

# Comune di Casalciprano

(Provincia di Campobasso)



## REGOLAMENTO EDILIZIO

**Variante** parziale **2007**

---

### **Committenza:**

Amministrazione Comunale

### **Redazione:**

Architetti Anna DEL ROSSO e Antonio GEREMIA

### **Edizione:**

Novembre 2009

## INDICE

### **TITOLO I :DISPOSIZIONI GENERALI**

---

<b>Capitolo I</b>	<b>NORME INTRODUTTIVE</b>
<b>art.1</b>	Oggetto del Regolamento Edilizio (RE)
<b>art.2</b>	Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori e loro legittimazione professionale
<b>art.3</b>	Regolamento Edilizio e Programma di Fabbricazione
<b>art.4</b>	Deroghe
<b>art.5</b>	Aggiornamento
<b>Capitolo II</b>	<b>LA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA</b>
<b>art.6</b>	Definizione
<b>art.7</b>	Composizione
<b>art.8</b>	Compiti
<b>art.9</b>	Funzionamento
<b>Capitolo III</b>	<b>LO SPORTELLO UNICO</b>
<b>art.10</b>	Sportello Unico per l'Edilizia
<b>art.11</b>	Presentazione delle richieste
<b>art.12</b>	Sportello Unico per le Attività produttive
<b>Capitolo IV</b>	<b>LA VALUTAZIONE PREVENTIVA</b>
<b>art.13</b>	Definizione e applicazione
<b>art.14</b>	Richiesta
<b>art.15</b>	Rilascio e validità
<b>Capitolo V</b>	<b>IL PARERE PREVENTIVO</b>
<b>art.16</b>	Definizione
<b>art.17</b>	Richiesta
<b>art.18</b>	Rilascio

### **TITOLO II: INTERVENTI EDILIZI**

---

<b>Capitolo I</b>	<b>MANUTENZIONE</b>
<b>art.19</b>	Manutenzione ordinaria
<b>art.20</b>	Manutenzione straordinaria
<b>Capitolo II</b>	<b>RECUPERO PER CONSERVAZIONE</b>
<b>art.21</b>	Restauro e risanamento conservativo
<b>art.22</b>	Cambio della destinazione d'uso
<b>art.23</b>	Interventi strutturali sulle costruzioni esistenti
<b>art.24</b>	Recupero abitativo del sottotetto
<b>Capitolo III</b>	<b>RECUPERO PER TRASFORMAZIONE</b>
<b>art.25</b>	Ristrutturazione edilizia
<b>art.26</b>	Ristrutturazione con modifiche sostanziali
<b>art.27</b>	Opere interne di adeguamento igienico-funzionale
<b>art.28</b>	Eliminazione delle barriere architettoniche
<b>art.29</b>	Installazione di impianti tecnologici
<b>art.30</b>	Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati
<b>art.31</b>	Ristrutturazione urbanistica
<b>art.32</b>	Demolizione e recupero dell'area di insediamento
<b>Capitolo IV</b>	<b>NUOVA COSTRUZIONE</b>
<b>art.33</b>	Demolizione e ricostruzione di diverso fabbricato
<b>art.34</b>	Ampliamento di edificio esistente
<b>art.35</b>	Nuovo impianto edilizio (Nuova costruzione del PdF)
<b>art.36</b>	Attrezzatura del territorio (Opere di urbanizzazione PdF)
<b>art.37</b>	Modificazione del suolo (Movimenti di terra del PdF)
<b>art.38</b>	Depositi a cielo aperto
<b>art.39</b>	Costruzioni temporanee

<b>art.40</b>	Arredo urbano
<b>art.41</b>	Allestimento del verde
<b>art.42</b>	Campi per attività sportive e ricreative
<b>art.43</b>	Recinzioni, passi carrai e rampe
<b>art.44</b>	Opere cimiteriali
<b>art.45</b>	Distribuzione dei carburanti
<b>art.46</b>	Demolizione di rottami
<b>art.47</b>	Coltivazione di cave
<b>art.48</b>	Campeggi
<b>art.49</b>	Occupazione di suolo pubblico
<b>art.50</b>	Impianti di pubblicità o propaganda

