento il quale potrà disporre la produzione di ulteriori copie necessarie per l'acquisizione di eventuali altri atti di assenso e/o pareri. La domanda è altresì accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

## Art. 20

Ulteriore documentazione a corredo della domanda di permesso di costruire

01. Alla domanda di permesso per costruire è allegata, di regola, la seguente documentazione:
- a) stato di fatto dell'area o dell'immobile oggetto della richiesta e loro adiacenze, illustrato dagli elaborati elencati nell'allegato A al presente regolamento che ne è parte integrante;
  - b) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi, ovvero titolo di proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile;
  - c) relazione illustrativa e progetto degli interventi sull'area o sull'immobile, illustrato dagli elaborati elencati nell'allegato B al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;
  - d) l'ulteriore documentazione tecnica richiesta da Leggi e regolamenti per il particolare tipo di intervento;
  - e) il parere dell'ASUR, oppure un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui lo stesso riguardi interventi di edilizia residenziale sempreché la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
  - f) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
  - g) l'attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria;
  - h) l'autorizzazione dei confinanti per eventuale costruzione a confine;

- i) il modello ISTAT ai fini della rilevazione statistica dell'attività edilizia;
- l) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del proprietario e del progettista di assenza di vincoli di asservimento di cui al successivo art. 60
- m) la bozza di convenzione, eventualmente necessaria.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere per progetti di notevole rilevanza, per interventi su aree vincolate ai sensi del D. Lgs 42/2004 , nonché per interventi sul patrimonio edilizio esistente, ulteriore documentazione storica, ambientale, progettuale ed ulteriori elaborati illustrativi del progetto, quali prospettive, plastici, fotomontaggi.

- 02. In tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento od interventi sulle superfici esterni degli edifici dovrà essere allegata alla richiesta del titolo abilitativo edilizio l'indicazione delle coloriture e finiture esterne richieste rappresentate su apposito elaborato grafico in scala 1:100 con eventuali alternative di scelta. La mancata produzione di detta documentazione comporterà l'automatica improcedibilità della pratica edilizia.
- 03. La conservazione delle essenze vegetali ed arboree indicate nel progetto edilizio conformemente al piano del verde dovrà essere garantita nel tempo tramite ripristini e bonifiche. L'inosservanza a detta disposizione comporterà, oltre alla comminazione della sanzione amministrativa, l'emissione di diffida ad adempiere entro e non oltre giorni 60 e conseguentemente, in caso di inadempienza, alla revoca dell'agibilità.

## Art. 21

Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di permesso di costruire

- 01. Per i permessi di costruire convenzionati, deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente, previ accordi con il Comune. Tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del richiedente.
- 02. Per i permessi di costruire onerosi deve essere allegato alla domanda o inoltrato in tempo utile, un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, o delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

03. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente in tutto o in parte le opere di urbanizzazione primaria, la relativa domanda deve essere presentata insieme con la domanda di permesso di costruire, salvo che il progetto delle opere di urbanizzazione non venga preventivamente approvato dal Consiglio Comunale ovvero dalla Giunta Comunale.

## Art. 22

### Atti autorizzativi generali

01. I progetti delle opere da eseguire in edifici dichiarati di preminente interesse storico ed artistico ai sensi della parte seconda del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., debbono conseguire la preventiva autorizzazione paesaggistica giusto quanto previsto dalla citata normativa.
02. I progetti relativi alle opere di cui all'articolo 6 della L.R. 34/1992 devono conseguire le autorizzazioni ivi previste.
03. I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private alle strade pubbliche, di competenza del compartimento A.N.A.S. o dell'Amministrazione Provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione, parere o nulla-osta dei predetti enti.
04. I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica devono adeguarsi alle disposizioni di cui al Titolo IV, Parte II "Normativa tecnica per l'edilizia", capo I, II, III e IV del testo unico dell'edilizia D.Lgs 380/2001.
05. Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento o impianti di produzione di acqua calda e comunque tutti quelli indicati al Titolo IV, Parte II, Capo VI del D.Lgs 380/2001, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla stessa normativa.
06. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, e da ultimo il D.P.R. 1/08/2011 n. 151, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e comunque in particolare:
- a) i progetti degli edifici di altezza superiore a m. 24;
  - b) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi ecc.);
  - c) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, autorimesse con più

di nove autoveicoli ed a laboratori o depositi, nei quali vengano manipolate o conservate sostanze che presentino pericolo di incendio;

d) i progetti degli edifici che pur essendo destinati unicamente ad abitazione, non presentano prospetti su piazze e vie pubbliche o comprendono appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni.

07. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di Legge vigenti.

08. Nelle zone del territorio regionale dichiarate sismiche ai sensi dell'articolo 3 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64, chiunque intenda procedere a costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni riguardanti le strutture, è tenuto a presentare, prima dell'inizio dei lavori, la denuncia di cui all'articolo 17 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64, osservando le disposizioni della Legge stessa e della L.R. 3 novembre 1984, n. 33, come modificata dalla L.R. 27 marzo 1987, n. 18.

09. Per i terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici, l'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, è necessaria anche ai fini dell'edificazione.

## Art. 23

### Autorizzazioni in materia di beni paesaggistici

01. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla parte terza del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157 del D.Lgs 42/2004, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

02. I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare al Comune il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.

03. La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato.

04. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5 del D.Lgs

42/2004, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è valida per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. Qualora i lavori siano iniziati nel quinquennio, l'autorizzazione si considera efficace per tutta la durata degli stessi.

05. Sull'istanza di autorizzazione paesaggistica si pronuncia il Comune , dopo avere acquisito il parere vincolante del soprintendente in relazione agli interventi da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela dalla legge o in base alla legge, ai sensi del comma 01, salvo quanto disposto all'articolo 143, commi 4 e 5 del D.Lgs 42/2004. Il parere del Soprintendente, all'esito dell'approvazione delle prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici tutelati, predisposte ai sensi degli articoli 140, comma 2, 141, comma 1, 141-bis e 143, comma 3, lettere b), c) e d) del D.Lgs 42/2004, nonché della positiva verifica da parte del Ministero su richiesta del Comune dell'avvenuto adeguamento degli strumenti urbanistici, assume natura obbligatoria non vincolante.
06. Il Comune esercita la funzione autorizzatoria in materia di paesaggio avvalendosi di propri uffici dotati di adeguate competenze tecnico-scientifiche e idonee risorse strumentali.
07. L'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ricevuta l'istanza dell'interessato, verifica se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'articolo 149, comma 1, alla stregua dei criteri fissati ai sensi degli articoli 140, comma 2, 141, comma 1, 141-bis e 143, comma 3 lettere b), c) e d) del D.Lgs 42/2004. Qualora detti presupposti non ricorrano, l'amministrazione verifica se l'istanza stessa sia corredata della documentazione di cui al comma 3, provvedendo, ove necessario, a richiedere le opportune integrazioni e a svolgere gli accertamenti del caso. Entro quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, l'amministrazione effettua gli accertamenti circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici acquisendo il prescritto parere della commissione per il paesaggio qualora istituita o del responsabile del procedimento, qualora non istituita la commissione per il paesaggio, di cui agli artt. 14/15/16 e trasmette al soprintendente la documentazione presentata dall'interessato, accompagnandola con una relazione tecnica illustrativa nonché dando comunicazione all'interessato dell'inizio del procedimento ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo.

08. Il soprintendente rende il parere di cui al comma 5, limitatamente alla compatibilità paesaggistica del progettato intervento nel suo complesso ed alla conformità dello stesso alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico ovvero alla specifica disciplina di cui all'articolo 140, comma 2 del D.Lgs 42/2004, entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione degli atti. Il Soprintendente, in caso di parere negativo, comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Entro venti giorni dalla ricezione del parere, l'amministrazione provvede in conformità.
09. Decorso inutilmente il termine di cui al primo periodo del comma 8 senza che il soprintendente abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente può indire una conferenza di servizi, alla quale il soprintendente partecipa o fa pervenire il parere scritto. La conferenza si pronuncia entro il termine perentorio di quindici giorni. In ogni caso, decorsi sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente, l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione.
10. Decorso inutilmente il termine indicato all'ultimo periodo del comma 8 senza che l'amministrazione si sia pronunciata, l'interessato può richiedere l'autorizzazione in via sostitutiva alla regione, che vi provvede, anche mediante un commissario ad acta, entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta. Qualora la regione non abbia delegato gli enti indicati al comma 6 al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, e sia essa stessa inadempiente, la richiesta del rilascio in via sostitutiva è presentata al soprintendente.
11. L'autorizzazione Paesaggistica è trasmessa, senza indugio, alla soprintendenza che ha reso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente allo stesso parere, alla Provincia ovvero agli altri enti pubblici territoriali interessati.
12. L'autorizzazione paesaggistica è impugnabile, con ricorso al tribunale amministrativo regionale o con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, dalle associazioni portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di ambiente e danno ambientale, e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Le sentenze e le ordinanze del Tribunale amministrativo regionale possono essere appellate dai medesimi soggetti, anche se non abbiano proposto ricorso di primo grado.
13. Presso il Comune è istituito un elenco delle autorizzazioni rilasciate, aggiornato almeno ogni trenta giorni e liberamente consultabile, al link <http://www.comune.osimo.an.it/comune/servizi/articlefiles/58->

[11\\_2011\\_autorizzazioni\\_2011.pdf](#) , in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione, con la annotazione sintetica del relativo oggetto. Copia dell'elenco è trasmessa trimestralmente alla Provincia, alla Regione e alla soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza.

14. Le disposizioni dei commi da 1 a 13 si applicano anche alle istanze concernenti le attività di coltivazione di cave e torbiere incidenti sui beni di cui all'articolo 134 del D.Lgs 42/2004.
15. Fatta salva l'applicazione dell'articolo 143, comma 4, lettera b) e dell'articolo 156, comma 4, non è comunque richiesta l'autorizzazione prescritta dall'articolo 146, dall'articolo 147 e dall'articolo 159 del D.Lgs 42/2004:
  - a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
  - b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
  - c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs 42/2004, purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

## Art. 24

Istruttoria preliminare della domanda di permesso per costruire

01. All'atto della presentazione della domanda, lo sportello unico rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:
  - a) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
  - b) data di ricevimento della domanda stessa;
  - c) nome e cognome di chi, per conto del Comune, l'ha ricevuta.
- 01/bis. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

02. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento:
- a) cura l'istruttoria;
  - b) acquisisce i prescritti pareri dagli uffici comunali e della commissione del paesaggio qualora istituita, nonché il parere dell'ASUR, se non sostituito da autocertificazione, ed il parere dei Vigili del Fuoco, se necessario in ordine alla normativa antincendio, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente;
  - c) valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.
03. Il Responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 2, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso cui al comma 2.
04. Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale o che la stessa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
05. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 2, il Responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..
06. I termini di cui ai commi 2 e 4 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del procedimento.

07. Nei casi di cui ai precedenti commi 3 e 4 , qualora il richiedente non regolarizzi la pratica entro novanta giorni a partire dal ricevimento della comunicazione, la domanda di permesso di costruire si intende decaduta.
08. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui al precedente articolo 6.

## Art. 25

### Esame della domanda di permesso per costruire

01. L'esame della domanda di permesso per costruire avviene di norma seguendo il numero progressivo di presentazione di cui all'art. 24.

## Art. 26

### Progetti di massima

01. E' consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di rilevante interesse, sottoporre preliminarmente al parere della commissione del paesaggio di cui agli artt. 14/15/16 (qualora istituita) anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche o integrazioni.

## TITOLO VI

### RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

## Art. 27

### Decisioni sulla domanda del permesso di costruire

01. Il Responsabile dell'ufficio competente provvede a notificare all'interessato le proprie determinazioni sulla domanda di permesso di costruire entro trenta giorni dalla proposta di cui al comma 2 lettera c) del precedente articolo 24, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 5 sempre dell'articolo 24. Il termine di cui al primo periodo del presente comma è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano

all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.

2. Il richiedente, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, è tenuto a provvedere al ritiro del permesso di costruire, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'articolo 16 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Il mancato ritiro del permesso di costruire nel termine di sessanta giorni produce di diritto la decadenza da tale permesso senza alcun obbligo di ulteriore comunicazione all'interessato.
3. Al permesso di costruire e' allegata una copia del progetto con l'attestazione dell'avvenuto esame da parte della commissione comunale edilizia e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il Comune nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento. Gli estremi del permesso di costruire debbono essere indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento edilizio.
4. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio per un periodo di giorni quindici.
5. Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio del permesso stesso in quanto in contrasto con le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
6. In caso di diniego del permesso di costruire, il Responsabile dell'ufficio competente deve comunicare al richiedente le proprie determinazioni motivate nel termine di cui al comma 1.

## Art. 28

### Silenzio assenso

01. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai commi successivi.
02. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 1 dell'art. 27 decorre dal rilascio del relativo atto di

assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

03. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, lo sportello unico acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 24, comma 5. Il termine di cui al comma 6 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

## Art. 29

### Certificato di destinazione urbanistica

01. Gli interessati possono richiedere al Responsabile dell'ufficio competente il rilascio del certificato di destinazione urbanistica utilizzando la modulistica appositamente predisposta dallo stesso.
02. Alla domanda devono essere allegati l'estratto di mappa catastale in scala 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati e l'attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria, in assenza dei quali la domanda è irricevibile.
03. L'ufficio competente, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, l'esatta classificazione dell'area risultante dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
04. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, nel caso di compravendita esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
05. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali

relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

06. Gli atti di cui al comma 05, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 04, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.

## Art. 30

### Contributo di costruzione

01. Il rilascio del permesso di costruire e la presentazione della denuncia inizio attività comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.
02. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio dell'atto abilitativo edilizio, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria solo per gli importi di lavoro inferiori alla soglia comunitaria del D.Lgs 163/2006, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.
03. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.
04. Il contributo di costruzione non è dovuto:
  - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore

agricolo a titolo professionale, ai sensi dell'articolo 1, comma 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

05. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

06. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del D.Lgs 380/2001.

07. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

08. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'art.30 comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni

## Art. 31

### Titolarità del permesso per costruire

01. Il permesso di costruire è sempre rilasciato fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi ed è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia. Il permesso di costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestato. Nel caso di trasferimento del permesso di costruire nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiedere con ogni urgenza al responsabile dell'ufficio competente il cambiamento di intestazione.
02. Gli eredi e gli aventi causa del titolare del permesso per costruire possono chiedere la variazione dell'intestazione del permesso di costruire.
03. La variazione dell'intestazione della permesso di costruire non è sottoposta a contributo di costruzione salvo che la tassa non comporti una diversa qualifica dell'intervento edilizio per variazione dei requisiti posseduti dall'originario titolare.
04. In conseguenza della variazione predetta non sono modificati in alcun modo i termini fissati per il permesso di costruire originario.
05. Il permesso di costruire non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza previsti dall'art. 15 del D.Lgs 380/2001.

## Art. 32

### Validità del permesso di costruire

01. Il termine per l'inizio dei lavori oggetto di permesso di costruire non può essere superiore ad un anno dal suo rilascio, intendendo per inizio dei lavori l'avvio della realizzazione delle opere previste dalla concessione; i semplici movimenti di terra e/o le sole opere provvisoriale di cantiere non costituiscono inizio dei lavori.
02. Qualora, entro tale termine, i lavori non siano iniziati, l'interessato dovrà presentare, prima della scadenza di detto termine, istanza diretta ad ottenere il rinnovo del permesso di costruire.
03. Il rinnovo è consentito purché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di Legge o di regolamento e sempre che non

risultino scaduti i termini previsti dal programma pluriennale di attuazione, ove vigente, ai sensi della L.R. 34/1992.

04. Il rinnovo del permesso per costruire non è sottoposto al contributo di costruzione salvo che quest'ultimo sia stato nel frattempo aggiornato. In quest'ultima eventualità sarà dovuto al comune il conguaglio del contributo di costruzione.
05. Il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, a pena di decadenza del permesso di costruire, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.
06. Detto termine di ultimazione, su istanza dell'atto abilitativo edilizio da presentare prima della scadenza del termine stesso, può essere prorogato dal responsabile del servizio competente con provvedimento motivato, in considerazione:
  - a) della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive;
  - b) di fatti estranei alla volontà del concessionario o di difficoltà economiche di questi;
  - T c) di opere fruente di contributo pubblico, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
07. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito e' subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività o C.I.A. o S.C.I.A.. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
08. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

## Art. 33

### Annullamento del permesso di costruire

01. Il permesso per costruire viene annullato, quando sussistono prevalenti interessi pubblici su quelli privati consolidati unitamente ad uno dei seguenti casi:
  - a) quando risulta in contrasto con Leggi o altre norme di diritto in materia urbanistica o edilizia;
  - b) quando sussistono vizi nel procedimento amministrativo o nei contenuti dell'atto.

02. Accertati i motivi che danno luogo all'annullamento, il responsabile del servizio competente, fa notificare all'interessato l'avvio del procedimento e conseguentemente l'ordinanza nella quale vengono specificati:
- a) la contestazione del fatto e le motivazioni che hanno dato luogo al provvedimento;
  - b) la notizia che l'atto abilitativo edilizio, a suo tempo rilasciato, è stata annullato;
  - c) l'ordine di sospendere i lavori ove necessario.
03. Qualora l'intestatario del permesso per costruire intenda riprendere i lavori, dovrà rimuovere le cause che hanno dato luogo all'annullamento, e attendere da parte del Responsabile dell'ufficio competente il rilascio di nuovo permesso di costruire per la ripresa dei lavori.
04. Relativamente alle fattispecie contemplate dall'articolo 38 del D.Lgs 380/2001, il responsabile dell'ufficio competente, ove possibile, procede alla rimozione dei vizi delle procedure amministrative riguardanti gli atti abilitativi da annullare. In particolare, la rimozione dei vizi può essere sempre disposta quando le opere realizzate siano conformi alla normativa vigente al momento dell'avvio della procedura di annullamento. Qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36 del D.P.R. 380/2001. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3 del D.P.R.380/2001, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

## Art. 34

Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera

01. Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare istanza per l'approvazione dei relativi progetti, che sono soggetti alla stessa procedura seguita per il progetto originario.