### **TITOLO III: TITOLI ABILITATIVI E ITER AMMINISTRATIVO**

---

<b>Capitolo I</b>	<b>TITOLARITA' ALLA RICHIESTA</b>
<b>art.51</b>	Titoli abilitativi
<b>Capitolo II</b>	<b>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA</b>
<b>art.52</b>	Opere soggette ad attività edilizia libera
<b>Capitolo III</b>	<b>PERMESSO DI COSTRUIRE</b>
<b>art.53</b>	Opere sottoposte a Permesso di Costruire (P.C.)
<b>art.54</b>	Richiesta e documenti
<b>art.55</b>	Elaborati di progetto
<b>art.56</b>	Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela
<b>art.57</b>	Elaborati di progetto per opere di tipo infrastrutturale
<b>art.58</b>	Istruttoria formale
<b>art.59</b>	Istruttoria delle richieste relative ad impianti produttivi di beni e servizi: procedura autocertificata
<b>art.60</b>	Controllo su attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente
<b>art.61</b>	Rilascio e ritiro
<b>art.62</b>	Comunicazione di inizio lavori
<b>art.63</b>	Procedimento sostitutivo
<b>art.64</b>	Decadenza
<b>art.65</b>	Permesso di Costruire in deroga
<b>art.66</b>	Pubblicità e responsabilità
<b>art.67</b>	Trasferimento
<b>art.68</b>	Contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione
<b>art.69</b>	Contributo di costruzione afferente al costo di costruzione
<b>Capitolo IV</b>	<b>DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ</b>
<b>art.70</b>	Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria (D.I.A.)
<b>art.71</b>	Modalità
<b>art.72</b>	Controlli
<b>Capitolo V</b>	<b>AUTORIZZAZIONI</b>
<b>art.73</b>	Opere soggette ad autorizzazione amministrativa
<b>art.74</b>	Opere urgenti
<b>art.75</b>	Ripristino dello stato dei luoghi
<b>Capitolo VI</b>	<b>OPERE COMUNALI</b>
<b>art.76</b>	Opere pubbliche di competenza comunale
<b>art.77</b>	Opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale ed opere conseguenti ad accordi di programma
<b>Capitolo VII</b>	<b>VALUTAZIONI AMBIENTALI</b>
<b>art.78</b>	Definizioni
<b>art.79</b>	Valutazione Ambientale Strategica
<b>art.80</b>	Valutazione di Impatto Ambientale e Valutazione di Incidenza Ambientale
<b>Capitolo VIII</b>	<b>CONFERENZA DEI SERVIZI</b>
<b>art.81</b>	Procedimento semplificato mediante Conferenza dei Servizi (C.S.)

<b>Capitolo IX</b>	<b>ESECUZIONE DELLE OPERE</b>
<b>art.82</b>	Inizio e termine dei lavori
<b>art.83</b>	Allineamenti
<b>art.84</b>	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere
<b>art.85</b>	Conduzione del cantiere e pubblica incolumità
<b>art.86</b>	Ritrovamenti archeologici
<b>Capitolo X</b>	<b>VARIANTI</b>
<b>art.87</b>	Varianti a Permessi di Costruire o Denuncia di Inizio Attività
<b>art.88</b>	Varianti essenziali ai sensi dell'art.32 del DPR n.380/01
<b>art.89</b>	Varianti minori in corso d'opera
<b>Capitolo XI</b>	<b>CONCLUSIONE DELLE OPERE</b>
<b>art.90</b>	Proroga del termine di fine lavori
<b>art.91</b>	Comunicazione di fine lavori
<b>art.92</b>	Richiesta per il rilascio del certificato di agibilità
<b>art.93</b>	Certificato di collaudo per impianti produttivi
<b>art.94</b>	Verifica di conformità dell'opera eseguita
<b>art.95</b>	Dichiarazione di inagibilità (inabitabilità)
<b>art.96</b>	Utilizzazione abusiva
<b>art.97</b>	Tolleranza esecutiva nelle misurazioni
<b>Capitolo XII</b>	<b>SANATORIE EDILIZIE</b>
<b>art.98</b>	Richiesta in sanatoria
<b>art.99</b>	Abusi edilizi di minore entità

#### **TITOLO IV: STRUMENTI URBANISTICI DI DETTAGLIO**

<b>Capitolo I</b>	<b>PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO</b>
<b>art.100</b>	Generalità
<b>art.101</b>	Richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione di S.U.D.
<b>art.102</b>	Istruttoria della richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione di strumenti urbanistici di dettaglio
<b>art.103</b>	Procedimento per l'approvazione di strumenti urbanistici di dettaglio
<b>art.104</b>	Iniziativa dei proprietari
<b>art.105</b>	Progetti e programmi per settori specifici

#### **TITOLO V: DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI**

<b>Capitolo I</b>	<b>DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI</b>
<b>art.106</b>	Centro abitato
<b>art.107</b>	Territorio urbanizzato
<b>art.108</b>	Comprensorio urbanistico
<b>art.109</b>	Superficie territoriale (ST)
<b>art.110</b>	Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)
<b>art.111</b>	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)
<b>art.112</b>	Standards urbanistici
<b>art.113</b>	Superficie fondiaria (SF)
<b>art.114</b>	Interventi urbanistici
<b>art.115</b>	Perimetrazione dei comparti urbanistici di attuazione (CA)
<b>art.116</b>	Aree destinate agli standards urbanistici all'interno dei CA
<b>art.117</b>	Potenzialità edificatoria (PE)
<b>art.118</b>	Carico urbanistico (CU)
<b>art.119</b>	Capacità insediativa (CI)
<b>art.120</b>	Superficie minima di intervento (SM)
<b>art.121</b>	Area dell'insediamento (AI)
<b>art.122</b>	Edificio, unità edilizia (UE)
<b>art.123</b>	Unità tipologica, tipo edilizio
<b>art.124</b>	Superficie utile (SU)
<b>art.125</b>	Superficie accessoria (Sa)
<b>art.126</b>	Superficie lorda (SL)
<b>art.127</b>	Superficie complessiva (SC)
<b>art.128</b>	Parti che non costituiscono superficie complessiva
<b>art.129</b>	Superficie coperta (SCo)

<b>art.130</b>	Rapporto di copertura (RC)
<b>art.131</b>	Indice di utilizzazione territoriale (UT)
<b>art.132</b>	Indice di utilizzazione fondiaria (UF)
<b>art.133</b>	Volume lordo (VL)
<b>art.134</b>	Volume utile (VU)
<b>art.135</b>	Indice di densità territoriale (DT)
<b>art.136</b>	Indice di densità fondiaria (DF)