02. L'approvazione della variante, ai sensi dell'articolo 22 del D.Lgs 380/2001, può essere richiesta in corso d'opera e comunque prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, purché non incida sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichi la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alteri la sagoma dell'edificio e non violi le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, ferma restando l'applicazione della normativa prevista dal D.Lgs 42/2004.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

## Art. 35

### Sanatoria per certificazione di conformità

01. Oltre le ipotesi di sanatoria di cui all'articolo 33, comma 4, sono sanabili:
- a) le opere eseguite in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o con variazioni essenziali, fino alla scadenza del termine di novanta giorni fissato ai sensi dell'articolo 31, terzo comma, del D.Lgs 380/2001;
  - b) le opere eseguite in parziale difformità dalla permesso di costruire, fino alla scadenza del termine fissato ai sensi dell'articolo 34, primo comma, del citato D.Lgs 380/2001;
  - c) le opere eseguite in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività, ai sensi dell'articolo 22, primo e secondo comma, del citato D.Lgs 380/2001, fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative;
  - c-bis) le opere eseguite in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative;
  - c-ter) le opere eseguite in assenza o in difformità dalla comunicazione di inizio attività;
  - d) le opere eseguite, in sede di ristrutturazione edilizia, in assenza di permesso di costruire o in totale difformità, fino alla scadenza del termine fissato nella diffida di remissione in pristino, ai sensi dell'articolo 33, primo comma, del citato D.Lgs 380/2001.
02. La sanatoria è ammessa purché le opere eseguite, nei casi previsti dal comma 1, siano conformi, sia al momento di realizzazione delle opere stesse, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

03. Qualora entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di sanatoria, il Responsabile dell'ufficio competente non si sia pronunciato, l'istanza si intende respinta.
04. Per i pagamenti relativi alla sanatoria si osserva quanto disposto dall'articolo 36, secondo comma, e dell'articolo 37, quarto e quinto comma, del citato D.Lgs 380/2001.
05. Le opere abusive realizzate su immobili di cui al D.Lgs 42/2004 sono disciplinate ai sensi di detta disposizione normativa e da quanto previsto dal D.Lgs 380/2001.

## TITOLO VII ESECUZIONE DEI LAVORI

### Art. 36

Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività

01. Agli effetti dell'articolo 29 del D.Lgs 380/2001, il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore, sono responsabili della conformità delle opere alla normativa, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle dell'atto abilitativo edilizio ed alle modalità esecutive stabilite da quest'ultimo.
02. Le eventuali sostituzioni del costruttore e del direttore dei lavori, debbono essere tempestivamente denunciate all'amministrazione comunale dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti ad inviare al comune la dichiarazione di aver preso visione dell'atto abilitativo e degli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto. In caso di sostituzione del Direttore dei Lavori o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino alle suddette sottoscrizioni dei subentranti.
03. Il Direttore dei Lavori non è Responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 22 del citato D.Lgs 380/2001, fornendo al Responsabile dell'ufficio competente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il Direttore dei Lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Responsabile dell'ufficio competente. In caso contrario, il Responsabile dell'ufficio competente segnala al consiglio dell'ordine professionale di

appartenenza la violazione in cui e' incorso il direttore dei lavori, a norma dell'articolo 29, secondo comma, del D.Lgs 380/2001.

04. Il progettista, nell'ambito della propria specifica competenza, ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e degli strumenti urbanistici. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume, altresì, la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale e, in caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 48, comma 2, del presente regolamento, il Responsabile dell'ufficio competente ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
05. Il Direttore dei Lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

## Art. 37

### Inizio dei lavori

01. Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, il titolare del permesso di costruzione o il direttore dei lavori, provvede a richiedere in forma scritta allo sportello unico:
  - a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
  - b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte quelle indicazioni del caso, in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale ed i punti di presa dell'acquedotto dove esista.
02. Entro dieci giorni dalla data di ricezione della richiesta di cui al comma 1, l'ufficio tecnico comunale provvede a svolgere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e da un rappresentante dell'ufficio tecnico.
03. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il titolare del permesso di costruire o il direttore dei lavori, redigeranno tale verbale autonomamente, inviandone copia al Comune e potranno quindi, dare inizio ai lavori.

04. Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.
05. Il titolare del permesso per costruire, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori, deve darne comunicazione al responsabile dell'ufficio competente, con deposito presso lo sportello unico comunale, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e contenenti l'indicazione della loro residenza o domicilio.
06. Per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti, generali ed attuativi, ai fini della validità dei permessi di costruire, i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere, che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno o di singole opere di fondazioni. Tali opere, a seconda delle complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni, in tutto o in parte, e nell'inizio delle opere in elevazione.
07. Prima dell'inizio dei lavori il committente od il responsabile dei lavori trasmette al Comune il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori unitamente alla documentazione di cui alle lettere a) e b) del comma 9 art.90 del D.Lgs 81/2008. In assenza del documento unico di regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, l'efficacia del titolo abilitativo è sospesa.

## Art. 38

### Vigilanza sulla esecuzione dei lavori interruzione dei lavori

01. Il permesso di costruire e, la denuncia di inizio attività, la comunicazione di inizio attività e la segnalazione certificata di inizio attività con i relativi progetti approvati e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei dipendenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.
02. E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nell'atto abilitativo edilizio.
03. Il titolare dell'atto abilitativo edilizio che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare

fonti di pericolo per la incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

## Art. 39

### Cantieri di lavoro

01. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella delle dimensioni minime di ml 1,00x1,00 chiaramente leggibile in cui siano indicati:
- a) nome e cognome del titolare dell'atto abilitativo edilizio, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
  - b) nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
  - c) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
  - d) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
  - e) indicazione del numero e della data del permesso per costruire o estremi della Denuncia di inizio attività o della Segnalazione certificata di inizio attività o del Comunicazione inizio attività.
  - f) Ove previsto per legge le generalità dei coordinatori per la progettazione ed esecuzione dei lavori ai fini della sicurezza ove necessari in base alla legge;
  - g) Generalità del Responsabile del cantiere.
02. Dovrà essere custodita in cantiere tutta la documentazione prescritta dal D.Lgs.81/2008.
03. Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, messe in opera e gestite dal costruttore che ne è responsabile e comunque nel rispetto della vigente normativa in tema di sicurezza ed igiene dei luoghi di lavoro e del piano di sicurezza e coordinamento o del documento di valutazione dei rischi.
03. Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci, che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

## Art. 40

### Ponti e scale di servizio

01. E' vietato costruire ponti, scale di servizio e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza specifica autorizzazione comunale.

## Art. 41

Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

01. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.
02. I materiali di rifiuto raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammucchiati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.
03. Durante i lavori specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
04. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
05. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

## Art. 42

Rimozione delle recinzioni

01. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

## Art. 43

Prevenzione degli infortuni

01. Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni le disposizioni delle Leggi e regolamenti eventualmente vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

## Art. 44

### Ultimazione dei lavori

01. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente agibile.
02. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal titolare dell'atto abilitativo edilizio e dal direttore dei lavori, i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del progetto approvato e delle prescrizioni degli altri enti o autorità, nonché delle norme vigenti in materia di igiene, sicurezza, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dell'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato, mediante certificato del direttore dei lavori, sottoscritto dal titolare dell'atto abilitativo edilizio .

## TITOLO VIII AGIBILITA'

### Art. 45

#### Domanda relativa all'agibilità

01. Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio, prima di essere dichiarata agibile da parte del Responsabile dell'Ufficio Competente, ai sensi dell'articolo 221 del testo unico delle Leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.
02. La domanda di autorizzazione di agibilità deve essere presentata dal titolare del permesso di costruire o dal soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o dai loro successori o aventi causa, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento ai sensi dell'art. 44.
03. La domanda redatta in carta bollata ed indirizzata allo sportello unico, deve contenere i seguenti elementi:

- a) generalità e firma del titolare del titolo/i abilitativo/i edilizio/i sulla cui scorta è stata realizzata l'opera;
- b) estremi dei suddetti titoli abilitativi edilizi.

04. Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, ai sensi dell'art.67 del D.Lgs 380/2001 e della vigente normativa regionale;
- b) certificato di conformità alla normativa in materia sismica, ai sensi ai sensi dell'art.62 del D.Lgs 380/2001 e della vigente normativa regionale
- c) copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto con l'attestazione di avvenuta presentazione, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle relative planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
- d) certificato di prevenzione incendi, quando dovuto, o copia della richiesta dello stesso con dichiarazione di inizio attività inviata al Comando Provinciale competente per il territorio dei Vigili del Fuoco;
- e) dichiarazione congiunta del richiedente e del Direttore dei Lavori che certifica la conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- f) attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria;
- g) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici;
- h) dichiarazione di conformità degli impianti o collaudo;
- i) eventuale autorizzazione allo scarico;
- l) dichiarazione di conformità e collaudo di eventuali opere di urbanizzazione;
- m) dichiarazione di conformità degli scarichi in atmosfera ed eventuali autorizzazioni;
- n) dichiarazione di un tecnico abilitato attestante la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- o) certificato di conformità ai requisiti acustici passivi degli edifici, redatto da tecnico abilitato;
- p) dichiarazione di conformità degli impianti di sollevamento, oltre a collaudo e copia del libretto di manutenzione e visita periodica, se previsti dalla normativa vigente;
- q) altri certificati eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio dell'agibilità, ivi compresi gli attestati di rispetto delle norme di sicurezza costruzioni;
- r) atto di successione o di compravendita, se la domanda non viene presentata dal Titolare dell'atto abilitativo.

05. La mancata presentazione della domanda di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77,00 a 464,00 euro così come previsto dall'art. 24 comma 3 del D.Lgs 380/2001.
06. Quando verrà attivata la procedura telematica sul portale dedicato di cui al precedente art.17 tutta la documentazione dovrà essere trasmessa esclusivamente attraverso la casella postale certificata dedicata corredando tutta la documentazione di firma digitale. Qualsiasi altra forma di trasmissione comporterà il rigetto della pratica.

## Art. 46

### Rilascio dell'autorizzazione di agibilità

01. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti, nel caso in cui la documentazione presentata sia esaustiva, il Responsabile dell' Ufficio competente rilascia il certificato di agibilità e, entro lo stesso termine, può disporre un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per ottenerlo.
02. Il richiedente e il Direttore dei Lavori devono essere avvertiti per potere essere presenti al controllo.
03. Trascorso inutilmente il termine di cui al precedente comma 1, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASUR di cui all'art. 20 del presente regolamento. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso e' di sessanta giorni.
04. Il termine di cui al precedente comma 1 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell' Amministrazione Comunale o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
05. Il Responsabile dell' ufficio competente, nel caso in cui ritenga di non poter concedere l'autorizzazione di agibilità, deve comunicare al richiedente il diniego motivato, con la descrizione dei lavori che devono essere eseguiti entro un termine prefissato, perché possa essere rilasciata l'autorizzazione, salva l'applicazione delle sanzioni nei casi previsti dalla legge.
06. Per i complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario, può farsi luogo al rilascio dell'autorizzazione di agibilità

con esclusione delle unità immobiliari realizzate irregolarmente o abusivamente, purché le irregolarità o gli abusi siano circoscritti all'unità stessa e non pregiudichino le condizioni di abitabilità concernenti il complesso edilizio. E' altresì possibile procedere al rilascio dell'agibilità per solo alcune unità immobiliari contenute in un complesso edilizio a condizione che le unità residue non ultimate non comportino la realizzazione di lavori che, ai sensi della normativa vigente, rendano incompatibile l'utilizzo delle unità ultimate.

## Art. 47

### Utilizzazione abusiva di costruzioni

01. I proprietari che abitano o usano personalmente, oppure consentono, a titolo gratuito o a titolo oneroso, che altri utilizzino uno o più unità immobiliari prive dell'autorizzazione di agibilità sono soggetti a sanzione amministrativa ai sensi dell'articolo 221 del T.U. delle Leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e ss. mm. ii.
02. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione, l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata, non possiedano i requisiti per ottenere l'autorizzazione di agibilità, il responsabile dell'ufficio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine, provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.
03. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.
04. Qualora la proposta progettuale sottenda palesemente la finalità di un uso diverso degli ambienti da quello proposto in sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio, il R.U.P. procederà nell'istruttoria della pratica conformemente alle finalità sottese dandone comunicazione all'interessato.

## TITOLO IX

### DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' E

### SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'

## Art. 48

## Disciplina della denuncia di inizio attività

01. La denuncia di inizio attività può essere utilizzata nei casi elencati nel precedente art.3.
02. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta all'ufficio competente la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
03. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare all'ufficio competente la data di ultimazione dei lavori.
04. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
05. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
06. La dichiarazione dell'organico medio annuo e del contratto applicato ai lavoratori dipendenti ed il certificato di regolarità contributiva relativi all'impresa (o alle imprese) possono essere presentati prima dell'inizio dei lavori, fermo restando che, in assenza degli stessi, è sospesa l'efficacia della denuncia di inizio attività.
07. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

08. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il predetto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
09. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all'ufficio competente, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 del D.Lgs 380/2001.
10. Quando verrà attivata la procedura telematica sul portale dedicato di cui al precedente art.17 tutta la documentazione dovrà essere trasmessa esclusivamente attraverso la casella postale certificata dedicata corredando tutta la documentazione di firma digitale. Qualsiasi altra forma di trasmissione comporterà il rigetto della pratica.

## Art. 48/bis

### Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività

01. La segnalazione certificata di inizio attività può essere utilizzata nei casi elencati nel precedente art. 2/ter.
02. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività presenta allo sportello unico la segnalazione certificata di inizio attività, accompagnata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà (ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000), nonché dalle attestazioni di tecnici abilitati o dalle dichiarazioni di conformità rese dalle Agenzie per le imprese (istituite dall'art. 38 comma 4 del D.L. 112/2008), relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per l'avvio dell'attività. Tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Tale documentazione sostituisce anche eventuali pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive eventualmente richieste dalla legge;

03. La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare all'ufficio competente la data di ultimazione dei lavori.
04. L'attività può essere iniziata immediatamente dalla data di presentazione della segnalazione all'amministrazione competente;
05. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, l'inizio dei lavori è consentito soltanto dopo il rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la segnalazione è priva di effetti.
06. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'inizio dei lavori è consentito soltanto una volta ottenuto l'esito favorevole della conferenza. In caso di esito non favorevole, la SCIA è priva di effetti.
07. La dichiarazione dell'organico medio annuo e del contratto applicato ai lavoratori dipendenti ed il certificato di regolarità contributiva relativi all'impresa (o alle imprese) possono essere presentati prima dell'inizio dei lavori, fermo restando che, in assenza degli stessi, è sospesa l'efficacia della denuncia di inizio attività.
08. La sussistenza del titolo è provata con la copia della SCIA da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
09. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, in caso di accertata carenza dei requisiti necessari ed entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della SCIA, adotta motivati provvedimenti con cui dispone il divieto di proseguire l'attività e la rimozione degli eventuali effetti dannosi. L'interessato può evitare tali provvedimenti conformando alla normativa vigente l'attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a 30 giorni. È fatto salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli artt. 21quies e 21nonies L. 241/1990. Al di là di tali casi e decorso il termine dei 60 giorni dalla SCIA, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza

di pericolo attuale di un danno grave e irreparabile per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente;

- 10 Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui ai commi precedenti è punito con la reclusione da uno a tre anni;
- 11 Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all'ufficio competente, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 del D.Lgs 380/2001.
- 12 Quando verrà attivata la procedura telematica sul portale dedicato di cui al precedente art.17 tutta la documentazione dovrà essere trasmessa esclusivamente attraverso la casella postale certificata dedicata corredando tutta la documentazione di firma digitale. Qualsiasi altra forma di trasmissione comporterà il rigetto della pratica.

## TITOLO X

### PIANI ATTUATIVI ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

#### Art. 49

##### Piani attuativi

01. L'attuazione delle nuove previsioni insediative previste dello strumento urbanistico generale come di "espansione dell'aggregato urbano esistente", avviene mediante l'approvazione di piani particolareggiati o altri piani attuativi che consentono successivi interventi edilizi diretti. In mancanza di piani attuativi redatti ad iniziativa del Comune, i privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione da convenzionarsi ai sensi di Legge.

02. La Legge e le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale stabiliscono i casi nei quali il rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione convenzionata deve precedere il rilascio degli atti abilitativi edilizi.
03. L'approvazione del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula tra il Comune e i proprietari interessati di una convenzione avente i contenuti di cui all'articolo 28 (art.4) della L.1150/1942 ed art. 33 della L.R. 34/1992 e ss.mm..
- 04 Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere redatti i progetti definitivi/esecutivi in conformità alle prescrizioni emanate dall'autorità comunale e nel rispetto degli artt. 32 comma 1 lettera g e 122 comma 8 del D. Lgs 163/2006 e ss.mm.ii. Limitatamente alla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 come stabilito dal comma 2/bis dell'art. 16 del medesimo D.P.R. 380/2001, introdotto dalla legge n. 214 del 2011.
05. Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico del Comune.
- 05.bis Le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente, la Ditta è obbligata a comunicare al Comune una terna di nomi di professionisti abilitati di cui la relativa spesa è posta a carico della Ditta stessa.
06. Il Comune può convenire con il lottizzante, in sostituzione della cessione e approntamento di aree per l'urbanizzazione secondaria, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree ed opere stesse, in tutti quei casi in cui la cessione delle area sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni secondo quanto stabilito dalla Giunta Comunale.
07. Con la stipula della convenzione tutte le aree con destinazione pubblica per urbanizzazione primaria e secondaria vengono contestualmente trasferite in proprietà al Comune, salve le previsioni di cui al precedente comma 6, rimanendo il possesso al lottizzante limitatamente alle aree per urbanizzazioni primaria sino all'ultimazione dei lavori. La consegna delle opere e la rinuncia al possesso delle corrispondenti aree di urbanizzazione primaria avverrà contestualmente

all'emissione dell'atto di collaudo delle opere redatto da tecnico abilitato individuato dal Comune. Sino all'avvenuta consegna da parte del lottizzante di tutte le opere di urbanizzazione di natura pubblica realizzate, quest'ultime dovranno essere custodite, conservate e mantenute dal lottizzante stesso a proprio onere, spesa e responsabilità civile e penale in quanto sino a detta data le stesse avranno carattere privato. Nel caso di Piani che si attuano per stralci funzionali, negli imbocchi delle strade, eventualmente tenute aperte, dovranno essere collocate delle targhe con l'indicazione "strada privata" fino al loro trasferimento; le eventuali spese per energia elettrica necessaria ad illuminare le strade/piazze prima del trasferimento al Comune, saranno a carico della ditta proprietaria.

## Art. 50

### Documentazione a corredo della domanda di piano attuativo

01. L'istanza al Comune per l'approvazione del piano attuativo convenzionato è diretta all'ufficio competente e deve essere corredata dai documenti e dai disegni sotto elencati che dovranno essere prodotti su supporto informatico (.pdf) ed in cinque copie cartacee oltre a due copie delle sole opere di urbanizzazione per i pareri relativi ai vigili urbani e LL.PP.:
- a) estratto dello strumento urbanistico generale interessante la zona da lottizzare;
  - b) estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento, con certificato catastale;
  - c) planimetria aerofotogrammetrica aggiornata, estesa alle aree limitrofe della zona considerata per un intorno significativo e comunque per almeno ml 250/300, dove siano riportati i fabbricati esistenti, con l'indicazione, delle altezze e delle caratteristiche tipologiche degli stessi, l'esistenza e le caratteristiche le strade vicinali, comunali o provinciali o statali (con relativi nomi) che attraversano o lambiscono l'area di intervento; l'esistenza e lo stato di fatto delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione eventualmente esistenti;
  - d) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità d'intervento e l'individuazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - e) planimetria contenente il piano quotato del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello ed equidistanza non superiore a m. 1,00 riferite al caposaldo immodificabile, indicante anche il rilievo delle alberature e della vegetazione esistenti, nonché l'assenza delle stesse;
  - f) planimetria, adeguatamente quotata nel rapporto 1:500 dell'intervento progettato, riportante:
    - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;

- le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
- la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;
- l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti.