## **Capitolo II                   DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI**

<b>art.137</b>	Edificio residenziale
<b>art.138</b>	Edificio unifamiliare
<b>art.139</b>	Unità immobiliare (UI)
<b>art.140</b>	Abitazione
<b>art.141</b>	Pertinenza edilizia
<b>art.142</b>	Area di pertinenza
<b>art.143</b>	Superfetazione edilizia
<b>art.144</b>	Definizioni particolari
<b>art.145</b>	Sagoma dell'edificio
<b>art.146</b>	Fronte dell'edificio
<b>art.147</b>	Aperture: luci e vedute
<b>art.148</b>	Pareti finestrate e prospicienti
<b>art.149</b>	Altezza del fronte (HF)
<b>art.150</b>	Quota media del terreno
<b>art.151</b>	Piano di un edificio
<b>art.152</b>	Altezza interna di piano (HP)
<b>art.153</b>	Altezza interna del locale (HL)
<b>art.154</b>	Soppalco
<b>art.155</b>	Altezza di un edificio
<b>art.156</b>	Distanza da un edificio o da un confine (D)
<b>art.157</b>	Misura della distanza
<b>art.158</b>	Distanza da un confine di proprietà (D1)
<b>art.159</b>	Distanza dalle strade (D2)
<b>art.160</b>	Distanza da un altro edificio (D3)
<b>art.161</b>	Riduzione delle distanze

## **Capitolo III                   USI URBANISTICI**

<b>art.162</b>	Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1)
<b>art.163</b>	Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (P2)
<b>art.164</b>	Usi residenziali (1)
<b>art.165</b>	Usi sociali a livello di quartiere (2)
<b>art.166</b>	Usi terziari diffusi (3)
<b>art.167</b>	Usi terziari specializzati (4)
<b>art.168</b>	Usi produttivi (5)
<b>art.169</b>	Usi produttivi agricoli (6)
<b>art.170</b>	Usi speciali (7)

# **TITOLO VI: NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE**

---

## **Capitolo I                   CARATTERISTICHE EDILIZIE**

<b>art.171</b>	Cortili
<b>art.172</b>	Chiostrine
<b>art.173</b>	Cavedi
<b>art.174</b>	Costruzioni accessorie
<b>art.175</b>	Decoro degli edifici
<b>art.176</b>	Manutenzione delle costruzioni e delle aree di pertinenza
<b>art.177</b>	Iscrizioni, insegne, stemmi, mostre, vetrine e pitture figurative
<b>art.178</b>	Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici
<b>art.179</b>	Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico
<b>art.180</b>	Coperture, comignoli, mensole e sovrastrutture varie
<b>art.181</b>	Recinzione delle aree private
<b>art.182</b>	Arredo urbano
<b>art.183</b>	Marciapiedi
<b>art.184</b>	Numeri civici
<b>art.185</b>	Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

## **TITOLO VII: NORME IGIENICO SANITARIE**

<b>Capitolo I</b>	<b>PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE</b>
<b>art.186</b>	Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni
<b>art.187</b>	Igiene del suolo e del sottosuolo
<b>art.188</b>	Protezione dall'umidità
<b>art.189</b>	Isolamento termico
<b>art.190</b>	Isolamento acustico e indirizzi finalizzati alla riduzione del rumore
<b>art.191</b>	Purezza dell'aria
<b>art.192</b>	Cappe e canne
<b>art.193</b>	Forni e camini industriali
<b>art.194</b>	Condotti e bacini a cielo aperto
<b>art.195</b>	Depurazione degli scarichi
<b>art.196</b>	Allacciamenti
<b>art.197</b>	Fognature delle lottizzazioni
<b>art.198</b>	Fognature singole
<b>art.199</b>	Deflusso delle acque pluviali
<b>art.200</b>	Immondizie
<b>Capitolo II</b>	<b>REQUISITI DEGLI AMBIENTI</b>
<b>art.201</b>	Dotazione minima degli alloggi
<b>art.202</b>	Caratteristiche dei locali di abitazione
<b>art.203</b>	Accessibilità degli edifici
<b>art.204</b>	Scale ed ascensori
<b>art.205</b>	Aerazione e illuminazione dei locali
<b>art.206</b>	Sotterranei, seminterrati e volumi tecnici
<b>art.207</b>	Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi
<b>Capitolo III</b>	<b>COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE</b>
<b>art.208</b>	Edifici e locali di uso collettivo
<b>art.209</b>	Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali
<b>art.210</b>	Depositi e magazzini
<b>art.211</b>	Edifici industriali e speciali
<b>art.212</b>	Impianti al servizio dell'agricoltura

## **TITOLO VIII: STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

<b>Capitolo I</b>	<b>NORME DI BUONA COSTRUZIONE</b>
<b>art.213</b>	Stabilità delle costruzioni
<b>art.214</b>	Manutenzione e restauri
<b>art.215</b>	Provvedimenti per costruzioni pericolanti
<b>art.216</b>	Prevenzione incendi
<b>Capitolo II</b>	<b>CAUTELE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b>
<b>art.217</b>	Impianto di cantiere, opere provvisorie
<b>art.218</b>	Scavi, demolizioni e sgombero dei materiali
<b>art.219</b>	Occupazione di suolo pubblico

## **TITOLO IX: DISPOSIZIONI FINALI**

<b>art.220</b>	Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni
<b>art.221</b>	Validità ed efficacia
<b>art.222</b>	Adeguamenti periodici e varianti
<b>art.223</b>	Riferimento normativo generale e sanzioni pecuniarie per le violazioni alle prescrizioni contenute nel R.E.
<b>art.224</b>	Entrata in vigore

## **TAVOLE SINOTTICHE**

# TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

## Capitolo I

### NORME INTRODUTTIVE

#### art.1 - Oggetto del Regolamento Edilizio (R.E.)

Il presente R.E. contiene le norme intese a disciplinare ogni attività edilizia e urbanistica comunque esercitata nell'ambito del territorio comunale, nonché le procedure di intervento necessarie per realizzarla con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi; esso si applica all'intero territorio comunale, ai sensi dell'art. 33 della L n.1150/42 e dell'art. 4 del TU n.380/01.

Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

Ai fini dell'applicazione del R.E.:

- opera edilizia è il risultato stabile di un'attività di costruzione e/o di modificazione fisica e/o funzionale relativa a qualsiasi immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura);
- procedura di intervento è la successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente e organizzativamente, finalizzata alla costruzione e/o modificazione fisica e/o funzionale dell'immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura).

Chiunque abbia titolo ad effettuare opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, deve attenersi alle prescrizioni del R.E., fatta salva l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e della legislazione di settore statale e regionale, nonché delle norme del Codice Civile.

#### art.2 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori e loro legittimazione professionale

La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalla legge a carico dei committenti dei lavori detentori dei titoli abilitativi, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori degli stessi si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente R.E..

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle specifiche competenze, iscritti ai rispettivi Ordini, Collegi o Albi professionali.

#### art.3 - Regolamento Edilizio e Programma di Fabbricazione

Le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Programma di Fabbricazione (P.d.F.) dettano, in osservanza del presente R.E., gli indici, i parametri e le norme generali e particolari necessari a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano; esse sono parte integrante del presente Regolamento e ne sostituiscono ogni disposizione diversa o in contrasto.

In caso di interventi diretti (Permesso di Costruire) si applicano integralmente le norme del presente R.E.; nell'eventualità di futuri interventi complessi (Permesso di Costruire Convenzionato o Piani Urbanistici Attuativi) si applicheranno le norme edilizie di tali strumenti che prevarranno sulle norme del presente R.E..

I limiti di distanza minima tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee non possono variare salvo il caso in cui vi si provveda con apposita convenzione contenente prescrizioni planovolumetriche.

#### **art.4 – Deroghe**

Nei limiti e nelle forme stabilite dalle Leggi vigenti (L n.765/67, L n.1357/55, TU n.380/01) possono essere concesse deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente R.E. o alle N.T.A. del P.d.F. per edifici, impianti e attrezzature pubblici o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale, ovvero per opere di urbanizzazione, seguendo la procedura prevista dall'art. 41 – quater della L n.1150/42.

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 N.T.A. del P.d.F., fermo restando il rispetto del DM n.1444/68.

#### **art.5 – Aggiornamento**

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento saranno oggetto di periodico aggiornamento in relazione a sopravvenute norme di legge.



## Capitolo II

# LA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

### art.6 - Definizione

La Commissione Edilizia Integrata (C.E.I.) è l'organo tecnico consultivo dell'Amministrazione comunale e/o del Responsabile del Procedimento in materia di edilizia, architettura, urbanistica e rispetto dell'ambiente e del paesaggio.

Nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti relativi all'edilizia privata, e - ove richiesto - nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche, la C.E.I. valuta:

- la rispondenza delle opere agli strumenti urbanistici vigenti (generale e eventualmente attuativi), al presente R.E., alle norme, leggi e altri regolamenti nazionali e regionali;
- la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo:
  - al corretto inserimento nel contesto urbano e ambientale,
  - agli aspetti di accessibilità,
  - all'abbattimento delle barriere architettoniche,
  - al corretto uso delle risorse,
  - al contenimento del consumo,
  - al risparmio energetico.

### art.7 - Composizione

La C.E.I. è composta da nove membri, tutti con diritto di voto, nominati dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta:

- **membri di diritto:**
  - il Dirigente dell'area tecnica (Presidente);
  - un rappresentante dell'A.S.L. competente per territorio;
  - il Comandante Provinciale dei VV.FF. o suo delegato;
- **membri elettivi:**
  - tre esperti in progettazione edilizia, architettonica e tecnologica: architetto, ingegnere civile e geometra;
  - un geologo;
  - un esperto in materia ambientale (laureato in architettura, ingegneria civile e del territorio e ambiente, urbanistica, agraria, materie ambientali e paesaggistiche).

I tecnici verranno scelti per la conoscenza e la competenza nelle materie inerenti all'attività della C.E.I., anche sulla base dei curricula vitae, tra quelli di fiducia della Giunta Comunale, che li propone all'intero Consiglio Comunale per la successiva loro elezione. E' prevista anche l'indicazione di membri supplenti.

Nelle ipotesi previste dalla LR n.16/94, la Commissione Edilizia si intende "**Integrata**" dalla presenza dell'esperto in materie ambientali la cui specifica competenza va documentata con la presentazione del curriculum.

Fa parte della C.E.I. e funge da segretario senza diritto di voto un tecnico comunale designato allo scopo dal Dirigente del settore urbanistica.

I membri della C.E.I. durano in carica quanto il Consiglio Comunale e non sono rieleggibili due volte consecutive.

I componenti della C.E.I. che senza giustificato motivo si assentano per più di tre sedute consecutive decadono dall'incarico. I membri decaduti vengono sostituiti; i nuovi componenti vengono scelti con le medesime modalità di quelli decaduti e durano in carica fino al successivo rinnovo della C.E.I..

L'elezione dei membri è regolata dal R.D. n.383/34, valgono per essi le norme d'incompatibilità di parentela previste per gli assessori (L. n.148/15 – art.136). Non possono far parte della

C.E.I. i rappresentanti di Organi/Istituzioni comunali, regionali o statali, ai quali per legge è demandato un parere preventivo o successivo specifico ed autonomo sull'opera/attività da esaminare (Circ. Min. LL.PP. n.3968/66).

Ai membri della C.E.I. viene corrisposto un gettone di presenza la cui misura è equiparata a quello dei Consiglieri Comunali; coloro che non risiedono nel Comune avranno diritto al rimborso delle spese per gli spostamenti compiuti, secondo criteri fissati dal Consiglio Comunale.

## **art.8 - Compiti**

- 1) Compiuta l'istruttoria da parte del Responsabile del Procedimento (R.P.) e dell'Ufficiale Sanitario (U.S.), la C.E.I. esprime pareri per gli interventi assoggettati a Permesso di Costruire di seguito elencati:
  - a) interventi di nuova edificazione compresi nelle zone territoriali omogenee del P.d.F.;
  - b) interventi di ampliamento di edifici esistenti in zone territoriali omogenee del P.d.F.;
  - c) interventi di ristrutturazione edilizia in zone territoriali omogenee del P.d.F. (definiti dall'art.10 comma 1, lett. c del TU n.380/01 e s.m.i.);
  - d) interventi che comportino variante essenziale al Permesso di Costruire originario (definiti dall'art. 32 TU n.380/01 e s.m.i.);
  - e) progetti preliminari e definitivi di opere pubbliche rientranti fra le tipologie degli interventi subordinati al rilascio del Permesso di Costruire (art.10, TU n.380/01), ivi compresi gli interventi sul verde pubblico, redatti ai sensi del DLgs n.163/06 e s.m.i.);
  - f) interventi soggetti al Permesso di Costruire in deroga (art.14, TU n.380/2001 e s.m.i.);
  - g) abusi edilizi e sanzioni riferiti ad interventi assoggettabili a Permesso di Costruire.

Il Dirigente, vista l'istruttoria del R.P., può richiedere l'esame da parte della C.E.I. per altri interventi, tra quelli assoggettati a Permesso di Costruire qualora essi comportino trasformazioni significative per la qualità urbana, architettonica, paesaggistica e ambientale o richiedano l'interpretazione delle norme contenute nel Regolamento Edilizio o nelle N.T.A. del P.d.F.

- 2) In materia urbanistica la C.E.I. può essere chiamata ad esprimere parere:

sui caratteri architettonici, ambientali e normativi delle:

- a) proposte di programmi di riqualificazione urbanistica e ambientale;
- b) proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva, sia pubblica che privata;
- c) proposte di accordi di programma;
- d) proposte di piani per l'edilizia economica e popolare;

sui contenuti normativi delle:

- e) proposte di Variante al P.d.F.
- f) proposte di modifica al R.E.

sull'interpretazione del presente R.E.;

sull'interpretazione delle N.T.A. delle altre norme riguardanti l'edilizia;

sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti.

- 3) Gli interventi da eseguire in area sottoposta a vincolo, per i quali non è necessaria l'autorizzazione prevista dagli artt. n.146 e n.147 del DLgs. n.42/04, sono quelli previsti dall'art.149 dello stesso decreto che di seguito si riportano:
  - a) 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) gli interventi inerenti all'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) il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

- 4) Sono soggetti al parere della C.E.I. gli interventi previsti dal TU n.380/01, all'art.22, commi 1, 2 e 3, ricadenti in aree sottoposte ad un vincolo previsto dall'art.23, comma 3 del medesimo TU e non rientranti tra quelli indicati al comma precedente. In questi casi la C.E.I. esprime il proprio parere solo sugli aspetti ambientali ai fini della tutela del bene oggetto di vincolo e senza alcun riferimento agli aspetti urbanistici ed edilizi.

Quando la C.E.I. ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame dovrà indicarne i motivi e potrà proporre il rinvio o prescrivere la modifica.

Quando la C.E.I. esprime parere favorevole, sul progetto dovrà essere apposto il timbro della C.E.I., la data di approvazione e la firma di un suo Membro.

## **art.9 – Funzionamento**

Le sedute ed il funzionamento della C.E.I. sono regolate dalle disposizioni preliminari del R.D. n.383/34 e successive modificazioni.

Il Presidente fissa la data di convocazione della Commissione e la comunica per iscritto ai componenti almeno tre giorni prima, stabilisce l'ordine dei lavori secondo l'ordine cronologico di presentazione delle istanze così come comunicato dallo Sportello Unico per l'edilizia e conduce la discussione.

La C.E.I. elegge al suo interno - in sede di prima riunione - un Vicepresidente con il compito di coadiuvare il Presidente e sostituirlo in caso d'assenza. Il Presidente ha inoltre la facoltà di incaricare uno dei componenti della Commissione ad assumere la presidenza in caso di incompatibilità.