Tale ingombro massimo ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ai fini della progettazione architettonica; hanno valore indicativo, salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione, le relative previsioni planovolumetriche;

- g) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;
- h) elaborato grafico contenente i profili altimetrici, dello stato "ex ante", rappresentati in scala adeguata;
- i) elaborato grafico contenente schemi planimetrici e altimetrici dei fabbricati con la definitiva sistemazione delle aree esterne ovvero, con l'esatta determinazione della giacitura dei fabbricati in funzione degli sterri e/o riporti eventualmente da effettuare rispetto all'andamento del terreno naturale;
- l) relazione tecnica-descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere costruiti e dell'ambiente di inserimento della lottizzazione;
- m) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planovolumetriche;
- n) documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planivolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
- o) elaborati, in duplice copia, nel rapporto minimo 1:500 illustranti le opere di urbanizzazione primaria, costituiti da:
  - planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;
  - planimetria o planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognature, di illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto, del gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio o di annaffiamento. Negli elaborati di cui alla presente lettera devono essere indicati gli allacciamenti alle reti principali esistenti, nonché gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;
- p) calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere di cui alla lettera o) redatti da professionista abilitato e in opportuna scala;
- q) computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire ivi compresi gli allacciamenti;
- r) relazione tecnica illustrativa del progetto di piano di lottizzazione, contenente

l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione con i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti;

s) schema di convenzione di cui all'articolo 49;

t) Valutazione impatto acustico;

u) Attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria;

v) norme tecniche di attuazione di dettaglio per l'intervento proposto;

z) Planimetria delle aree da cedere;

za) indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane atti a garantire:

- l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo;
- la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso;
- il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti;
- la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione.

zb) strumenti di indagine territoriale ed ambientale, aventi lo scopo di valutare le trasformazioni indotte nell'ambiente dai processi di urbanizzazione, corredati dalle seguenti analisi di settore:

- analisi dei fattori ambientali naturali e dei fattori climatici, corredata dalle relative rappresentazioni cartografiche;
- analisi delle risorse ambientali, idriche ed energetiche, con particolare riferimento all'uso di fonti rinnovabili;
- analisi dei fattori di rischio ambientale artificiali, corredata dalle relative rappresentazioni cartografiche;
- analisi delle risorse e delle produzioni locali.

zc) indicazioni progettuali e tipologiche tali da garantire il miglior utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali.

02. E' previsto l'obbligo della relazione geologica e geotecnica per ogni tipo di lottizzazione in relazione al disposto del D.M. 1 marzo 1988, per le aree vincolate ai sensi della Legge 2 febbraio 1974, n. 64.
03. Le lottizzazioni relative alle zone totalmente o parzialmente comprese negli elenchi dei beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/2004, devono essere corredate anche degli elementi di cui all'articolo 37, primo comma, della L.R. 5 agosto 1992, n. 34.

## Art. 51

### Richiesta di parere preliminare

01. Il lottizzante può richiedere di sottoporre all'esame dell'ufficio competente e della commissione per il paesaggio, un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'articolo 50. Il parere preliminare non costituisce presunzione di approvazione del piano.

## Art. 52

### Approvazione dei piani attuativi

01. I piani attuativi conformi al piano regolatore sono adottati ed approvati con deliberazioni Giunta Comunale con le modalità previste dalla L.R. 34/1992.
02. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, deve essere richiesto al responsabile del servizio competente il permesso di costruire a norma del presente regolamento limitatamente alle opere che rimarranno di proprietà privata, mentre, per quelle su proprietà pubblica comunale, la delibera di approvazione del piano attuativo contenente la progettazione delle previste OO.PP. costituisce autonomamente titolo abilitativo edilizio.
04. Per la domanda e il rilascio degli atti abilitativi edilizi per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si applicano le norme di cui all'articolo 19 e seguenti.
05. Il contributo di costruzione viene applicato in conformità a quanto stabilito dall'art. 16 del D.Lgs 380/2001, non saranno dovuti conguagli al lottizzante ove l'entità delle opere a scomputo da realizzare saranno superiori all'entità del contributo tabellare mentre, sarà dovuto il conguaglio a favore del comune ove le opere scomputate assommino ad un importo inferiore al minimo tabellare dovuto.

06. Il rilascio dei permessi di costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi e alla trascrizione della convenzione a cura del Comune e a spese dei lottizzanti sui registri immobiliari.
07. La validità del piano di lottizzazione convenzionata non può essere superiore a dieci anni. Può essere concessa proroga per comprovate cause di forza maggiore.
08. Le previsioni e norme urbaniste previste negli strumenti urbanistici attuativi convenzionati sono ultrattive, non decadono con la scadenza decennale della convenzione, possono essere modificate solo con specifica e finalizzata variante al citato piano attuativo od allo strumento urbanistico generale su iniziativa Amministrazione. Con il permanere dell'ultrattività delle norme dello strumento attuativo oltre i termini di validità della convenzione, gli interventi edificatori potranno essere assenti solo previa accertata presenza delle opere di urbanizzazione.

## Art. 53

### Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

01. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine il progetto di lottizzazione delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale, nonché, ove esistente, del programma pluriennale di attuazione.
02. Decorso inutilmente detto termine, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.
03. Il progetto di lottizzazione d'ufficio, approvato dal Consiglio Comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notificazione, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e intendano attuarlo.
04. Qualora i proprietari intendano attuare il progetto compilato d'ufficio il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione, tenendo conto delle eventuali richieste degli interessati e della loro compatibilità con gli obiettivi del progetto stesso. In caso contrario, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.
05. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di

lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati di cui al precedente articolo 50, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

## Art. 54

### Intervento edilizio diretto

01. Fermo restando l'obbligo di versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'articolo 16 del D.Lgs 380/2001, nei casi di intervento edilizio diretto previsto dallo strumento urbanistico generale, il rilascio del permesso di costruire e/o l'efficacia della denuncia di inizio attività sono subordinati all'accertamento dell'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Qualora vi sia l'impegno alla loro realizzazione il rilascio dei certificati di agibilità e' subordinato all'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione primaria previste.
02. Il titolare dell'atto abilitativo edilizio, solo in caso di espresso assenso del Comune, può assumere l'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta.
03. In ogni caso il titolare dell'atto abilitativo edilizio, solo in caso di espresso assenso del Comune, deve obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alle urbanizzazioni primarie o a versare il corrispettivo e a prestare congrue garanzie finanziarie.
04. Per le opere di urbanizzazione primaria devono essere redatti progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni emanate dal Comune al fine del rilascio nell'atto abilitativo edilizio.
05. Le opere sono eseguite sotto l'alta sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale .

## TITOLO XI

### VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

## Art. 55

### Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni

01. Il Responsabile dell'ufficio competente esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica-edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle Leggi e regolamenti, alle norme degli strumenti urbanistici e alle prescrizioni stabilite nei permessi di costruire e denunce di inizio attività, e valendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani.
02. Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di eseguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.
03. Fermo restando le ipotesi di cui all'articolo 27, comma 2 del D.Lgs 380/2001, il Responsabile dell'ufficio competente ordina la sospensione dei lavori quando:
  - a) siano violate le Leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;
  - b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nei permessi di costruire o denunce di inizio attività e nei progetti allegati;
  - c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata al Responsabile dell'ufficio competente la sua sostituzione;
  - d) i permessi di costruire o denunce di inizio attività risultino ottenuti in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero;
  - e) accertati l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, ai sensi dell'articolo 30, comma 7 del D.Lgs 380/2001. In tal caso, il provvedimento comporta anche il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse, con atti tra vivi, qualora sia trascritto nei registri immobiliari.
04. L'ordine di sospensione ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da assumere e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione.
05. Qualora il Responsabile dell'ufficio competente sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.
06. Il Responsabile dell'ufficio competente provvede alla riscossione dei contributi, delle sanzioni pecuniarie e delle spese, a norma del R.D. 14 aprile 1910, n. 639 e successive modificazioni.
07. Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie

coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento di tutte le misure progettuali.

08. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di  $\leq$  cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

## Art. 56

### Esecuzione d'ufficio

01. Il responsabile dell'ufficio competente ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:
- a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza dell'atto abilitativo edilizio, ovvero, in totale o parziale difformità dello stesso, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
  - T** b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'autorizzazione di agibilità;
  - c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità;
  - d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori di cui all'articolo 39 del presente regolamento;
  - e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
  - f) della riproduzione del numero civico;
  - g) della rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, posti senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
  - h) della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
  - i) della demolizione di edifici dichiarati antigienici e pericolosi;
  - l) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio, o parte di esso, che minacciano rovina.
02. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Responsabile dell'ufficio competente diffida il contravventore a provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine.

03. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Responsabile dell'ufficio competente procede all'esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di Legge in materia.

## Art. 57

### Garanzie

01. Nei casi in cui ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle Leggi vigenti.
02. Il Responsabile dell'ufficio competente determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata.
03. Il deposito cauzionale può essere prestato a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al titolare dell'atto abilitativi edilizio e vincolato a favore dell'amministrazione comunale.
04. In caso di esecuzione d'ufficio delle opere, l'amministrazione comunale può disporre del deposito cauzionale o della fidejussione, osservate le disposizioni di Legge e di regolamento.
05. Qualora le opere vengano riconosciute conformi alle prescrizioni di Legge, di regolamento e dalle modalità esecutive fissate nell'atto abilitativi edilizio, anche se difformi, tacitamente o espressamente accettate, la cauzione viene restituita o viene dato consenso alla liberazione della fidejussione contestualmente al rilascio dell'autorizzazione agibilità.

## TITOLO XII

### AREE PERTINENTI - DISTANZE - PARCHEGGI

## Art. 58

### Area pertinente

01. Per area pertinente si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico.

02. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dallo strumento urbanistico generale ad attrezzature pubbliche e ad opere di urbanizzazione primaria.
03. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altri atti abilitativi edilizi quando ciò risulta in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona.
04. Il Responsabile dell'ufficio competente può subordinare il rilascio del permesso di costruire alla trascrizione sui registri immobiliari, a cura del comune e a spese del richiedente, di un atto di vincolo di inedificabilità dell'area di pertinenza.
05. Con atto pubblico registrato e trascritto può essere disposto l'asservimento, così come disciplinato dal codice civile, di aree contermini in tema di distacchi dai confini e cubature. Ai fini urbanistico-edilizi l'area asservita viene considerata accorpata all'area beneficiaria dell'asservimento .

## Art. 59

### Distanze

01. Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
02. Nelle zone c) di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n. 97, tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10; la norma si applica quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. In dette zone la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml. 5. E' consentita la costruzione a confine, ove ammessa dallo strumento urbanistico, mediante accordo tra i proprietari confinanti.
03. Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, sono prescritte le seguenti distanze minime:
  - DF) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata : ml. 10;
  - DC) dai confini: ml. 5 e salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico generale.

04. Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:
- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
  - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00.
05. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel comma 4 e nel comma 3, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche, compresi i piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457.
06. Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione della Legge 2 febbraio 1974, n. 64.

## Art. 60

### Parcheggi

01. Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.)
02. Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori. Se detti spazi per parcheggio sono ricavati al piano terreno o seminterrato o interrato dell'edificio principale, sulla corte scoperta dell'edificio dovranno essere individuati in aggiunta a quelli summenzionati:
- due posti auto per ogni unità abitativa prevista di superficie utile superiore 90 mq.
  - un posto auto per ogni unità abitative prevista di superficie utile inferiore a 90 mq.
- Potrà essere concessa deroga a detti limiti quando non è possibile ricavare posti auto sulle corti per evidenti limiti dimensionali e funzionali di quest'ultime o per particolari conformazioni morfologiche che ne inibiscano l'attuazione.
- L'adempimento relativo ai posti auto pertinenziali è comunque assolto qualora gli stessi nei limiti di legge vengano individuati nella corte dell'edificio principale.

03. Il presente Regolamento e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale prescrivono in quali casi detta dotazione minima debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione e dalla ristrutturazione urbanistica.
04. Gli spazi per parcheggi privati realizzati in attuazione di strumenti urbanistici costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'art. 17, terzo comma, lettera c) del D.P.R. 380/2001. Detti spazi non sono pertanto soggetti al versamento del contributo di costruzione e, quando da realizzarsi contestualmente ad altre opere soggette al contributo medesimo, la loro incidenza non viene considerata neppure ai fini delle eventuali maggiorazioni da calcolarsi con riferimento ai rapporti tra superfici di diversa natura.
05. Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello definito al punto 13 del presente articolo.
06. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Sono invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.
07. Quando le superfici a parcheggio siano ricavate su aree sistemate a verde (e cioè su aree inerbate predisposte in modo tale da formare un prato armato o con tecniche similari da renderle idonee al passaggio ed alla sosta degli autoveicoli) le superfici, su scelta del progettista da indicarsi in maniera espressa nel progetto, potranno essere computate in maniera ordinaria (e cioè considerando gli spazi a verde dalle superfici per parcheggi, quale che sia la loro pavimentazione permeabile).
08. Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della L. 122/89, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi. La deroga opera esclusivamente sino al limite imposto dalla legge ovvero 10mq/100mc.

09. I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VV.FF., prima del rilascio del permesso per costruire edilizia (o dell'atto sostitutivo della medesima) dovrà essere prodotto il relativo nulla osta.
10. In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili.
11. Dette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale e non sono computate ai fini della S.U.L. e degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni:
- a. non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi, l'uso diverso accertato, anche saltuario, comporta l'emissione di ordinanza di demolizione con determinazione di inedificabilità permanente dell'area di sedime oggetto dell'intervento realizzato;
  - b. debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
  - c. non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi) per l'intero loro perimetro;
  - d. almeno un intero, lato di dimensione non inferiore a ml. 2,50, deve essere completamente aperto e privo di infissi e di schermature;
  - e. la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di ml. 6,00;
  - f. la distanza dai confini non può essere inferiore a ml. 1,50 ed i posti auto non possono eccedere mai due posti auto per unità immobiliare di tipo residenziale ad eccezione di quelli da realizzare in aree produttive che non devono eccedere mai un posto auto per ogni addetto e/o impiegato e sprovvisti di schermature laterali esterne;
  - g. la superficie complessiva della schermatura, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai:
    - un decimo della superficie del terreno nel quale sono ricavati i posti auto, nel caso di parcheggi su aree inedificate che non siano di pertinenza di alcun edificio;
    - un sesto della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio, nel caso di parcheggi ricavati nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti.

12. Con riferimento alla prescrizione di cui alla precedente lettera "b" del comma 11, i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa particolarmente dettagliata sia quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.

13. V.V. E' il Volume Virtuale da considerare ai fini della determinazione degli spazi per parcheggi ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150/42. Esso è dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici utili lorde (S.U.L.) per le altezze virtuali (Hv) relative alle diverse destinazioni d'uso come di seguito specificate:

a) superfici ad uso artigianale/industriale	Hv = ml. 3,50
b) superfici ad uso commerciale	Hv = ml. 3,50
c) superfici ad uso direzionale	Hv = ml. 3,50
d) superfici ad uso residenziale	Hv = ml. 3,05
e) superfici ad uso turistico ricettivo	Hv = ml. 3,20
f) superfici ad uso agricolo	Hv = ml. 3,20
g) superfici ad uso sportivo	Hv = ml. 3,50
h) superfici ad usi diversi da quelli sin qui indicati:	Hv = ml. 3,50

14. L'altezza virtuale delle superfici di cui alla lettera "b" del precedente comma 13 è elevata a ml. 4,50 quanto si tratti di attività commerciali qualificabili come strutture di commercio all'ingrosso oppure grandi strutture ai sensi della normativa di settore vigente.

15. In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma 2, in sede di lottizzazione deve essere reperita un'area pari a 1 mq. ogni 40 mc. di costruzione da destinare a parcheggio pubblico.

16. Nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale, le aree da destinare parcheggio pubblico debbono essere almeno pari a mq. 5 ogni 100 mq. di superficie utile lorda (SUL).

17. Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui al comma 2, l'area di parcheggio pubblico deve essere almeno pari a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile lorda (SUL) salvo quanto disposto dalla normativa sul commercio, tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purchè siano previste adeguate attrezzature integrative.

## TITOLO XIII

### ZONE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI

#### Art. 61

##### Zone di rispetto cimiteriali e stradali

01. Non è consentito ai sensi dell'articolo 338 del T.U. delle Leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, e del D.P.R. 10 settembre 1990 modificato con legge 1 agosto 2002 n. 166, costruire nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto individuata ad una distanza inferiore di 200 metri dalle mura di cinta dei cimiteri, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle Leggi in vigore. Ai sensi del comma 7 del medesimo art. 338 del R.D. 1265/34, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero, interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalla lettere a) b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, 457. Nell'ampliamento dei cimiteri esistenti, l'ampiezza della fascia di rispetto non può essere inferiore a 100 metri dai centri abitati .
  
02. E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'amministrazione comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.
  
03. Per l'edificazione fuori del perimetro dei centri urbani abitati e per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale, vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al D.M. 1 aprile 1968, n. 1404, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 13 aprile 1968, n. 96 e del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione. Sono fatte comunque salve le disposizioni di cui alla L.R. 21 maggio 1975, n. 34.

#### Art. 62

##### Realizzazione di cabine per impianti tecnologici

01. Di norma le cabine Elettriche, telefoniche, distribuzione del gas e di altri impianti tecnologici devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati.
02. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal Comune.
03. Qualora tali manufatti siano realizzati all'esterno degli edifici e fuori terra, debbono rispettare, ove possibile, le distanze sia dai confini che dai fabbricati, come qualsiasi altra costruzione, salvo motivata deroga da concedersi da parte della Giunta Comunale con specifico atto deliberativo per tutte le installazioni fronteggianti le vie pubbliche mantenendo, comunque, una distanza di ml 1,50 dal confine previa rinuncia con atto scritto al plus-valore dell'opera nell'eventualità di procedura espropriativa per l'ampliamento della sede viaria o altra area a pubblica di cessione. Per la realizzazione di tali manufatti è richiesto apposito titolo abilitativo qualora non ricompreso all'interno di quello assentito per la realizzazione dell'immobile a cui è destinata l'erogazione del servizio.  
Le distanze dai confini da rispettare per i manufatti degli impianti fotovoltaici con potenza minore o uguale a 200 KW, sono quelle stabilite dalla zona territoriale omogenea interessata all'intervento

## Art. 63

Opere realizzate dall'amministrazione comunale  
ed edifici a carattere collettivo-sociale

01. Le opere realizzate dall'amministrazione comunale o per conto della stessa devono essere conformi alle previsioni urbanistiche generali e tiene luogo all'atto abilitativo edilizio la deliberazione di giunta o consiglio comunale di approvazione del progetto purché dotato della relativa validazione ai sensi della vigente normativa sulle Opere Pubbliche.