Per la validità delle sedute e dei pareri occorre la presenza di almeno la metà dei componenti aventi diritto al voto. I pareri della C.E.I. si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti. In caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente.

Nel caso gli argomenti da trattare siano di particolare importanza, o richiedano una specifica competenza, il Presidente può incaricare uno dei componenti della Commissione a fungere da relatore o richiedere la consulenza scritta di esperti in materia esterni alla Commissione.

Per i pareri ambientali è necessaria la presenza del componente esperto in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente il cui parere va verbalizzato anche se favorevole. La valutazione dell'esperto in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente va puntualmente indicata anche nell'autorizzazione, di cui agli artt. n.146 e n.147 del DLgs. n.42/06, da trasmettere alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

Il componente della C.E.I. deve astenersi dal prendere parte ai lavori della Commissione quando si tratta delle seguenti opere di proprio interesse:

- progetto da lui firmato o presentato;
- opere/attività da realizzare in aree di proprietà sua o del coniuge, o con esse confinanti;
- opere/attività da realizzare in aree appartenenti a suoi parenti e/o affini entro il terzo grado;
- opere direttamente eseguite da proprie imprese.

L'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta.

Nel caso in cui, provata la causa di astensione, il Componente rifiuti di allontanarsi dalla seduta o di astenersi dal voto, la C.E.I. deve pronunciare la ricsuzione, facendola risultare dal verbale.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione di Membri per i quali ricorrano i presupposti per l'astensione dal voto debbono essere annullate dal Presidente; ove sussistano elementi di reato, il Presidente deve farne rapporto agli organi competenti perché accertino eventuali responsabilità.

Per tutte le sedute della C.E.I., a cura del segretario, vengono redatti verbali, raccolti in apposito registro, di cui i cittadini potranno prendere visione nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso agli atti ai sensi dell'art.22 della L n.241/90.

Copia del verbale viene trasmesso, entro 3 giorni, a cura del segretario verbalizzante, allo Sportello Unico per l'edilizia e da questo all'eventuale R.P. interessato al provvedimento assunto.

Le riunioni non sono pubbliche; la C.E.I. può sentire i professionisti e/o i privati firmatari delle domande, qualora questi ne facciano richiesta scritta, o quando ne ravvisi la necessità.

I pareri della Commissione devono essere congruamente giustificati; particolare attenzione deve essere riservata alle motivazioni a supporto di pareri della C.E.I. diversi dall'esito dell'istruttoria.

I pareri espressi dalla C.E.I. non sono vincolanti per il Dirigente: qualora lo stesso non determini in conformità a tali pareri, dovrà dare spiegazioni del suo provvedimento, e comunicarle alla Commissione. La comunicazione di modifica del parere deve risultare dal verbale della Commissione stessa.

La Commissione, qualora ne ravvisi l'opportunità, può delegare uno o più componenti a:

- effettuare sopralluoghi al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il parere;
- accedere nei cantieri delle opere per le quali si è ottenuta l'autorizzazione;
- denunciare eventuali infrazioni riscontrate nelle visite di sopralluogo.

## Capitolo III

### LO SPORTELLO UNICO

#### **art.10 - Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)**

I Comuni, attraverso gli strumenti di pianificazione, disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia ed affidano la responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio ad un'unica struttura, lo Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi all'art.5 del TU n.380/01.

Tale ufficio provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) e delle domande per il rilascio di Permessi di Costruire (P.C.) e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il Certificato di Agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39 del DLgs n.42/04.
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della L n.241/90, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni su provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del TU n.380/01.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, lo S.U.E. acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- f) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del TU n.380/01;
- g) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

Lo S.U.E. cura altresì le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L n.241/90, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- h) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche;
- i) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli artt. 20, 21, 22, 29, e 146 del DLgs n.42/04, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'art. 25 del DLgs n.42/04;
- j) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- k) gli assensi in materia di servitù viarie;

- l) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'art. 13 della L n.394/91, in tema di aree naturali protette.

#### **art.11 - Presentazione delle richieste**

Il proprietario dell'immobile o l'avente titolo alla presentazione di D.I.A., al rilascio di P.C. e/o di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità deve presentare tali istanze allo S.U.E. nei modi e nei termini previsti dalla norma.

Le richieste riguardanti atti abilitativi per la cui istruttoria e rilascio sono necessari anche pareri tecnici, nulla-osta o autorizzazioni da parte di Enti esterni al Comune, devono sempre essere presentate nel numero di copie necessarie per permettere allo S.U.E. di richiedere i relativi pareri e/o nulla-osta agli Enti terzi corredati dalla documentazione idonea.

In caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio dell'atto di assenso da parte di altre Amministrazioni, il R.P. convoca la conferenza di servizi ai sensi della L n.241/90 e successive modifiche ed integrazioni.

All'atto della richiesta, lo S.U.E. effettua un immediato riscontro della sua regolarità e della completezza degli atti e della documentazione allegata, come pure di quella dei relativi elaborati di progetto così come indicati dal Regolamento comunale vigente e dal TU n.380/01.

La mancanza o l'irregolarità di documenti e/o elaborati previsti comporta la non ricevibilità della richiesta, che viene restituita con l'indicazione dei documenti mancanti, e l'arresto del procedimento.

All'atto della richiesta, regolarmente ricevibile, lo S.U.E. comunica al richiedente il nominativo del R.P., nonché il numero del protocollo assegnato alla pratica.