## TITOLO XIV

DECORO E ARREDO URBANO

## Art. 64

Arredo urbano

01. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e

sviluppare il rispetto dei valori estetici ed ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane.

02. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni alle costruzioni, tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti), devono essere realizzate con materiali a cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.
03. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico e di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione o canalizzazione in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario e adeguatamente rivestite.
04. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un' idonea soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme igieniche.
05. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari, debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal responsabile dell'ufficio competente trascorso il quale quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.
06. Nella rimozione degli abusi, il Responsabile dell'Ufficio competente, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano disponendo, come necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio a spese degli interessati.
07. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie turistiche-stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro.

08. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico, il diritto di veduta dei vicini.

## Art. 65

### Antenne radio , televisive e dispositivi per ricezioni satellitari

01. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi, radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna televisiva centralizzata per ricezioni di tipo terrestre e di un'unica parabola satellitare per vano scala.
02. Per tutte le nuove installazioni, le parabole per ricezioni satellitari devono avere dimensioni ridotte, colore neutro e debbono essere prive di scritte o logotipi. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata, nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili, quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.
03. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo da consentire un'idonea soluzione architettonica.
04. Il Sindaco ha facoltà di richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

## Art. 66

### Apparecchiature tecnologiche

01. L'installazione di condizionatori d'aria o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica, ad esclusione delle apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc.), deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
02. Sono pertanto preferibilmente escluse le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica sulle pareti esterne degli edifici,

all'esterno di balconi o di terrazzi, quando gli stessi siano visibili dal piano stradale delle pubbliche vie.

03. Anche in deroga al precedente comma 2, quando non sia possibile collocare i condizionatori o le apparecchiature tecnologiche sul versante opposto alla pubblica via, dovranno essere adottate tutte le soluzioni tecniche più adeguate alla salvaguardia dei principi di cui al precedente comma 1, tra cui la tinteggiatura dei manufatti con colore uguale a quello della facciata medesima e la loro dimensione per quanto più possibile ridotta.
04. I condizionatori d'aria non dovranno produrre stillicidio dell'acqua di condensa, raccordandone le canalette di raccolta ai canali di gronda o alla rete fognaria, ne' potranno procurare immissioni di rumore, odori od aria calda, superiori alla normale tolleranza prevista dalle vigenti normative.
05. L'installazione di pannelli solari su edifici aventi copertura a falde, devono essere il più possibile aderenti alla falda stessa del tetto, salvo incrementi della maggiore inclinazione strettamente necessaria al fine del raggiungimento del massimo irraggiamento. Sugli edifici ricadenti all'interno dell'ambito del centro storico così come delimitati dagli strumenti urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 ed in quelli dichiarati di interesse storico ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004 devono essere necessariamente integrati e posti a filo del manto di copertura.

## Art. 67

### Aggetti e sporgenze del suolo pubblico

01. Le finestre prospicienti su spazi pubblici aventi il davanzale ad altezza inferiore a mt. 2,80 se la via o piazza è munita di marciapiede e a mt. 4,50, se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto o ingombro rispetto al filo del fabbricato.
02. I lampioni e le lampade fisse nella vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a mt. 3,00, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a mt. 4,50 se altrimenti.
03. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro un'altezza di mt. 2,80 non possono superare più di 12 cm. il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre 5 cm.

04. Al di sopra di 3,50 mt. dal piano del marciapiede o di mt. 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (Bow Windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i mt. 1,40.
05. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow windows) in strada con larghezza inferiore a mt. 10.
06. In casi eccezionali, per edifici pubblici e/o di particolare valore estetico, il Responsabile dell'ufficio competente, potrà rilasciare il permesso di costruire per sporgenze maggiori per strutture in aggetto.
07. Sono vietati in ogni caso la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.

## Art. 68

### Muri di prospetto e recinzioni

01. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a mt. 0,30 dal piano del marciapiede o di mt. 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.
02. Tutti i muri di fabbricati ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.
03. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.
04. Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepe e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura.
05. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.
06. Oltre quanto previsto per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.

## Art. 69

### Servitù pubbliche

01. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
  - a) tabelle indicanti il nome di vie e di altri spazi pubblici;
  - b) numeri civici;
  - c) piastine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
  - d) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina.
02. I proprietari dell'immobile sul cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.
03. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.
04. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.
05. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.
06. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

## Art. 70

## Apposizione di mostre, vetrine, bacheche insegne, cartelli pubblicitari

01. L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata al permesso del Responsabile dell'ufficio competente.
02. Il permesso è rilasciato purché l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spese.
03. Qualora non ottemperino, il Responsabile dell'ufficio competente può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
04. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal Responsabile dell'ufficio competente per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.
05. Il rilascio del permesso è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:
  - a) disegni nel rapporto adeguato;
  - b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
  - c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto del permesso.
06. L'apposizione di insegne a bandiere è consentita soltanto se conforme alle previsioni degli strumenti attuativi ivi compreso il regolamento comunale per le insegne pubblicitarie.

## Art. 71

### Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati

01. Il restauro e le coloriture dei fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
02. Le coloriture parziali degli edifici possono essere consentite purché sia effettuate all'interno di una previsione complessiva approvata e nel rispetto del piano del colore.

03. Il Responsabile dell'ufficio competente può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.
04. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale storico, non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente soprintendenza.
05. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il responsabile dell'ufficio competente può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

## Art. 72

### Uscite dalle autorimesse e rampe per il transito dei veicoli

01. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
02. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livellata inclinata ed il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno mt. 5,00.
03. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a mt. 0,90.
04. Le strade private che si innestano su pubblica via possono essere dotate di cancelli, sbarre od altri sistemi di chiusura purchè siano arretrati di almeno 5 metri dal ciglio della via pubblica e previa acquisizione del pertinente titolo abilitativo edilizio.
05. Le strade private ubicate in zona agricola E, che si innestano sulla via pubblica e nel loro sviluppo servono più proprietà (es. strade interpoderali, vicinali

private ecc.), non possono essere dotate di sistemi di chiusura che ne inibiscano il transito. Dovrà obbligatoriamente essere apposto sul punto di confluenza con la via pubblica il cartello con la dicitura "strada privata" conformemente a quanto prescritto dal codice della strada.

06. Gli accessi esistenti con caratteristiche difformi dal precedente comma 5 dovranno essere conformati a quanto stabilito da detto comma entro mesi tre dall'entrata in vigore del presente regolamento. In caso di inottemperanza il Comune di Osimo provvederà ad eseguire in danno le opere di adeguamento in sostituzione dei proprietari della strada con addebito a quest'ultimi delle relative spese sostenute.

## Art. 73

### Contatori di gas, energia elettrica ed acqua

01. Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico, devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili all'esterno del fabbricato, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti. Dovranno essere occultate da uno sportello a filo della facciata, di materiale, colore e forma tale da riprendere colori, caratteri e linee del tratto della stessa, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.
02. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

## TITOLO XV

### REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

## Art. 74

### Salubrità del terreno

01. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie locali e disposto dalla normativa specifica di settore.

02. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto, se tale livello non sia sufficientemente rialzato.
03. Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazioni.
04. L'eventuale piano interrato sotto il perimetro degli edifici sarà ad esclusivo uso garage, cantine, vano tecnico, o magazzini. Nel caso di locali ad usi residenziali e/o di attività di servizio al piano terra ed in genere in tutti i locali ai piani seminterrati o interrati, dovranno essere dotati di sistemi in grado di garantire la ventilazione naturale e l'espulsione degli eventuali gas nocivi presenti nei terreni (radon).

## Art. 75

### Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dell'umidità

01. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
02. Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
03. I locali abitabili, posti al piano terreno indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio areato, l'intradosso del solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di cm. 30.
04. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
05. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i locali in oggetto, per tutta la parte interessata; la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

06. Le griglie delle aerazioni delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno e seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.
07. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

## Art. 76

### Requisiti di carattere termico

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni delle leggi vigenti sul contenimento dei consumi energetici, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.
2. Il dimensionamento ed il posizionamento delle chiusure opache verticali ed orizzontali deve essere correttamente effettuato in base all'esigenza di ridurre l'irraggiamento solare estivo, all'esigenza di assicurare la dovuta illuminazione naturale e all'esigenza di consentire lo sfruttamento dell'irraggiamento solare invernale.
3. Tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali non esposte a nord devono essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare almeno il 80% dell'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.
4. E' consentito l'uso di chiusure trasparenti prive di schermi solo se la parte trasparente presenta caratteristiche tali da garantire un effetto equivalente quello dello schermo. Il dimensionamento delle chiusure trasparenti deve essere tale da garantire un effetto equivalente quello dello schermo. Il dimensionamento delle chiusure trasparenti deve essere tale da garantire sufficiente illuminazione. Il fattore di luce diurna non deve essere inferiore a 0,02. Sono fatti salvi i casi in cui sia già concesso l'uso di ambienti privi di aperture di illuminazione/aerazione.
5. L'accensione dell'impianto di climatizzazione deve essere subordinata al verificarsi di obiettive condizioni di mancanza di comfort all'interno degli

ambienti, determinate da particolari condizioni di temperatura e umidità dell'aria interna. Per la valutazione dei parametri di comfort estivo si rimanda a quanto riportato nelle istruzioni tecniche.

6. E' possibile prevedere i sistemi di sfruttamento dell'energia solare detti "serre solari".

Essendo impianti tecnologici, le serre solari non saranno computate nel calcolo della superficie utile dell'edificio.

Esse sono ottenibili ad esempio con la chiusura a vetro di logge (La loggia aperta rappresenta il prolungamento coperto, all'esterno dell'edificio, di un solo vano utile, con almeno un intero lato sprovvisto di pareti in muratura, legno, vetro od altro, con esclusione dell'eventuale parapetto di protezione), terrazze o rientranze dell'edificio, purché tale chiusura non determini nuovi locali riscaldati da impianto e siano realizzate con specifico riferimento al risparmio energetico.

Al fine di ottenere il riconoscimento delle serre solari come vani tecnologici da non computare nel calcolo della superficie utile si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- avere una esposizione a sud, sud-est o sud-ovest
- il vano non è servito dall'impianto di riscaldamento
- la struttura trasparente è apribile e/o ombreggiabile con opportune schermature mobili o rimovibili, in modo da evitare fenomeni di surriscaldamento. La schermatura o l'apertura è totale per garantire in particolare condizioni di comfort nella stagione estiva.

Le serre solari possono essere sfruttate anche per innescare la ventilazione naturale degli edifici (si sfrutta l'effetto camino).

In questo caso le serre dovranno avere anche le seguenti caratteristiche:

- essere collegate direttamente a un elemento camino verticale di altezza pari almeno a mt. 3 che inneschi la ventilazione trasversale nell'edificio;
- essere apribili durante la stagione estiva, con aperture a scomparsa totale.
- avere una protezione superiore in modo che una volta aperte formino un loggiato ben ombreggiato (ad es. balconata con bersot sovrastante)

Gli edifici potranno presentare loggiati nella parte esposta a sud per abbattere l'effetto dell'irraggiamento diretto estivo. Tali loggiati non saranno computati nel calcolo della SU se aventi profondità inferiore a m. 2,00.

L'esenzione dal computo nel calcolo della superficie utile delle serre solari non potrà eccedere il valore del 10% della cubatura complessiva dell'edificio.

Le serre solari dovranno essere inserite nell'edificio interessato in maniera tale che le stesse si integrino in maniera architettonicamente armonica e compatibile con l'intero complesso edilizio producendo esaustivo rendering progettuale.

10. A decorrere dall'entrata in vigore del presente regolamento, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW. Per le strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta di cui alla Regolamento Regionale 1 marzo n.2 ( alberghi, residenze turistiche alberghiere, alberghi diffusi, campeggi e villaggi turistici) per il raggiungimento degli standards ambientali innovativi di cui all'art.19 comma 1 della L.R. 11 luglio 2006,n.9 ,almeno il 22 per cento dell'energia elettrica consumata all'interno della struttura ricettiva deve provenire da fonti di energia rinnovabili, come stabilito nella direttiva 2001/77/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 settembre 2001 sulla produzione di energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità ed almeno il 22 per cento dell'energia elettrica utilizzata per il riscaldamento dei locali o delle aree comuni delle strutture ricettive, nonché per l'ottenimento dell'acqua calda per uso sanitario deve provenire da fonti di energia rinnovabili, come indicato nella direttiva 2001/77/CE.



## Art. 77

### Requisiti di carattere acustico

01. Per isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni).
02. La insonorizzazione va fatta, utilizzando prodotti rispettosi della normativa vigente in materia, nelle pareti interne ed esterne, nel pavimento, negli infissi e nelle tubazioni. La separazione tra unità abitativa o tra locali adibiti a lavorazioni diverse, deve essere sempre realizzata con doppia parete, munita di intercapedine fonoassorbente e di appoggi isolanti.
03. L'isolamento acustico, normalizzato deve avere indici di valutazione idonei a soddisfare le esigenze della destinazione d'uso residenziale.

04. Gli impianti ed i macchinari in genere, dotati di organi in movimento debbono avere:
- a) se disposti nei sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
  - b) se collocati nei piani superiori, supporti, sostegni od ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.
05. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti, dispositivi od apparecchi installati in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, non deve mai superare, misurato in opera, a porte e finestre chiuse, i limiti della vigente normativa sull'inquinamento acustico .
06. Tali valori massimi, non possono essere mai superati anche per gli edifici esistenti allorché chiunque decida di installare impianti, dispositivi od apparecchi rumorosi o sonori di ogni genere, provvedendo ad applicare su pavimenti, pareti e soffitti pannelli antiacustici atti ad insonorizzare le stanze che li accolgono.
07. In tutti i casi dovranno essere rispettati comunque i limiti stabiliti dal Piano Comunale di Classificazione Acustica.

## Art. 78

### Requisiti illuminotecnici

01. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
02. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta.
03. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:
- a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
  - b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché pubblici esercizi;
  - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
  - e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
  - f) gli spazi di cottura;

g) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

04. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto, devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.
05. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne ed eventualmente del tetto dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi, o a equivalente fattore di luce diurna medio.
06. La conservazione delle minori superfici trasparenti (rispetto a quanto stabilito al punto precedente) per gli edifici già esistenti, ricadenti nella ZTO di tipo A o comunque oggetto di vincoli ambientali di conservazione, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto, fermo restando il limite di 1/15 della superficie trasparente rispetto al piano di calpestio dei locali medesimi.
07. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.
08. Nei locali destinati a lavorazioni di tipo artigianale e produttivo, ricadenti nelle ZTO di tipo A, le parti trasparenti non devono avere un'area inferiore a 1/10 di quella di calpestio dei locali medesimi, fatto salvo il rispetto delle singole normative specifiche vigenti. Almeno il 50% della superficie finestrata apribile dovrà essere a parete e avere la soglia a distanza del pavimento non superiore a metà dell'altezza della parete perimetrale. La soglia della superficie finestrata può essere posizionata a quota più elevata, qualora al piede della parete vengano predisposte apposite forature, per il ricambio dell'aria.

## Art. 79

### Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali

01. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
02. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
03. Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all'art. 78, commi 3, 6 e 8.

04. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito sfociante sulla copertura e dotato di elettro-aspiratore, con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettro-aspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.
05. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di mt. 2,70.
06. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto non deve comunque essere inferiore a m. 2,20.
07. L'altezza media può essere ridotta a m. 2,40 nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati a disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.
08. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani, non si modifichi la destinazione d'uso preesistente e purché il valore medio dell'altezza non sia inferiore a ml 2,50. In particolare per la variazione di destinazione gli immobili esistenti, alla data di adozione definitiva del presente regolamento, le altezze minime previste nel primo e secondo comma del D.M. 5 luglio 1975 possono essere derogate per le sole nuove destinazioni residenziali, entro i limiti già esistenti e documentati e comunque non inferiori a ml 2,50, a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.
- Limitatamente agli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti di cui all'art. 1/bis della L.R. 8/10/2009 n. 22, come introdotto dalla L.R. 21/12/2010 n 19, c. d. "Piano Casa", l'altezza media dei locali abitabili non deve essere inferiore a ml. 2,40, con un minimo ml. 2,00; negli spazi accessori di servizio, l'altezza media è ridotta a ml. 2,20

09. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di mt. 2,20, almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
10. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.
11. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del decreto del ministero della sanità 5 luglio 1975, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190.
12. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.
13. Nei locali destinati alle diverse attività non residenziali, le altezze minime sono stabilite come segue:
  - a) industriale e artigianale di produzione mt. 3,50
  - b) artigianale di servizio mt. 3,00
  - c) commerciale e pubblici esercizi mt. 3,00
  - d) turistico-ricettive mt. 3,00
  - d1) turistico-ricettive mt. 2,70 per le camere
  - e) direzionali mt. 3,00
  - f) pubbliche o di interesse pubblico mt. 3,00
  - g) uffici pubblici e privati mt. 2,70

Negli edifici ricadenti in ZTO di tipo A, le altezze minime sopra indicate e le superfici minime di cui al punto 10 del presente articolo, possono essere ridotte del 10%, con esclusione dei locali ad uffici pubblici e privati la cui altezza media non può essere comunque inferiore a mt. 2,70.

Per gli edifici esistenti al di fuori della ZTO di tipo A possono essere conservate le altezze attualmente legittimate dal titolo abilitativo edilizio purché non vi sia variazione di destinazione d'uso dei locali.

14. L'altezza utile dei locali sopraccitati va misurata dal piano del pavimento al soffitto o al controsoffitto nel caso che lo stesso sia realizzato con elementi chiusi: si considera elemento di arredo il controsoffitto avente una superficie aperta superiore ai 2/3 della superficie totale.
15. Per i locali di cui al punto 13 del presente articolo, aventi altezza diversa e non omogenea, è consentito, ai fini del calcolo dell'altezza minima, il calcolo della media ponderale. In nessun punto sarà comunque consentita un'altezza inferiore

a mt. 2,70. Nei casi di soffitti a volta, tale altezza sarà misurata ai 2/3 della monta.

16. E' vietato l'uso ad abitazione, dei locali interrati; può essere autorizzato l'eventuale uso abitativo, dei locali parzialmente sotto il livello del terreno, qualora vi sia il parere favorevole della ASUR e si posseggano i seguenti requisiti:
  - a- altezza minima tra il pavimento e il soffitto pari a mt. 2,70
  - b- pareti perimetrali fuori terra, di superficie superiore al 60% di quella totale delle pareti esterne del medesimo piano,
  - c- intercapedine ventilata e fognata larga non meno di cm. 50 intorno ai muri esterni contro terra, a partire da un piano inferiore di cm. 40 dal piano del pavimento interno;
  - d- vespaio ventilato sotto il pavimento di altezza non inferiore a cm. 30
  - e- finestre apribili direttamente all'aria libera e di superficie almeno pari ad 1/8 della superficie del vano.
  
17. E' vietato l'uso ad attività lavorative, dei locali interrati, può essere autorizzato l'eventuale uso lavorativo (con esclusione delle attività artigianali ed industriali di produzione) dei locali parzialmente sotto il livello del terreno, qualora vi sia il parere favorevole della ASUR e posseggano i seguenti requisiti:
  - a- l'altezza minima tra il pavimento e il soffitto non deve essere inferiore a quelle stabilite dal precedente punto 13;
  - b- pareti perimetrali fuori terra, di superficie superiore al 50% di quella totale delle pareti esterne del medesimo piano;
  - c- intercapedine ventilata e fognata larga non meno di cm. 50 intorno ai muri esterni contro terra, a partire da un piano inferiore di cm. 40 dal piano del pavimento interno;
  - d- vespaio ventilato sotto il pavimento di altezza non inferiore a cm. 30;
  - e- finestre apribili direttamente all'aria libera e di superficie almeno pari ad 1/8 della superficie del vano;
  
18. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di cui al D.M. 5 luglio 1975.

## Art. 80

### Cortili e Chiostrine

01. Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 3, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di ml. 8.

02. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
03. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.
04. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a mt. 3. Debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.
05. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.
06. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

## Art. 81

### Stabilità e sicurezza dei fabbricati

01. E' vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.
02. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente.
03. Le costruzioni debbono rispettare le disposizioni vigenti in materia di cui al capo IV del D. Lgs 380/2001.

## Art. 82

### Abbattimento delle barriere architettoniche

01. 1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, debbono essere eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 30 marzo 1971, n. 118 e successive modificazioni, alla sezione prima del Capo III del D. Lgs 380/2001, al Regolamento approvato con D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 recante norme per

l'eliminazione delle barriere architettoniche, ed al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n° 236. Le volumetrie necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, limitatamente alla realizzazione degli ascensori, sono computate in deroga alle previsioni di cui alla lettera d) dell'articolo 13, per i soli edifici esistenti.

02. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dall'articolo 25, comma 3 ter, e dall'articolo 28, comma 1, non possano venire concesse per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'articolo 7 del D.P.R. 7 gennaio 1956, n° 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
03. Alle comunicazioni dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, presentate all'ufficio competente tramite denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.
04. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1, può essere subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio competente o da tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale. Il Responsabile dell'ufficio competente, nel rilasciare il certificato di agibilità per le opere di cui al comma 1, accerta che le stesse siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine il proprietario dell'immobile, o l'intestatario del permesso di costruire, deve consegnare una dichiarazione resa sotto la propria piena responsabilità da un tecnico abilitato, ed espressa a seguito di un'ispezione dettagliata tesa ad accertare, eventualmente con misure, la realizzazione delle soluzioni descritte in fase progettuale, specialmente nel caso in cui, su edifici esistenti, sono state utilizzate soluzioni tecniche alternative a quelle previste dalle norme vigenti.
05. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

06. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone diversamente abili, sono dichiarate inagibili.
07. Il progettista, il direttore dei lavori, il collaudatore e l'eventuale Responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della Legge 5 febbraio 1992, n° 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone diversamente abili. Essi sono puniti con l'ammenda da 5.164,00 a 25.822,00 euro e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi.
08. I piani di eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 32, comma 21, della legge 28 febbraio 1986, n° 41, debbono essere modificati con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione ed alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone diversamente abili.
09. La progettazione del piano orizzontale nello spazio urbano deve prendere in considerazione l'intero sistema costituito dalla carreggiata stradale, dai marciapiedi, o percorsi pedonali a livello, e dagli attraversamenti, considerando tutti i movimenti che la persona con inabilità può compiere, parallelamente all'asse stradale o trasversalmente allo stesso. Bisogna inoltre considerare i diversi modi in cui l'individuo si sposta lungo i percorsi, a piedi (camminando o su una sedia a ruote), in bicicletta, con autovettura, e come passeggero su mezzi di trasporto pubblico.

#### ART. 82/bis

#### Requisiti energetici

- 01 Ai sensi del D. Lgs. 03/03/2011 n.28 nel caso di edifici nuovi o di edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma

dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:

- a) Il 20% quando la richiesta del pertinente titolo abilitativo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
- b) Il 35% quando la richiesta del pertinente titolo abilitativo edilizio è presentata dal 1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
- c) Il 50 % quando la richiesta del pertinente titolo abilitativo edilizio è presentata dal 1 gennaio 2017.

02 L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 01, comporta il diniego del rilascio del titolo abilitativo.

03 Le disposizioni di cui al comma 01, non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e a quelli specificatamente individuati come tali dagli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

04 Gli impianti alimentati da fonti rinnovabili realizzati ai fini dell'assolvimento degli obblighi di cui all'art. 11 comma 1 "all'allegato 3", accedono agli incentivi statali previsti per la promozione delle fonti rinnovabili, limitatamente alla quota accedente quella necessaria per il rispetto dei medesimi obblighi; per i medesimi impianti resta ferma la possibilità di accesso a fondi di garanzia e di rotazione.

## TITOLO XVI REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

### Art. 83

#### Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque

01. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.
02. Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua ad uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi dei

competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.

03. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto e quelle dettate dall'ente gestore.
04. Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), è necessaria l'autorizzazione preventiva da parte dell'ente gestore, che ha la facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle condizioni di servizio di distribuzione dell'acqua.
05. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.
06. Le coperture dei tetti devono essere munite di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
07. Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 150 mq., devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtrazione per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
08. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
09. E' obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali

effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

10. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione l'adozione di una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 20% rispetto al consumo medio previsto di 188 l/abitate - giorno. Per edifici non residenziali, per i quali non siano disponibili dati ufficiali del gestore della rete o non siano reperibili valori attendibili nella letteratura scientifica, si può far riferimento a consumi medi stimati in fase di progetto.
11. I possibili dispositivi installabili nell'impianto idrico-sanitario per raggiungere il livello di risparmio idrico richiesto sono:
  - a) cassette di scarico dei W.C. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua;
  - b) dispositivi frangiflusso da applicare ai singoli elementi erogatori (lavandini, lavabi, docce, ecc.);
  - c) isolamento termico delle condutture degli impianti di riscaldamento e di raffrescamento degli edifici;
  - d) dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori;
  - e) dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio (riduttori di pressione condominiali);
  - f) dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari (riduttori di pressione domestici);
  - h) dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare ai singoli elementi erogatori (lavandini, lavabi, doccia, ecc.);
  - i) dispositivi a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori;
  - j) dispositivi di decalcificazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici e idrici.
12. Per gli edifici esistenti il presente articolo si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

## Art. 84

### Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

01. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati a raccogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo, ecc. e mai comunque, a distanza minore di ml. 50 da questi.

02. I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti internamente con uno strato di materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.
03. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello.
04. L'attingimento può farsi solamente a mezzo pompe.
05. Il terreno circostante, almeno per un raggio di ml. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.
06. I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti previste dal D.Lgs 11 maggio 1999 n. 152 e s.m.i. e dalla specifica normativa regionale.
07. Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni agli uffici tecnici comunali e dai servizi dell'unità sanitaria locale.
08. Riguardo alla perforazione di nuovi pozzi che ricadano all'interno delle zone di rispetto di cui all'art. 21 del D. Lgs n. 152/1999 , valgono i divieti in esso previsti.
09. Per la perforazione di pozzi ad uso domestico e' necessaria l'acquisizione del parere favorevole del competente servizio dell'Amm.ne Provinciale da allegare alla richiesta di permesso di costruire e , di denuncia inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività.

## Art. 85

### Modalità di scarico delle acque

01. Gli scarichi di acque reflue vengono così definiti:
  - a) acque reflue domestiche: acque reflue provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche;
  - b) acque reflue industriali: qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici od impianti in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento;(lettera così sostituita dall' articolo 2, comma 1, d.lgs. n. 4 del 2008)

c) acque reflue urbane: acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali ovvero meteoriche di dilavamento convogliate in reti fognarie, anche separate, e provenienti da agglomerato;

02. Gli scarichi di acque reflue domestiche in reti fognarie, il cui scarico finale è autorizzato, sono sempre ammessi, purché osservino i regolamenti emanati dal soggetto gestore del servizio idrico integrato ed approvati dall'Autorità d'ambito, ovvero gli equivalenti regolamenti imposti contrattualmente al gestore dall'Autorità d'ambito.
03. Per lo scarico di acque reflue domestiche in reti fognarie è in ogni caso necessaria l'autorizzazione comunale, previo parere obbligatorio e vincolante del soggetto gestore del servizio idrico integrato.
04. Lo scarico di acque reflue domestiche in reti fognarie esistenti, il cui scarico finale non è autorizzato, è ammesso qualora tali acque reflue siano sottoposte, prima dello scarico nella rete fognaria, ad uno dei trattamenti obbligatori, secondo i casi di cui ai commi da 3 a 6 dell'articolo precedente, in modo che detti reflui acquisiscano caratteristiche tali da poter essere recapitati nel recettore finale.
05. E' inoltre ammesso lo scarico di acque reflue domestiche in reti fognarie, il cui scarico finale in acque dolci o di transizione non è autorizzato, provenienti da località individuate dall'ISTAT come aventi, nel 2004, meno di 2.000 residenti, purché tali acque reflue domestiche riguardino edifici esistenti alla data del 31.12.2005 oppure riguardino interventi edilizi per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato rilasciato entro il 31.12.2005.
06. E' inoltre ammesso lo scarico di acque reflue domestiche in reti fognarie, il cui scarico finale in acque dolci o di transizione non è autorizzato, provenienti da località individuate dall'ISTAT come aventi, nel 2004, almeno 2.000 residenti e fino a 15.000 residenti, tali acque reflue domestiche riguardino edifici esistenti alla data del 31.12.2005 oppure riguardino interventi edilizi per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato rilasciato entro il 31.12.2005.
07. E' inoltre ammesso lo scarico di acque reflue domestiche in reti fognarie, il cui scarico finale in acque dolci o di transizione o marino-costiere non è autorizzato, provenienti da località individuate dall'ISTAT come aventi, nel 1999, almeno 15.000 residenti, purché tali acque reflue domestiche riguardino edifici esistenti alla data del 31.12.2000 oppure riguardino interventi edilizi per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato rilasciato entro il 31.12.2000.

08. E' inoltre ammesso lo scarico di acque reflue domestiche in reti fognarie, il cui scarico finale in acque dolci o di transizione non è autorizzato, provenienti da agglomerati con almeno 2.000 abitanti equivalenti - ma eccettuati gli scarichi di acque reflue domestiche provenienti da località ISTAT, costituenti l'agglomerato, che nel 2004 avevano almeno 2.000 residenti, nonché quelli provenienti da località ISTAT che nel 1999 avevano almeno 15.000 residenti - come individuati con apposita deliberazione della Giunta Regionale, purché tali acque reflue domestiche riguardino edifici esistenti alla data del giorno precedente alla pubblicazione sul BUR di tale deliberazione, oppure riguardino interventi edilizi per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato rilasciato entro tale data.
09. Tutti gli scarichi di acque reflue urbane debbono essere preventivamente autorizzati. Gli scarichi di acque reflue urbane possono essere autorizzati anche dopo l'attivazione abusiva, se ne ricorrono i presupposti di autorizzabilità, ferma restando l'applicazione delle sanzioni, se dovute.
10. Gli scarichi di acque reflue domestiche in reti fognarie, il cui scarico finale è autorizzato, sono sempre ammessi, purché osservino i regolamenti emanati dal soggetto gestore del servizio idrico integrato ed approvati dall'Autorità d'ambito, ovvero gli equivalenti regolamenti imposti contrattualmente al gestore dall'Autorità d'ambito.
11. Per lo scarico di acque reflue domestiche in reti fognarie è in ogni caso necessaria l'autorizzazione comunale, previo parere obbligatorio e vincolante del soggetto gestore del servizio idrico integrato.
12. Lo scarico di acque reflue domestiche in reti fognarie esistenti, il cui scarico finale non è autorizzato, è ammesso qualora tali acque reflue siano sottoposte, prima dello scarico nella rete fognaria, ad uno dei trattamenti obbligatori, secondo i casi di cui ai commi da 3 a 6 dell'articolo 26 delle NTA del Piano Regionale delle Acque, in modo che detti reflui acquisiscano caratteristiche tali da poter essere recapitati nel recettore finale.
13. Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.
14. Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

15. Per impianto di fognatura si intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.
16. Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami di acque dall'interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.
17. Nel caso che la fognatura sia dotata d'impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, l'autorità che gestisce il servizio pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.
18. L'allacciamento deve essere autorizzato dall'ente gestore del servizio.
19. L'ubicazione delle fosse deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.
20. I seguenti sistemi ed impianti sono utilizzabili solo per acque reflue domestiche o assimilate, provenienti da nuclei abitativi isolati, ancorché appartenenti ad agglomerati di qualunque dimensione, qualora la realizzazione di una rete fognaria non sia conveniente ad un'analisi costi/benefici, fino ad un carico organico di progetto (COP) di 50 abitanti equivalenti.
21. Sistemi e impianti con scarico in acque superficiali:  
fosse Imhoff accompagnate a valle da:
  - a) fitodepurazione;
  - b) filtro batterico (a ghiaia) anaerobico;
  - c) filtro batterico (a ghiaia) aerobico
  - d) filtro (a sabbia)
  - e) rotori biologici (biodischi)

Sistemi e impianti con scarico sul suolo:

fosse Imhoff accompagnate a valle da:

- a) subirrigazione in terreni permeabili;
- b) subirrigazione con drenaggio in terreni impermeabili;
- c) filtro percolatore (anaerobico o aerobico);
- d) filtro percolatore + subirrigazione;
- e) filtri (a sabbia) con subirrigazione, nel caso di falda vulnerabile.

Immediatamente a monte della fossa Imhoff deve essere realizzato un

separatori di oli e grassi.

Alla domanda per il permesso a costruire o alla denuncia di inizio attività (DIA) e comunque alla richiesta di autorizzazione allo scarico, deve essere allegato un progetto dettagliato del sistema o dell'impianto di cui al presente comma, che ne evidenzia le caratteristiche tecniche e funzionali (carico organico ed idraulico da trattare, dimensionamento del sistema di smaltimento, capacità di rimozione), le procedure di esercizio e le procedure e la periodicità della manutenzione.

La manutenzione delle fosse Imhoff deve prevedere l'estrazione della crosta nonché fino a 1/3 del fango presente almeno due volte l'anno.

I sistemi e gli impianti di cui al presente articolo devono avere efficienza di rimozione dei parametri BOD<sub>5</sub>, COD non inferiore al 50% e per i solidi sospesi non inferiore al 70%.

I sistemi e gli impianti di cui al presente comma, di nuova costruzione, devono essere muniti di trattamento secondario o equivalente e devono rispettare i limiti della Tabella 1 dell'Allegato 5 alla parte terza del D. Lgs. 152/2006, se sono al servizio di agglomerati aventi un carico generato di almeno 2.000 a.e. .

I parametri di dimensionamento minimo, da garantire in sede di progetto, per le fosse Imhoff, sono:

COMPARTO DI SEDIMENTAZIONE 0,10 m<sup>3</sup>/abitante equivalente;  
COMPARTO DI DIGESTIONE FANGHI 0,15 m<sup>3</sup>/abitante equivalente.

Per questi sistemi di depurazione non è richiesto il rispetto del limite di inedificabilità assoluta di almeno 100 metri, previsto dalla Deliberazione del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento del 4/02/1977. Devono comunque essere assicurate condizioni di salubrità per gli insediamenti circostanti e, in ogni caso, le vasche devono essere coperte.

22. Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.
23. In tutti i manufatti destinati alla depurazione, che dovranno essere conformi al Piano Regionale sulle Acque ed al D. Lgs. 152/1999 e s.m.i. , i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

## Art. 86

### Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

01. Le acque reflue industriali sono quelle indicate nel precedente art. 85 comma 1 lett. b).
02. Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.
03. Gli scarichi delle acque reflue industriali sono soggetti alle disposizioni contenute nel D.Lgs 152/1999 e s.m.i. e nel Piano regionale delle Acque.
04. Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento sono considerate opere di manutenzione straordinaria..
05. L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

## Art. 87

### Impianto di smaltimento delle acque piovane

01. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o calate) e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
02. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
03. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a mt. 4,00 dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.
04. I donei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifici un cambiamento in

direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

## Art. 88

### Impianti di smaltimento delle acque luride

01. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.
02. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti da cessi con quelli delle altre acque reflue, deve essere allora garantita, ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore ecc.
03. Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.
04. Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

## Art. 89

### Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride

01. Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.
02. Corrisponde ad un abitante equivalente:
  - a) un abitante in edifici di civile abitazione;
  - b) un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
  - c) tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
  - d) un posto letto in attrezzature ospedaliere;

- e) cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- f) cinque posti alunno in edifici scolastici.

03. Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

- a) essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
- b) avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
- c) presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt. 1,50;
- d) avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato, in gres o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
- e) avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato, sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento armato compresso, previa installazione di pietra e rin fianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.

**T** Dovranno comunque essere rispettate le norme contenute nel Piano Regionale delle Acque e nel D.Lgs 152/1999 e s.m.i. per tutti i sistemi di smaltimento e depurazione.

## Art. 90

### Concimaie

- 01. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del Comune.
- 02. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni del R.D. 1 dicembre 1930, n. 1862, modificato dalla Legge 25 giugno 1931, n. 925 e dagli articoli 233 e seguenti del T.U. 27 luglio 1934, n. 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'autorità competente.
- 03. Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi, come da qualunque abitazione, almeno mt. 30. Sono fatti salvi i divieti di cui all'articolo 21 del D.Lgs. 152/1999 e s.m.i.
- 04. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

## Art. 91

### Impianti igienici

01. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (WC, lavabo, vasca o doccia).
02. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici), devono essere provvisti di almeno un servizio igienico contenente un w.c. ed un lavabo a suo servizio esclusivo avente accessibilità attraverso un antibagno dove può essere collocato facoltativamente il lavabo.
03. Ogni immobile destinato ad attività produttive deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (WC, lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

## Art. 92

### Impianti di aerazione

01. Nei casi d'autorizzazione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Responsabile dell'ufficio competente può caso per caso, stabilire prescrizioni particolari, tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che s'intervenga su un edificio esistente.
02. In ogni caso, alla domanda di *permesso per costruire o d.i.a. o s.c.i.a.*, deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.
03. Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

## Art. 93

### Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi

01. Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

- a) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici, sono ammesse scale esterne;
- b) la struttura portante delle scale e dei pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale a servizio di più di due piani non può essere inferiore a mt. 1,00 salvo che norme specifiche richiedono dimensioni maggiori o comunque diverse;
- c) ogni scala può servire fino ad un massimo di mq. 500 di s. u. coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;
- d) le pareti dei vani scala e dei vani ascensori devono avere uno spessore minimo di cm. 32 se in muratura e di cm. 15 se in cemento armato;
- e) scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;
- f) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita d'infisso apribile eventualmente anche sul soffitto. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a mt. 14;
- g) gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaia, magazzini di deposito di materiale combustibile, devono essere in cemento armato o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno cm. 4 di spessore;
- h) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili per uffici e simili;
- i) oltre a quanto sopra specificato, la rispondenza a tutte le normative di Legge in materia.