E' facoltà del R.P. richiedere documenti ed atti integrativi ai sensi del TU n.380/01.

A domanda del richiedente, lo S.U.E. si pronuncia, in base agli atti e ai documenti in suo possesso, sulla preliminare conformità della richiesta presentata, e del relativo progetto allegato, alle prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenute in piani, progetti e regolamenti di competenza del Comune o resi noti al Comune.

Con deliberazione dell'Organo comunale competente, è stabilita l'entità delle spese o diritti a carico del richiedente in relazione ai procedimenti effettuati dallo S.U.E.

#### **art.12 - Sportello Unico per le Attività produttive (S.U.A.P.)**

Le richieste riguardanti l'autorizzazione all'insediamento di impianti produttivi, ai sensi del DPR n.447/98 e successive modifiche e della relativa normativa regionale vigente, sono presentate allo Sportello Unico per le attività Produttive (S.U.A.P.) che gestisce anche gli aspetti edilizi del procedimento. Lo S.U.A.P. acquisisce tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, fino al provvedimento conclusivo, secondo le modalità organizzative e operative fissate del Comune.

Tutte le richieste e le dichiarazioni di qualunque tipo rivolte all'Amministrazione Comunale, o ad altri Enti esterni al Comune, relative all'autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate ad insediamenti produttivi sono presentate, dall'avente titolo, allo S.U.A.P., istituito ai sensi dell'Art.3 del DPR n.447/98 e del DPR n.440/00.

Le richieste riguardanti gli atti abilitativi per la cui istruttoria sono necessari anche pareri tecnici, nulla-osta o autorizzazioni da parte di Enti esterni al Comune devono sempre essere presentate nel numero di copie necessarie per permettere allo S.U.A.P. di presentare le relative richieste, e devono essere formulate con le modalità dettate dai competenti uffici,

fermo restando che lo S.U.A.P. provvede a trasmettere dette richieste agli Enti di cui trattasi, ed a intrattenere con questi i rapporti necessari durante lo svolgimento dell'iter procedurale, fino alla determinazione del provvedimento conclusivo.

All'atto della richiesta, lo S.U.A.P. effettua un immediato riscontro della sua regolarità e della completezza degli atti e della documentazione allegata, come pure di quella dei relativi elaborati di progetto, indicati dal R.E. per il tipo di richiesta di cui trattasi (Permesso di Costruire – Denuncia di Inizio Attività – Autorizzazione allo Scarico – Parere Antincendio – Attività Commerciali – Pubblici Esercizi - Autorizzazione Sanitaria per esercizio di Attività Commerciale e Pubblici Esercizi, Attività Artigianale e di Servizio – Agricoltura - Procedura di Valutazione di Impatto Ambientale).

La mancanza di documenti e/o elaborati o l'irregolarità degli stessi comporta la irricevibilità della richiesta, che viene restituita con l'indicazione dei documenti mancanti, e l'arresto del procedimento.

All'atto della richiesta, regolarmente ricevibile, lo S.U.A.P. comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento, nonché il numero del protocollo assegnato.

A domanda del richiedente, lo S.U.A.P. si pronuncia, in base agli atti ed ai documenti in suo possesso, sulla preliminare conformità della richiesta presentata, e del relativo progetto allegato, alle prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenute in piani, progetti e regolamenti di competenza del Comune o resi noti al Comune.

Per lo svolgimento di specifiche fasi e attività istruttorie, in relazione ai rapporti con gli Enti esterni, lo S.U.A.P. può anche stabilire apposite convenzioni con strutture pubbliche qualificate.

Con deliberazione dell'Organo comunale competente è stabilita l'entità delle spese o diritti a carico del richiedente in relazione ai procedimenti effettuati dallo S.U.A.P..

All'attivazione dell'archivio informatico, lo S.U.A.P. assicurerà, anche per via telematica, a chiunque vi abbia interesse, l'accesso gratuito alle informazioni: sugli adempimenti necessari per le procedure previste dal R.E., sulle richieste presentate e sullo stato del loro iter procedurale, e su ogni altro elemento disponibile relativo all'oggetto.

Al fine di pervenire ad una semplificazione amministrativa nella gestione dello procedimenti di Sportello Unico delle Attività Produttive, considerato inoltre che è necessario procedere ad una razionale ed uniforme gestione della procedura attinente alla Conferenza dei Servizi così come prevista dal DPR n.447/98, si può pervenire alla determinazione di gestire la Conferenza dei Servizi in contraddittorio in forma associata tra i Comuni appartenenti alla Unione dei Comuni dell'Alto Biferno (Baranello, Busso, Casalciprano, Oratino).

## Capitolo IV

# LA VALUTAZIONE PREVENTIVA

### art.13 - Definizione e applicazione

Sui progetti che necessitano di titolo abilitativo, l'avente titolo alla richiesta può richiedere preliminarmente allo S.U.E. una valutazione preventiva sull'ammissibilità dell'intervento; con la valutazione preventiva il responsabile dello S.U.E. esprime il proprio parere sull'ammissibilità dell'intervento.

I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del P.C. o del controllo della D.I.A. a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella valutazione preventiva rilasciata o nella relazione tacitamente assentita; queste conservano la propria validità per sei mesi, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al R.E.