## Art. 94

### Norme antincendio per edifici speciali

- 01. I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno due uscite, distanziate e munite di porte aprentesi verso l'esterno. Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore.
- 02. Quando una parte di un fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino od attività produttiva, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiature e di serramenti resistenti al fuoco.

03. Le autorimesse debbono rispondere alla normativa statale in materia, come pure i locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di oli minerali infiammabili.
04. Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, sale da ballo e tutti gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti prescritti dalle Leggi vigenti.

## Art. 95

### Impianti di gas per uso domestico

01. L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nulla-osta dei vigili del fuoco.
02. La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.
03. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.
04. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

## Art. 96

### Impianti di spegnimento

01. Nei grandi fabbricati con altezza di gronda superiore a mt. 24, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di infiammabili e di combustibili, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio.

## Art. 97

### Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

01. Gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, nei seguenti casi:
- nuove installazioni di impianti termici, anche se al servizio delle singole unità immobiliari,
  - ristrutturazioni di impianti termici centralizzati,
  - ristrutturazioni della totalità degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio,
  - trasformazioni da impianto termico centralizzato a impianti individuali,
  - impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato.

Fatte salve diverse disposizioni normative, le disposizioni del presente comma possono non essere applicate in caso di mera sostituzione di generatori di calore individuali e nei seguenti casi, qualora si adottino generatori di calore che, per i valori di emissione nei prodotti della combustione, appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297. [NOx = 100 mg/kWh fumi anidri senza aria]:

- singole ristrutturazioni degli impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio funzionali ed idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore;
  - nuova installazione di impianti termici individuali in edificio assoggettato alla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotato di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo Resta ferma anche per le disposizioni del presente articolo l'inapplicabilità agli apparecchi non considerati impianti termici quali: stufe, caminetti, radiatori individuali, scaldacqua unifamiliari.
02. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in armonia con le caratteristiche tipologiche dell'edificio, conservando altresì e restaurando i camini esistenti di tipologia storico-architettonico compatibilmente con la normativa vigente in materia.
03. Se il fumaiolo dista meno di m 10,00 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.
04. Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento e' sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

05. I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per il pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione vigente.
06. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio del Responsabile dell'ufficio competente, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

## TITOLO XVII

### USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

#### Art. 98

##### Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

01. Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al Responsabile dell'ufficio competente apposita domanda in bollo corredata da tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il Responsabile dell'ufficio comunale competente, nel rilasciare il permesso all'occupazione, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione nonché il periodo massimo di durata della stessa e determina la tassa per l'occupazione richiesta secondo quanto previsto dal pertinente regolamento comunale.
02. Al termine del periodo indicato nella concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima allo status quo ante.

03. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal Responsabile dell'ufficio competente purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
04. La concessione viene rilasciata fatti salvi i diritti di terzi. Essa può essere limitata, sospesa o revocata in caso di abuso da parte del soggetto autorizzato, nonché per motivi di viabilità e di traffico e di transito pedonale, di ordine pubblico, d'igiene e di sicurezza pubblica.

## Art. 99

### Rinvenimenti e scoperte

01. Oltre alle prescrizioni degli articoli 90 e seguenti del D. Lg 2004/42 e s.m.i., circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente, alla soprintendenza o al Sindaco o alla più vicina stazione dei carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della soprintendenza predetta, il titolare dell'atto abilitativo edilizio, il direttore dei lavori e appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al Comune i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

## Art. 100

### Tende aggettanti sullo spazio pubblico

01. Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Responsabile dell'ufficio comunale competente può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni, che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
02. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.
03. Nelle strade fornite di marciapiede l'oggetto di tali tende deve di regola, essere inferiore di cm. 50 della larghezza del marciapiede.
04. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal suolo.

05. Per gli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. il rilascio dell'atto abilitativo edilizio è subordinato all'espletamento delle procedure previste nella citata normativa.
06. Il permesso ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocato quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

## TITOLO XVIII DISPOSIZIONI FINALI

### Art. 101

#### Rilevamento del patrimonio edilizio

01. I fabbricati siti nel territorio del Comune sono oggetto di rilevamento comunale volto a valutazioni di carattere statico, edilizio e urbanistico e tributario. Tale rilevamento riguarda sia gli edifici che le singole unità immobiliari.
02. Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione dell'edificio e dell'unità immobiliare ed a quant'altro necessario per il rilevamento di cui sopra, sono raccolte in apposite schede.
03. Il proprietario di ciascun immobile, o di parte del medesimo è tenuto a redigere l'apposita scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso; è tenuto altresì a comunicare all'Amministrazione Comunale le eventuali variazioni degli elementi precedentemente rilevati, anche se per le stesse non sia stato necessario un atto abilitativo edilizio. Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

### Art. 102

#### Entrata in vigore del regolamento edilizio

01. Al momento dell'entrata in vigore del regolamento edilizio comunale è abrogato il precedente regolamento.
02. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare il regolamento edilizio con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

## Art. 103

Opere autorizzate alla data di entrata in vigore  
del regolamento edilizio comunale

01. I permessi per costruire già rilasciati e le denunce di inizio attività già depositate non conformi alle norme del nuovo regolamento e alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i tre anni dalla data di inizio dei lavori.
02. Decorso tale termine le opere predette, come le varianti essenziali in corso d'opera, sono soggette alle norme del nuovo regolamento edilizio comunale.

## Art. 104

Domande di permesso di costruire presentate  
prima dell'entrata in vigore del regolamento edilizio  
comunale

01. Le domande di permesso di costruire presentate prima dell'operatività del nuovo regolamento, per le quali alla predetta data non sia stati rilasciati gli atti abilitativi edilizi, sono esaminate in base al nuovo regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

## ALLEGATO A

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI  
COSTRUIRE , ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' O ALLA  
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

STATO DI FATTO

- a) Stralcio del foglio catastale con l'esatta indicazione del lotto, aggiornata mediante colorazione trasparente firmata dal progettista, con campitura delle aree sulle quali è computata la superficie fondiaria e, conseguentemente, il volume edificabile;
- b) stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;
- c) una o più planimetrie d'insieme, comprendenti il piano quotato, esteso per un raggio sufficientemente illustrativo dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalle quali risultino: la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le loro altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacci ai pubblici servizi;
- d) fotografie in copia semplice, di formato non inferiore a cm. 10x15, dello stato di fatto. In caso di costruzione su pendio, le foto devono includere anche il profilo della sommità. Nel piano di cui alla precedente lettera c) devono essere chiaramente riportati i punti di vista numerati dai quali sono state riprese le fotografie;
- e) nei progetti di demolizione e ricostruzione, rilievo quotato in scala non inferiore 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

NB: Tutta la documentazione deve essere consegnata obbligatoriamente anche su supporto magnetico almeno in formato pdf in caso contrario la domanda verrà considerata irricevibile.

## ALLEGATO B

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA O ALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

PROGETTO

- a) La relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani ecc.), quelle costruttive (materie e tecniche impiegate nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture ecc.), quelle delle finiture (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, di ascensione ecc.).

La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema della eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", specificatamente in merito a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti.

La relazione deve specificare il tipo di finanziamento con il quale si intende realizzare l'opera (edilizia privata, convenzionata, agevolata, sovvenzionata, pubblica, ecc.), evidenziando anche il rispetto dei requisiti tecnici richiesti per l'accesso a determinati finanziamenti dalle Leggi vigenti.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali assaggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento e la sostituzione delle strutture esistenti. Sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sia per gli edifici destinati esclusivamente ad attività turistiche, alberghiere, commerciali o direzionali occorre il computo metrico estimativo.

Alla relazione deve essere allegata una tabella contenente:

- a) superficie catastale di intervento;
- b) superficie territoriale (ST) della (o delle) "zona omogenea" dello strumento urbanistico, nella quale ricade il lotto di intervento;
- c) superficie fondiaria del lotto di intervento (SF);
- d) superficie coperta (Sc);
- e) superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V);
- f) superficie utile abitabile (Sua);
- g) superficie non residenziale (Snr);
- h) superficie complessiva (Sc);
- l) superficie accessoria (Sa);
- m) superficie per attività turistiche, direzionali e commerciali (SAT);

- n) distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
- o) altezza delle fronti (H) e altezza massima dell'edificio;
- p) indice di fabbricabilità fondiaria (IF) e di utilizzazione fondiaria (UF);
- q) superficie delle aree destinate a parcheggi, distinti in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150); come modificato dall'articolo 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122);
- r) superficie delle aree destinate a verde, suddivise in: verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria;
- s) superficie delle aree destinate alla viabilità;
- t) superficie delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria;
- u) superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457), solo nel caso di edilizia agevolata;
- v) altezza virtuale (K) ed altezza netta dei locali abitabili e dei relativi accessori (misurate ai sensi dell'articolo 43 della citata legge n. 457 del 1978), solo nel caso di edilizia agevolata;
- w) superficie delle aree di uso pubblico;
- z) abitanti e addetti convenzionali.

- b) La relazione geologico geotecnica deve essere firmata da un tecnico laureato, abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale. Sugli elaborati che costituiscono la relazione geologico-geotecnica deve comparire la firma, il timbro professionale e il codice fiscale del tecnico. La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e stabilità dei terreni superficiali e profondi: essa deve inoltre calcolare i carichi ammissibili, analizzare l'idrografia superficiale e profonda, valutare il rischio sismico. La relazione deve illustrare le modalità di esecuzione delle prove di campagna e di laboratorio, nonché i metodi di calcolo adottati. Nei Comuni inclusi in zone sismiche, la relazione geologica deve contenere i riferimenti richiesti dalle vigenti leggi sismiche.
- c) La documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio deve essere redatta in conformità a quanto stabilito dall'articolo 19 del medesimo D.P.R. n. 1052 del 1977. Tale documentazione deve essere firmata dal committente e dal progettista dell'edificio.
- d) La relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche, necessaria solo per i permessi relativi a stabilimenti produttivi, oltre agli impianti che si intendono installare, deve descrivere il funzionamento degli stessi in tutte le condizioni di esercizio dell'industria, i tempi e le frequenze delle operazioni di manutenzione, le massime quantità e la composizione percentuale

delle emissioni, specificando i metodi di indagine e gli studi eseguiti per accertare l'efficienza degli impianti stessi. Vanno inoltre indicati i tempi di fermata degli impianti industriali, nonché i tempi necessari per raggiungere il regime di funzionamento dei medesimi. La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di atti abilitativi edilizi relativi ad ampliamenti o modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla qualità delle emissioni o alla loro quantità.

- e) L'eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti relativi all'edilizia speciale o all'edilizia pubblica.
- f) Planimetria corredata da due o più profili significativi (ante e post-operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, di cui uno almeno secondo la massima pendenza, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quotate in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc.), nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Devono essere, altresì, evidenziate le superfici destinate a spazi per parcheggio e le zone di distacco a protezione dei nastri stradali e tra edifici comprendenti strade coperte al traffico veicolare. Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.
- g) Piante dei vari piani delle costruzioni, in scala 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche ed altimetriche del piano cantinato e del piano seminterrato, delle quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, del piano tipo, del piano attico (ove consentito), del piano di copertura, dei volumi tecnici con indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui alla successiva lettera h), nonché le utilizzazioni previste per i singoli locali. Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, oppure da parti significative, in scala 1:100, degli edifici modulari. Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato, che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente.

- h) Sezioni in numero non inferiore a due - trasversale e longitudinale - per ciascun corpo di fabbrica, in scala 1:100; oppure in scala 1:200 per gli edifici modulari o costruiti da ripetizioni di cellule tipo, con le misure delle altezze nette e lorde dei singoli piani, nonché dell'altezza totale prevista e di quella prescritta. Nelle sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno (ante e post-operam) lungo le sezioni stesse, fin oltre i confini dell'area per un'estensione a monte e a valle di metri cinque, nonché alle eventuali strade di delimitazione. Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna, ante e post-operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui ai commi precedenti.
- i) Prospetti interni ed esterni, in scala 1:100, con le quote riferite ai piani stradali, ai cortili o ai giardini con indicazione delle coloriture e ogni altra finitura esterna (da controllare mediante campionatura sul posto, prima dell'esecuzione definitiva).
- l) Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala adatta, comunque non inferiore a 1:50. Tali particolari dovranno chiaramente indicare, tra l'altro, i tipi degli infissi esterni e delle relative protezioni, dei rivestimenti, dei parapetti e balconi, delle opere di fatto. I particolari precisano, inoltre, le opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo le fronti su strade o spazi pubblici, in armonia con le recinzioni antistanti.
- l) Indicazioni relative a tutti quegli impianti che, per dimensioni ed esigenze tecniche (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale delle fognature), influiscono sulla composizione architettonica dell'edificio. Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, devono essere allegati al progetto e la relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio dell'unità sanitaria locale.
- m) Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico ed acustico secondo quanto previsto dagli articoli del presente regolamento, nonché dalla normativa vigente.

Note comuni: ogni disegno deve contenere il relativo orientamento ed essere quotato nelle principali dimensioni: lati interni ed esterni delle piante; spessori dei muri e dei solai; larghezza ed altezza delle aperture; altezza dei singoli piani, da pavimento a pavimento, e altezze totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici devono essere indicati, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

- n) La modulistica che verrà predisposta dal responsabile del servizio competente potrà prevedere una graduazione della documentazione da produrre a corredo delle domande per il rilascio di atti abilitativi edilizi o D.I.A. in relazione alle varie tipologie di intervento

NB: Tutta la documentazione deve essere consegnata obbligatoriamente anche su supporto magnetico almeno in formato pdf in caso contrario la domanda verrà considerata irricevibile.

## ALLEGATO C

### REQUISITI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI (ECO)

La proposta "Architettura Sostenibile: risparmio e qualità nell'edilizia" all'interno del complesso processo edilizio, individua tre campi di intervento ritenuti preminenti e sui quali investire in termini di maggiore qualità:

Le presenti norme definiscono i requisiti minimi prestazionali degli interventi energetici ( in relazione alle norme nazionali ), al cui rispetto sarà condizionato l'accesso agli incentivi, e le metodologie di calcolo.

#### REQUISITI

I requisiti volontari sono stati selezionati in modo tale da:

- a) rispondere in modo prioritario ad esigenze di risparmio di risorse energetiche ed idriche;
- b) attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile, nel rispetto del trattato di Kyoto, per il contenimento delle emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera;

- c) garantire livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio;
- d) essere normati con regole semplici, essenziali e di pura indicazione procedurale;
- e) essere verificati in modo oggettivo in sede progettuale ed a lavori ultimati.

Sulla base di queste caratteristiche, sono stati definiti i seguenti requisiti volontari.

### *1. Efficienza energetica*

Si vuole incentivare la realizzazione di edifici concepiti per ridurre il fabbisogno termico dell'involucro edilizio (con conseguente riduzione di emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera), attraverso la riduzione del *fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale* (fep), inteso come la quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati, la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo, misurato in Kwh/mqa.

Il principale obiettivo è, dunque, quello di migliorare l'efficienza energetica degli edifici, attraverso la prescrizione di una maggiore coibentazione termica della struttura edilizia. Il secondo obiettivo, è quello di individuare la soluzione impiantistica che garantisca il miglior rendimento e, conseguentemente, il maggior risparmio energetico: di fatto, questo atteggiamento, disincentiva la diffusione di caldaie singole, a favore di impianti comuni e/o allacciamenti al teleriscaldamento.

Lo strumento scelto, per avviare un mercato di edilizia di maggiore qualità in termini energetici, è rappresentato dalla certificazione energetica degli edifici, come previsto dalla Direttiva europea 2002/91/CE e dal D.Lgs. 192 del 19 Agosto 2005, con un duplice obiettivo:

- evidenziare la qualità energetica degli edifici realizzati;
- definire degli indicatori prestazionali, per erogare incentivi agli edifici di alta qualità energetica.

Quindi:

- definizione di standard prestazionali locali del rendimento energetico degli edifici;
- definizione di una metodologia di diagnosi (modello di calcolo) delle prestazioni energetiche degli edifici;
- individuazione delle possibili forme di incentivazione, anche di carattere edilizio, volte a favorire la diffusione di elevati rendimenti energetici nell'edilizia;

- individuazioni delle possibili forme di recupero, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle risorse investite, quali ad esempio: certificati bianchi, emission trading, E.S.Co, ecc...
- studio di un sistema premiale, a carattere sperimentale e dimostrativo, con applicazione di tecniche di bioarchitettura;
- predisposizione di un attestato di certificazione energetica degli edifici;
- promozione di politiche informative, iniziative di orientamento e informazione sui temi dell'efficienza energetica degli edifici;
- condivisione del progetto pilota con altri Enti ed Associazioni;
- controllo e monitoraggio dei risultati conseguiti.

L'obiettivo è quello di definire un sistema di certificazione energetica degli edifici, da condividere anche con altri comuni limitrofi e successivamente da proporre come esperienza pilota.

Quest'ultimo, in particolare, è elemento di garanzia, circa la corrispondenza, fra i risultati ottenuti dal progetto pilota, e l'evoluzione del quadro normativo nazionale, a seguito del D.Lgs 192.

Sulla base del lavoro svolto dal Tavolo Tecnico, si propone di adottare un sistema di certificazione energetica degli edifici, coerente con le indicazioni del D.Lgs. 192. A tal fine, viene introdotto il concetto di classe energetica parametrata, calcolata cioè in funzione del *rapporto di forma dell'edificio* (Superficie disperdente/Volume lordo riscaldato) e dei gradi giorno della località in cui viene applicata.

Alla base di questa considerazione, vi è il fatto che, al diminuire del parametro  $S/V$ , aumenta l'efficienza energetica dell'edificio, in quanto diminuisce la superficie disperdente per unità di volume. Vanno infatti distinti due effetti peculiari del rapporto  $S/V$ , che incidono sui consumi energetici:

- *effetto volume*, ovvero a parità di forma geometrica, all'aumentare del volume, diminuisce il rapporto  $S/V$ ;
- *effetto forma*, a parità di volume, risulta più efficiente un edificio compatto, rispetto ad uno con una forma irregolare.

Si ritiene pertanto opportuno fissare dei limiti variabili per il fep (fabbisogno di energia primaria), in funzione del rapporto superficie/volume dei singoli edifici, sia per non penalizzare gli edifici più piccoli (che avrebbero costi di costruzione proporzionalmente più elevati), sia per non agevolare ulteriormente gli edifici più grandi (già intrinsecamente virtuosi). Sulla base dei valori limite per il fep, introdotti dal D.Lgs 192, vengono quindi definite cinque classi energetiche parametrata, determinate in funzione dalla riduzione, in termini percentuali, dei valori stabiliti dal suddetto decreto:

classe D = 100% *fep*\*  
classe C = 70% *fep*\*  
classe B = 50% *fep*\*  
classe A = 30% *fep*\*  
classe A+ = 15% *fep*\*

*dove fep\* corrisponde al valore limite per il fabbisogno annuo di energia primaria, per la climatizzazione invernale, per metro quadrato di superficie utile dell'edificio, espresso in kWh/mq anno, determinato dal D.Lgs. 192 del 19-08-05 (allegato C, tab. 1), in funzione del rapporto di forma dell'edificio (S/V) e dei gradi giorno (GG) della zona climatica a cui appartiene il Comune.*

#### *Requisiti Prestazionali*

Tale requisito, si ritiene soddisfatto, qualora il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio, rientri nei valori previsti per la classe C.

I calcoli e le verifiche sono eseguibili con metodi che garantiscano risultati conformi alle migliori regole tecniche, ai sensi dell'allegato I all'art.16 del D.L. 192 del 19-08-05.

Si considerano rispondenti a tale requisito, le norme tecniche vigenti in materia:

- norme tecniche dell'UNI
- norme tecniche del CEN

#### FABBISOGNO ENERGETICO PRIMARIO

UNI EN 832 Prestazione termica degli edifici – Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento - Edifici residenziali

UNI EN ISO 6946, Componenti ed elementi per edilizia – Resistenza termica e trasmittanza termica – Metodo di calcolo

UNI 10399 Impianti aeraulici ai fini del benessere. Generalità classificazione e requisiti. Regole per la richiesta d'offerta.

UNI 10347, Riscaldamento e raffrescamento degli edifici – Energia termica scambiata tra una tubazione e l'ambiente circostante –

Metodo di calcolo

UNI 10348, Riscaldamento degli edifici – Rendimenti dei sistemi di riscaldamento – Metodo di calcolo

UNI 10349, Riscaldamento e raffrescamento degli edifici – Dati climatici

UNI EN 13465 Ventilazione degli edifici – Metodi di calcolo per la determinazione delle portate d'aria negli edifici residenziali

UNI EN 13779 Ventilazione negli edifici non residenziali – Requisiti di prestazione per i sistemi di ventilazione e di condizionamento

UNI EN 13789, Prestazione termica degli edifici – Coefficiente di perdita di calore per trasmissione – Metodo di calcolo

UNI EN ISO 13790, Prestazione termica degli edifici – Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento

UNI EN ISO 10077-1, Prestazione termica di finestre, porte e chiusure – Calcolo della trasmittanza termica – Metodo semplificato

UNI EN ISO 10077-2, Prestazione termica di finestre, porte e chiusure – Calcolo della trasmittanza termica – Metodo numerico per i telai

UNI EN ISO 13370, Prestazione termica degli edifici – Trasferimento di calore attraverso il terreno – Metodi di calcolo

Raccomandazione CTI Esecuzione della certificazione energetica – Dati relativi all'edificio

Raccomandazione CTI Raccomandazioni per l'utilizzo della norma UNI 10348 ai fini del calcolo del fabbisogno di energia primaria e e del rendimento degli impianti di riscaldamento

#### PONTI TERMICI

UNI EN ISO 10211-1, Ponti termici in edilizia – Flussi termici e temperature superficiali – Metodi generali di calcolo

UNI EN ISO 10211-2, Ponti termici in edilizia – Calcolo dei flussi termici e delle temperature superficiali – Ponti termici lineari

UNI EN ISO 14683, Ponti termici nelle costruzioni edili – Trasmittanza termica lineare – Metodi semplificati e valori di progetto

#### VERIFICHE CONDENSA

UNI EN ISO 13788 Prestazione igrometrica dei componenti e degli elementi per l'edilizia. Temperatura superficiale interna per evitare l'umidità superficiale critica e condensa interstiziale – Metodo di Calcolo

UNI EN ISO 15927-1, Prestazione termoigrometrica degli edifici – Calcolo e presentazione dei dati climatici – Medie mensili dei singoli elementi meteorologici

#### VALUTAZIONI PER IL PERIODO ESTIVO

UNI EN ISO 13786, Prestazione termica dei componenti per edilizia – Caratteristiche termiche dinamiche – Metodi di calcolo

#### BANCHE DATI

UNI 10351, Materiali da costruzione – Conduttività termica e permeabilità al vapore

UNI 10355, Murature e solai – Valori della resistenza termica e metodo di calcolo

UNI EN 410, Vetro per edilizia – Determinazione delle caratteristiche luminose e solari delle vetrate

UNI EN 673, Vetro per edilizia – Determinazione della trasmittanza termica (valore U) - Metodo di calcolo

UNI EN ISO 7345, Isolamento termico – Grandezze fisiche e definizioni

L'Amministrazione Comunale, su decisione della Giunta Comunale, adotterà una propria metodologia di calcolo per la verifica dei risultati, che sarà messa a disposizione di tutti gli interessati.

La metodologia di calcolo adottata dall'Amministrazione Comunale, avrà la caratteristica di essere di semplice applicazione e facilmente comprensibile ai progettisti architettonici, che potranno liberamente utilizzarla per intervenire sull'architettura dell'oggetto, in rapporto alla sua forma, orientamento, caratteristiche delle varie porzioni dell'involucro.

## *2. Comfort estivo*

Il problema dell'isolamento termico degli edifici, viene spesso associato alla necessità di garantire, con costi bassi, un adeguato riscaldamento degli ambienti interni nella stagione invernale. Tutto ciò non tenendo conto che il fabbisogno energetico per raffrescare gli edifici, supera quello richiesto per riscaldarli: occorre allora garantire un buon comportamento dell'organismo edilizio, anche nella stagione estiva.

Una progettazione attenta a sfruttare al meglio la capacità termica dei materiali costituenti l'involucro e ad adottare opportuni elementi morfologici dell'edificio con funzione ombreggiante, ha la potenzialità di ridurre sensibilmente l'entità dei fabbisogni energetici associati alla climatizzazione estiva.

I benefici derivanti da questi due fenomeni sono evidenti:

- lo smorzamento suggerisce subito la possibilità di ridurre il dimensionamento dell'impianto termico (ed anche di condizionamento estivo) dell'abitazione;
- lo sfasamento misura l'intervallo di tempo che intercorre tra il raggiungimento della temperatura massima sulla superficie esterna di un elemento costruttivo ed il raggiungimento della temperatura massima sul lato interno. Se, ad esempio, la massima punta termica esterna estiva si farà sentire all'interno dell'abitazione, quando la temperatura ambientale sarà scesa a valori più moderati, essa sarà sopportata molto più agevolmente scambiando calore, per mezzo della ventilazione naturale, con l'ambiente esterno.

Il requisito "comfort estivo" si pone pertanto l'obiettivo di:

- a. ridurre i carichi interni in estate, per ridurre o annullare i consumi energetici derivanti dalla climatizzazione estiva;
- b. aumentare il ritardo con cui le variazioni di temperatura esterna si trasmettono all'interno.

Una tale strategia di intervento, consente tra l'altro, di livellare i carichi frigoriferi sui valori medi, eliminando il picco caratteristico delle prime ore del pomeriggio. L'ottimizzazione della domanda frigorifera è infine funzionale ad una corretta scelta impiantistica: l'adozione di gruppi frigoriferi dimensionati sui picchi della domanda di raffrescamento si traduce in un esercizio caratterizzato da frequenti intermittenze e da basse efficienze energetiche. L'eliminazione del picco dei fabbisogni, consente di adottare chillers dimensionati sulla domanda media d'energia frigorifera: le relative taglie d'impianto, si rivelano così più adeguate a soddisfare la domanda frigorifera dell'utenza con continuità

### *Requisiti Prestazionali*

Il fattore di inerzia termica, di ciascuno spazio, deve essere  $i = 1.5$  [m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>].

Il *fattore di inerzia termica i* misura l'attitudine del contorno opaco di uno spazio, ad accumulare calore e a rimetterlo lentamente e con ritardo, verso lo spazio stesso.

Ai fini del calcolo, vanno considerate tutte le superfici che delimitano lo spazio, (pavimento, soffitto, muri, tramezzi, porte etc.) non esposte al sole (ad es. rivolte a nord, protette da aggetti di profondità maggiore a ml 1,50 e/o schermi tipo tende esterne o frangisole, edifici prospicienti, affacciate su vani scala, ripostigli, ecc.). Si considera protetta dal sole, anche la porzione di chiusura, compresa tra la sua superficie interna ed un eventuale strato di materiale isolante, avente resistenza termica  $Re > 1.75$  m<sup>2</sup> °C/W ( $Re = s/\lambda$ ). Al fine di aumentare l'indice di inerzia termica *i*, è consigliabile dotare tutte le aperture vetrate esposte a Est, Sud, Ovest di elementi di ombreggiamento (brise-soleil, sporti, tende esterne, ecc.), tali da evitare il surriscaldamento estivo dell'organismo edilizio, senza contrastare l'apporto energetico dovuto al soleggiamento invernale: al progetto dovranno essere allegate le dimensioni e le caratteristiche di questi sistemi.

Si determina il coefficiente *f* della parete, in funzione della massa superficiale *m* (kg/mq) della parete stessa, come nella seguente tabella:

m superiore o uguale 200	f=1
m tra 200 e 100	f=2/3
m tra 100 e 50	f=1/3
m inferiore o uguale 50	f=0

Si determina quindi, la superficie equivalente delle superfici interne del locale,  $S_{leq}$ , espressa in  $m^2$ , come sommatoria estesa al numero  $n$  di partizioni interne e/o chiusure che risultano protette dal sole:

$$S_{leq} = S_1 \cdot f_1 + S_2 \cdot f_2 + \dots = \sum_i S_i \cdot f_i$$

Il fattore di inerzia  $i$  è ottenuto infine, dal rapporto fra il valore della superficie lorda equivalente  $S_{leq}$  e la superficie del pavimento del vano  $S_p$ :

$$i = S_{leq} / S_p = (\sum_i S_i \cdot f_i) / S_p$$

Nelle precedenti formule:

$S_p$  = superficie del pavimento del vano;

$S$  = superfici delle partizioni interne e delle chiusure utilizzate nel calcolo;

$f$  = coefficienti calcolati in funzione della massa per unità di superficie;

$m$  = massa per unità di superficie delle partizioni interne e/o chiusure (la  $m$  da utilizzare nei calcoli è quella specificata nella precedente tabella);

$R$  = resistenza termica del rivestimento isolante delle partizioni interne e/o delle chiusure;

$s$  = spessore del rivestimento isolante delle partizioni interne e/o delle chiusure;

$\lambda$  = conducibilità termica del materiale costituente il rivestimento.

### 3. Risparmio idrico

Il requisito incentiva l'impiego di dispositivi tecnici, da applicare all'impianto idrico-sanitario, per ridurre gli sprechi di acqua potabile.

#### *Requisiti Prestazionali*

L'esigenza è soddisfatta, se gli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento, prevedono una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile, di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto per la funzione abitativa, stimato in 188 l/giorno abitante. Si può comunque accettare una diversa dimostrazione dei consumi idrici in possesso del Comune.

Il requisito si ritiene soddisfatto, mediante dichiarazione di un tecnico abilitato, basato sulla presenza dei dispositivi per il risparmio idrico, sulla loro compatibilità reciproca, sull'idoneità dell'installazione, che dimostri la riduzione di almeno il 30%.

A solo scopo esemplificativo, si fornisce un elenco, non esaustivo, di dispositivi da applicare all'impianto idrico-sanitario per raggiungere i livelli di risparmio idrico richiesti:

1. dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua ai singoli elementi erogatori;
2. dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio;

3. dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari;
4. dispositivi frangi-getto da applicare ai singoli elementi erogatori;
5. dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare ai singoli elementi erogatori;
6. dispositivi a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori;
7. cassette di scarico dei W.C. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua (6 – 3 litri);
8. dispositivi di decalcarizzazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici e idrici (a norma del Decreto del Ministero della Sanità n.443 del 21/12/90 e norma CEE 1999).

#### *4. Utilizzo materiali bioecologici*

Si vuole incentivare l'uso di materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità.

#### *Requisiti Prestazionali*

Vanno impiegati esclusivamente materiali da costruzione scelti in base ai seguenti parametri:

##### *1. Isolanti*

Per la coibentazione termica ed acustica vanno impiegati esclusivamente materiali isolanti naturali, esenti da prodotti di sintesi chimica ed esenti da fibre potenzialmente dannose, tali secondo lo stato della scienza. Sono ammessi isolanti di sintesi chimica per l'isolamento di terrazzi, tetti piani e muri esterni a contatto con il terreno.

##### *2. Legni ed essenze locali*

Vanno impiegati solo legni di provenienza locale e da zone temperate a riforestazione programmata. Legni di altre provenienze sono ammessi a condizione che siano conformi al marchio Forest Stewardship Council (FSC).

##### *3. Malte per intonaci e sottofondi*

Per intonaci esterni vanno impiegati solo malte di calce naturale idrata o a base di argilla, contenenti una percentuale di cemento ed additivi di sintesi chimica non superiore al 10%.

Per sottofondi e intonaci interni, vanno impiegati solo malte di calce naturale idrata, o a base di argilla o a base di gesso, non contenenti cemento ed additivi di sintesi chimica.

##### *4. Impregnanti per legno, resine, colori e vernici*

Per la tinteggiatura di ambienti confinati vanno impiegate esclusivamente vernici conformi alla Decisione 1999/10/CE del 18

dicembre 1998 (GUCE L5 del 9.01.99), che stabilisce i criteri ecologici per l'assegnazione del marchio comunitario di qualità ecologica ai prodotti vernicianti per interni. In ambienti confinati vanno evitati colori e vernici contenenti solventi; questa limitazione non riguarda i colori e le vernici contenenti esclusivamente solventi naturali.

#### *5. Tubazioni per la distribuzione e lo scarico dell'acqua*

Per le tubazioni per l'adduzione e lo scarico dell'acqua deve essere evitato l'uso del PVC (polivinilcloruro), per la sua pericolosità ambientale e per la non riciclabilità.

#### *5. Utilizzo del solare termico*

Si vuole favorire la realizzazione di impianti a pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua sanitaria nel periodo estivo. E' consigliata, inoltre, l'integrazione tra l'impianto a pannelli solari e l'eventuale impianto di climatizzazione invernale a bassa temperatura, per ottenere un ulteriore risparmio.

#### *Requisiti Prestazionali*

L'installazione di impianto a pannelli solari deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio, per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo. Il calcolo di progetto dell'impianto, e la descrizione dettagliata del medesimo, devono evidenziare che l'impianto è dimensionato per raggiungere il livello di prestazione suddetto.

#### *6. Utilizzo di pannelli fotovoltaici*

Si vuole favorire la realizzazione di impianti a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

#### *Requisiti Prestazionali*

L'installazione di impianto a pannelli fotovoltaici deve essere dimensionato nella misura di almeno mq 3 ogni 100 mq di superficie utile dell'edificio. Per frazioni di 100 mq si procede per interpolazione lineare.

Deve essere garantita l'esposizione a Sud con angolo azimutale  $\pm 45^\circ$  dei pannelli.

#### *7. Realizzazione di coperture e terrazzi verdi*

Si intende incentivare la realizzazione di coperture e terrazzi verdi, con il vantaggio di una elevata ritenzione idrica, un maggior isolamento acustico e termico, incremento dell'inerzia termica delle strutture, riduzione delle polveri sospese, riduzione dell'effetto "isola di calore"

### *Requisiti Prestazionali*

Deve essere utilizzata la tecnologia del verde pensile, per più del 50% della superficie lorda di copertura dell'edificio.

### *8. Recupero delle acque meteoriche*

Gli edifici devono essere concepiti e realizzati, in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile (e/o di falda), consentendo inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento, di una minore quantità d'acqua, in caso di concentrazione di fenomeni meteorici.

### *Requisiti Prestazionali*

L'esigenza è convenzionalmente soddisfatta se vengono predisposti sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili (annaffiatura delle aree verdi, usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione passiva/attiva, alimentazione delle cassette di scarico dei W.C., ecc...) e se viene contestualmente

predisposta una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio.

## INCENTIVI

Le norme avranno carattere di adesione volontaria, pertanto dovranno individuare le modalità di assegnazione di eventuali incentivi, volti ad innescare il ciclo economico.

Si propone di differenziare gli incentivi, e le forme di certificazione della qualità dell'edificio, a seconda:

- o della tipologia dell'intervento edilizio:
  - Nuova Costruzione, Demolizione/Ricostruzione, Ampliamenti
  - Manutenzione Straordinaria e Ristrutturazione
- o della classe energetica di appartenenza dell'edificio, così come definita dal requisito 1
- o del soddisfacimento del requisito 4. Utilizzo materiali bioecologici, e di un requisito a scelta fra i requisiti 5, 6, 7 ed 8

### *Interventi di Nuova Costruzione, Demolizione con Ricostruzione ed Ampliamenti*

Per accedere agli incentivi sarà obbligatorio ottemperare ai requisiti prestazionali seguenti:

1. Efficienza Energetica

2. Comfort estivo

3. Risparmio idrico

A seconda della classe energetica di appartenenza dell'edificio, si propongono i seguenti incentivi:

		Bonus di cubatura edificabile		
		3%	6%	10%
	Scorporo delle murature perimetrali dal calcolo della Superficie Utile			
Classe C & 2+3	X			
Classe B & 2+3	X	X		
Classe A & 2+3	X		X	
Classe A+ & 2+3	X			X

Nel caso di interventi di Nuova Costruzione, Demolizione e Ricostruzione, Ampliamento, una volta soddisfatti i requisiti 1, 2 e 3, (Certificazione ECO)

l'ulteriore soddisfacimento del requisito:

4. Utilizzo materiali bioedili

e di uno o più requisiti a scelta fra i seguenti:

5. Utilizzo del solare termico.

6. Utilizzo di pannelli fotovoltaici

7. Realizzazione di coperture e terrazzi verdi

8. Recupero delle acque meteoriche

darà la possibilità di ottenere la Certificazione BIO ed uno sconto degli oneri di urbanizzazione secondaria dal 20% al 50%

La certificazione ECO, può essere richiesta indipendentemente dalla certificazione BIO; mentre l'ottenimento la certificazione BIO, è condizionata dall'ottenimento della certificazione ECO.

Qualora la pratica di certificazione dell'edificio si concluda positivamente, verrà rilasciata una apposita targa riportante la classificazione energetica (ECO), ed eventualmente la rispondenza ai requisiti di bioarchitettura (BIO), da affiggere in maniera visibile sull'edificio stesso.

L'attestazione del certificato rilasciato dall'UTC, seguirà il fabbricato per informare il consumatore riguardo al fabbisogno energetico, come elemento di trasparenza dei costi energetici annui. Tale attestazione dovrà essere allegata, o richiamata, in tutti gli atti di compravendita del fabbricato.

*Interventi di Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Restauro e risanamento conservativo*

Per accedere agli incentivi sarà obbligatorio ottemperare ai requisiti prestazionali seguenti:

1. Efficienza Energetica
2. Comfort estivo

A seconda della tipologia dell'intervento e della classe energetica di appartenenza dell'edificio, si propongono i seguenti incentivi:

	Riduzione ICI in 10 anni (*)	
	Recupero e Ristrutturazione e	Manutenzione straordinaria
Classe C & 2	0%costi	8%costi
Classe B & 2	1%costi	10%costi
Classe A & 2	2%costi	12%costi
Classe A+ & 2	4%costi	14%costi

(\*)Per le prime case verrà erogato il rispettivo contributo percentuale corrispondente all'ammontare dell'ultima aliquota ICI pagata attualizzata all'anno di riferimento delle opere eventualmente da conguagliare con gli oneri di urbanizzazione dovuti.

Non è prevista la certificazione B I O per gli edifici esistenti.

Qualora la pratica di certificazione dell'edificio si concluda positivamente, verrà rilasciata una apposita targa riportante la classificazione energetica (ECO), da affiggere in maniera visibile sull'edificio stesso.

L'attestazione del certificato, rilasciato dall'UTC, seguirà il fabbricato per informare il consumatore riguardo al fabbisogno energetico, come elemento di trasparenza dei costi energetici annui. Tale attestazione dovrà essere allegata, o richiamata, in tutti gli atti di compravendita del fabbricato.

Per definire gli incentivi, sono stati analizzati i costi di costruzione, e i tempi di ritorno degli investimenti, necessari per realizzare un'architettura in grado di soddisfare i requisiti prestazionali precedentemente illustrati.

Le tipologie edilizie studiate, sono state suddivise a seconda del rapporto Superficie disperdente/Volume riscaldato (S/V), individuando tre diverse categorie:

- abitazione unifamiliare (S/V = 0.85),
- edificio plurifamiliare (S/V = 0.60),
- grande complesso (S/V = 0.25).

Si è ipotizzato, nell'arco dei prossimi 25 anni, un costo medio del metano pari a 0,95 €/mc (corrispondente al prezzo medio, considerando un aumento dovuto esclusivamente all'inflazione pari al 2,25%): previsione estremamente ottimistica, ma che serve per capire come, anche nella

condizione più favorevole, convenga realizzare abitazioni ad alta efficienza energetica.

Allo stesso modo si è ipotizzato un costo medio dell'acqua, nei prossimi 25 anni, pari a 1,45 €/mc.

Si è equiparato inoltre, semplificando, il potere calorifico di 1 mc di metano a 10 kWh.

Le stime economiche, non considerano inoltre, gli ulteriori risparmi ottenuti da un minor (o mancato) utilizzo del climatizzatore nel periodo estivo.

E' stato infine verificato il tempo utile per il ritorno del capitale investito, anche se si ritiene che il suddetto parametro non sia l'unico da valutare, per determinare la convenienza dell'investimento, essendo, ad esempio, il comfort abitativo, un ulteriore elemento di convenienza, seppur di difficile valutazione.

Relativamente alle nuove costruzioni, i risultati ottenuti, consentono le seguenti valutazioni:

1. lo scorporo completo delle murature perimetrali, rappresenta l'incentivo più consistente;
2. il bonus di SU concesso, non incide in modo significativo sulla sostenibilità economica dell'intervento, ma ha la funzione di calmierare i prezzi di mercato delle nuove abitazioni ad alta efficienza energetica;
3. il risparmio economico nell'arco dei 25 anni, risulta estremamente vantaggioso per l'utente, anche considerando un'evoluzione del prezzo del combustibile estremamente cautelativa. Allo stato attuale, il maggior risparmio per l'utente, e di conseguenza il maggior valore aggiunto potenziale per l'impresa, si ottiene realizzando edifici in classe A. E' evidente come, nel caso di una diversa dinamica dei prezzi del combustibile, la classe A+ divenga la condizione più favorevole.

Nel caso del recupero dell'esistente, è necessario distinguere due diversi modi di approccio:

1. Interventi in caso di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo che comportano, di solito, lavori consistenti sull'immobile, riducendo pertanto l'incidenza degli interventi mirati al raggiungimento di una maggiore efficienza energetica.
2. Interventi di manutenzione straordinaria volti ad incrementare l'efficienza energetica di un edificio (es. interventi sull'involucro e sulle aperture): l'intervento assume una maggiore incidenza economica rispetto al caso precedente.

Nei casi più sfavorevoli, i tempi di ritorno dell'investimento, non superano i 15 anni, anche considerando un'evoluzione del prezzo del combustibile estremamente cautelativa, e tralasciando l'aumento di valore dell'immobile dovuto ad una miglior efficienza energetica.

Gli incentivi economici pubblici, sono concentrati sugli interventi di manutenzione straordinaria, in quanto sono gli unici in grado di generare un rapido adeguamento, in termini di maggiore efficienza energetica, del patrimonio esistente, con evidenti vantaggi per l'ambiente e la comunità. Gli incentivi sono pensati in percentuale sul costo dell'intervento, allo stesso modo in cui viene concesso l'incentivo del 41%, con aliquote progressive in funzione della classe energetica raggiunta.

Sulla base di tali considerazioni occorre approfondire ulteriormente le potenzialità legate ai meccanismi dell'Emission Trading, dei Certificati Bianchi e all'utilizzo di E.S.Co (Energy Service Company). Infatti, pur essendo l'ambito del nuovo costruito facilmente regolamentabile, è insufficiente ad affrontare in modo efficace il problema della dispersione dei gas inquinanti in atmosfera. La sfida dell'efficienza energetica, deve essere vinta soprattutto sull'esistente, generando un meccanismo virtuoso che consenta:

- ai cittadini di realizzare interventi di efficienza energetica, con tempi di ritorno dell'investimento accettabili, grazie anche a contributi pubblici o privati, determinando una sostanziale riduzione delle emissioni di gas inquinanti, ed un miglioramento del comfort interno;
- alla Pubblica Amministrazione o ad altri soggetti terzi, di accedere alle entrate straordinarie determinate dai meccanismi legati ai Certificati Bianchi e all'Emission Trading;
- alle imprese di generare nuovo lavoro sulle ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie dell'esistente.

## 5. Vigilanza

Le verifiche prevedono tre fasi:

1. Verifica del progetto
2. Vigilanza di cantiere
3. Certificazione dell'edificio

Verifiche del progetto.

Il Responsabile del Procedimento effettuerà i necessari controlli per la corrispondenza tra il modello di calcolo e i particolari esecutivi presentati, e potrà richiedere le necessarie integrazioni, entro 30 gg. dalla comunicazione di avvio del procedimento.

Vigilanza di cantiere.

Il Direttore dei Lavori segnalerà al Responsabile del Procedimento, il momento in cui vengono installati i materiali isolanti. Verifiche da parte dell'Amministrazione Comunale, saranno eseguite a campione, anche in corso d'opera, avvalendosi, se necessario, di tecnici certificatori esterni, aventi specifica qualificazione professionale ed appositamente incaricati dall'Amministrazione. Verranno comunque eseguiti controlli su un campione almeno del 20 per cento degli interventi realizzati.

Nell'ipotesi siano riscontrate difformità progettuali o difetti costruttivi, l'Ufficio Tecnico, per il tramite del suo Responsabile, provvederà ad ingiungere ai privati richiedenti la certificazione, di provvedere al loro rimedio entro un congruo termine perentorio, in modo da assicurare la rispondenza dei lavori al progetto approvato.

Nell'ipotesi di inadempienza, mantenuta anche dopo la eventuale reiterazione della diffida, il Comune provvederà ad escutere la fidejussione presentata al momento di richiesta del titolo Abilitativo.

Il mancato ottenimento della certificazione energetica, non sarà comunque elemento ostativo al rilascio del certificato di conformità e agibilità del fabbricato.

**T** Certificazione dell'edificio.

Questa fase prevede l'emissione dell'Attestato di Certificazione Energetica (ECO e BIO) e della Targa.

Al momento della chiusura lavori dovrà essere opportunamente compilata e consegnata la Scheda Tecnica di Fine Lavori, che attesti la rispondenza dell'opera al progetto e ai requisiti per cui sono stati ottenuti gli incentivi. La conformità finale al progetto dovrà essere certificata dal Direttore dei Lavori e dal titolare del Permesso a Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività per gli effetti di cui all'Art. 481 del codice penale.

L'Amministrazione Comunale potrà procedere essa stessa al collaudo finale o nominare un Certificatore, all'interno di un apposito albo che verrà predisposto tra coloro che avranno ottenuto l'attestato di frequenza ad appositi corsi di Alta Formazione indicati dall'Amministrazione Comunale.

Il Certificatore deve essere indipendente rispetto all'edificio oggetto della certificazione, e deve accertare l'assoluta coerenza tra ciò che viene progettato e ciò che viene realizzato. Il Certificatore svolge il proprio compito per conto dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale, o il Certificatore, provvederà entro 45 giorni dalla comunicazione di fine lavori, a redigere il collaudo finale dell'edificio, avvalendosi ove necessario, di metodi e tecniche all'avanguardia (termografie delle pareti, misura della trasmittanza in opera con il metodo

dei termoflussimetri, verifica della portata d'acqua e dell'eventuale sistema di recupero, Blower Door Test per la tenuta all'aria, verifica dei materiali utilizzati, ecc.), con conseguente liberazione dalle garanzie fidejussorie prestate al momento di richiesta del titolo Abilitativo.

Qualora la pratica di certificazione dell'edificio si concluda positivamente, verrà rilasciato il Certificato ed una apposita targa riportante la classificazione di qualità dell'edificio (ECO e/o BIO) e la relativa classificazione energetica, da affiggere in maniera visibile sull'edificio stesso. Il Certificato rilasciato dall'UTC, seguirà il fabbricato per informare il consumatore riguardo al fabbisogno energetico, come elemento di trasparenza dei costi energetici annui. Tale attestazione dovrà essere allegata o richiamata in tutti gli atti di compravendita del fabbricato.

Nell'ipotesi siano riscontrate difformità progettuali o difetti costruttivi l'Ufficio Tecnico, per il tramite del suo Responsabile, provvede ad ingiungere ai privati richiedenti la certificazione, di provvedere al loro rimedio entro un congruo termine perentorio, in modo da assicurare la rispondenza dei lavori al progetto approvato. Nell'ipotesi di inadempienza, mantenuta anche dopo la eventuale reiterazione della diffida, il Comune provvederà ad escutere la fidejussione presentata al momento di richiesta del titolo Abilitativo. Il mancato ottenimento della certificazione energetica, non sarà comunque elemento ostativo al rilascio del certificato di conformità e agibilità del fabbricato.

Sarà facoltà dell'Amministrazione, verificare negli anni successivi il mantenimento dei requisiti prestazionali, e quindi l'eventuale conferma o revoca della certificazione. Il certificato ha una validità di 10 anni, in coerenza con quanto stabilito dalla Direttiva 2002-91-CE.

## 6. Formazione

Una diffusione massiccia delle pratiche di "Architettura Sostenibile", può avvenire solamente mediante tre azioni combinate:

- semplicità del linguaggio
- coinvolgimento degli utenti
- formazione degli operatori

L'investimento sull'informazione degli utenti e la formazione degli operatori del settore e dei cittadini, deve riguardare la costituzione di corsi e/o master di formazione in collaborazione con le associazioni di categoria, enti di formazione e associazioni di Bioarchitettura ed eventualmente l'Università.

I corsi dovranno essere strutturati in moduli a livelli progressivi di approfondimento:

1° Modulo: Corso di base e introduttivo sull'argomento, rivolto a tutti

2° Modulo: Corso avanzato rivolto ai progettisti, che rilascerà il diploma di Esperto in Architettura Sostenibile

3° Modulo: Corso specialistico rivolto a certificatori e Energy Manager, che rilascerà la qualifica di Certificatore Energy Manager

## 7. Conclusioni

In conclusione, la politica dell'Ente, per aumentare l'efficienza energetica degli edifici, sarà basata sui seguenti punti:

- applicazione immediata di un sistema di certificazione energetica degli edifici;
- attivazione dei contratti di ristrutturazioni energetiche col metodo E.S.Co (energy service company), ovvero effettuate a spese di chi le realizza e ripagate dal risparmio economico che se ne ricava;
- attivazione dei meccanismi legati ai certificati bianchi ed all'emission trading;
- coinvolgimento delle istanze di rilevanza economica e sociale;
- organizzazione di iniziative di informazione e formazione, rivolte ai tecnici progettisti e agli utenti finali.

## Allegati

### QUADRO RIEPILOGATIVO CONDIZIONI E FORME DI INCENTIVO

Interventi di Nuova Costruzione, Demolizione con Ricostruzione ed Ampliamenti	Interventi di Manutenzione Straordinaria e Ristrutturazione e Restauro
---	--

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Efficienza Energetica</li> <li>2. Comfort estivo</li> <li>3. Risparmio idrico</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Efficienza energetica</li> <li>2. Comfort estivo</li> </ol>
--	---

Certificazione ECO dell'edificio
----------------------------------

		Bonus Volumetrico			ICI (*)		
	Scorporo delle murature perimetrali dal calcolo	3%	6%	10%		Recupero	Manutenzione straordinaria

	della Superficie Utile						
Classe C	X				Classe C	0% costi	8% costi
Classe B	X	X			Classe B	1% costi	10% costi
Classe A	X		X		Classe A	2% costi	12% costi
Classe A+	X			X	Classe A+	4% costi	14% costi

(\*)Per le prime case verrà erogato il rispettivo contributo percentuale corrispondente all'ammontare dell'ultima aliquota ICI pagata attualizzata all'anno di riferimento delle opere eventualmente da conguagliare con gli oneri di urbanizzazione dovuti.

Certificazione BIO dell'edificio
Soddisfacimento del requisito: 4. Utilizzo di materiali bio-edili e di uno o più requisiti prestazionali a scelta fra: 5. Utilizzo di pannelli solari 6. Utilizzo di pannelli fotovoltaici 7. Utilizzo di tetti verdi 8. Recupero delle acque meteoriche

<i>Riduzione dal 20% al 60% degli oneri U2</i>		
<i>Classe</i>	<i>Certificazione BIO</i>	<i>Riduzione dal 20% al 60% degli oneri U2</i>
<i>Classe C</i>	<i>Utilizzo di materiali bio-edili +5 o 6 o 7 o 8</i>	<i>20%</i>
<i>Classe B</i>	<i>Utilizzo di materiali bio-edili +5 o 6 o 7 o 8</i>	<i>30%</i>
<i>Classe A</i>	<i>Utilizzo di materiali bio-edili +5 o 6 o 7 o 8</i>	<i>50%</i>
<i>Classe A+</i>	<i>Utilizzo di materiali bio-edili +5 o 6 o 7 o 8</i>	<i>60%</i>

--	--	--

## 6 - Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (complementare al seguente)

Obiettivo ecologico	Evitare il surriscaldamento estivo dell'organismo edilizio utilizzando l'ombreggiamento, senza contrastare l'apporto energetico dovuto al soleggiamento invernale.
Prestazione da raggiungere nuova costruzione	Nel periodo estivo l'ombreggiamento di ciascuno degli elementi trasparenti (finestre) delle chiusure esterne degli spazi dell'organismo edilizio destinati ad attività principali è uguale o superiore all'80%. Il livello è verificato alle ore 11,13,15,17 del 25 luglio (ora solare).
Prestazione da raggiungere edilizia esistente	Come per le nuove costruzioni.
Metodi di verifica progettuali	Uso di maschere di ombreggiamento <sup>1</sup> per il controllo progettuale di: orientamento dell'organismo edilizio nel lotto; posizione, dimensione e caratteristiche delle chiusure trasparenti; posizione, dimensione e caratteristiche degli aggetti esterni <sup>2</sup> dell'organismo edilizio e degli elementi di finitura esterni anche mobili (tendoni e schermi verticali); posizione, dimensione e caratteristiche di eventuali elementi di vegetazione nelle pertinenze.
Metodi di verifica a lavori ultimati	Dichiarazione da parte di tecnico abilitato circa la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato

## 7 - Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale

Obiettivo ecologico	L'organismo edilizio favorisce l'apporto energetico gratuito del sole nel periodo invernale, pur non impedendo il controllo dell'apporto energetico dovuto al soleggiamento estivo.
Prestazione da raggiungere nuova costruzione	Il soleggiamento di ciascuno degli elementi trasparenti (finestre) delle chiusure degli spazi principali dell'organismo edilizio, nel periodo invernale, deve essere uguale o superiore all'80%. Il requisito è verificato alle ore 10, 12, 14 del 21 dicembre (ora solare).

<sup>1</sup> Costruite mediante diagramma solare, assonometria solare o goniometro solare.

<sup>2</sup> A tal proposito si veda anche l'appendice E (Determinazione dei fattori di trasmissione solare delle superfici vetrate) della norma UNI 10344 (Riscaldamento degli edifici. Calcolo del fabbisogno di energia).

	In particolari condizioni del sito (presenza di manufatti ombreggianti l'organismo edilizio) il livello è convenzionalmente raggiunto con il soleggiamento dell'80% di ciascuna delle finestre dei piani non in ombra nelle ore in cui va verificato il requisito.
Prestazione da raggiungere edilizia esistente	Come per le nuove costruzioni.
Metodi di verifica progettuali	Uso di maschere di ombreggiamento <sup>3</sup> per il controllo progettuale di: orientamento dell'organismo edilizio nel lotto; posizione, dimensione e caratteristiche delle chiusure trasparenti; posizione, dimensione e caratteristiche degli aggetti esterni dell'organismo edilizio e di eventuali elementi di finitura esterni <sup>4</sup> ; posizione, dimensione e caratteristiche di eventuali elementi di vegetazione nelle pertinenze dell'organismo edilizio.
Metodi di verifica a lavori ultimati	Dichiarazione da parte di tecnico abilitato circa la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

<sup>3</sup> Costituite mediante diagramma solare o assonometria solare o goniometro solare.

<sup>4</sup> L'orientamento dell'o.e., le caratteristiche degli elementi trasparenti delle chiusure (es. forma degli sguinci, orientamento dell'infisso nel piano verticale), il relativo dimensionamento e la localizzazione, la disposizione e dimensione degli aggetti esterni e di eventuali elementi di finitura mobili devono favorire la massima incidenza dei raggi solari nel periodo invernale nell'organismo edilizio. Il requisito concorre al calcolo del FEN (L. 10/91) relativamente agli apporti gratuiti.