### art.14 – Richiesta

La richiesta di valutazione preventiva, da presentarsi in unica copia, è corredata dai seguenti elaborati, quando necessari per il tipo di intervento:

- a) planimetria che consenta l'esatta individuazione dell'area di intervento: in scala 1:1.000 o in scala 1:2.000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili;
- b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;
- c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
- d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato;
- e) relazione illustrativa dell'intervento predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
- f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti e alle sezioni significative (almeno due).

### art.15 - Rilascio e validità

Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo alla presentazione della D.I.A. o alla richiesta del P.C., può chiedere preliminarmente allo S.U.E. una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento.

Entro quindici giorni dalla data di presentazione, il R.P., se la documentazione è incompleta, può chiedere, per una sola volta, le integrazioni con l'indicazione del termine per la regolarizzazione: il termine per il rilascio resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto.

La valutazione preventiva è rilasciata dallo S.U.E. entro quarantacinque giorni dalla presentazione della richiesta. Al titolare viene inviata, con raccomandata con avviso di ricevimento, la lettera di invito per il rilascio del provvedimento; qualora il titolare non si presenti per il ritiro entro quindici giorni dal ricevimento, la valutazione preventiva viene archiviata.

Decorso inutilmente il termine dell'istruttoria, la valutazione preventiva si intende rilasciata.

Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma per spese di istruttoria determinata dal Comune.



## Capitolo V

# IL PARERE PREVENTIVO

### art.16 – Definizione

Sui progetti da sottoporre al parere della C.E.I., l'avente titolo alla richiesta di P.C. o D.I.A., come pure il progettista incaricato, può richiedere un parere preventivo relativo soltanto agli aspetti paesaggistico-ambientali dell'opera da realizzare. Oltre alle opere edilizie il parere preventivo può riguardare strumenti urbanistici di attuazione.

Con il parere preventivo su di un progetto preliminare la C.E.I. esprime le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali e di inserimento nel contesto urbano e paesaggistico-ambientale dell'opera da eseguire, fornendo eventuali indicazioni per la redazione del progetto definitivo.

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

### art.17 – Richiesta

La richiesta di parere preventivo è rivolta all'Amministrazione Comunale, essa può riguardare il progetto di massima dell'intera opera, oppure soltanto di una singola parte o di un aspetto particolare dell'opera stessa.

Il progetto di massima, da presentarsi in due copie, è generalmente costituito dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari, redatti in forma anche semplificata:

- a) planimetria che consenta l'esatta individuazione dell'intervento: almeno in scala 1:1.000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili;
- b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;
- c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
- d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato;
- e) relazione illustrativa dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
- f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
- g) dichiarazione di conformità del progetto preliminare a quanto espresso nella valutazione preventiva, se richiesta, e comunque a tutti i vincoli ed a tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

### art.18 – Rilascio

Il R.P., verificata la completezza degli elaborati e la loro sottoscrizione da parte di un progettista dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, trasmette il progetto preliminare alla C.E.I. per il relativo esame.

Il parere preventivo è rilasciato dall'Amministrazione Comunale entro 45 giorni dalla richiesta e può contenere eventuali annotazioni del R.P.; in pendenza del parere preventivo non può essere presentata richiesta di P.C. per la medesima opera, a meno che il termine suddetto sia trascorso senza comunicazioni, o che la precedente richiesta sia stata annullata.

## TITOLO II: INTERVENTI EDILIZI

La tipologia degli interventi edilizi è definita dalla legislazione nazionale (TU 380/01.) e regionale vigente ed è di seguito individuata negli articoli che vanno dal 19 al 50.

### Capitolo I MANUTENZIONE

#### **art.19 - Manutenzione ordinaria**

Dicesi manutenzione ordinaria (M.O.) l'insieme delle operazioni, aventi carattere limitato, episodico ed occasionale, necessarie per mantenere in efficienza un edificio.

Sono quindi interventi di M.O. quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; in particolare:

- a) opere interne: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, impianti tecnici e tecnologici, canne fumarie e di ventilazione;
- b) opere esterne, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, coibentazioni, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, elementi tecnologici ed elementi d'arredo.

*Gli interventi M.O. non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico se necessaria.*

*Quando trattasi di immobili vincolati e notificati, è richiesto il rispetto del DLgs n.42/2004.*

#### **art.20 - Manutenzione straordinaria**

Dicesi manutenzione straordinaria (M.S.) l'insieme delle operazioni, aventi carattere esteso, sistematico e programmato, necessarie per mantenere in efficienza un edificio.

Sono quindi interventi di M.S. le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; in particolare:

- a) opere interne: le opere di cui al punto *a* dell'articolo precedente quando non sono già preesistenti, oppure comportino modifiche delle caratteristiche e posizioni di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi impianti tecnologici e di nuovi servizi igienici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente;
- b) opere esterne: le opere di cui al punto *b* dell'articolo precedente quando non sono già preesistenti, oppure comportino modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi locali e di nuovi volumi tecnici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente; nei locali tecnologici sono ammesse nuove aperture strettamente indispensabili al funzionamento degli impianti.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, sono inoltre interventi di M.S. quelli che riguardano apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva, quali ad esempio: basamenti, pali, tralicci, tubi e canalizzazioni di ogni tipo, cabine, protezioni e

partizioni interne, passerelle, trincee, trasportatori ed elevatori, serbatoi, vasche, pensiline, attrezzature di carico-scarico per la movimentazione e lo stoccaggio delle merci.

Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne, e possono anche essere considerati interventi di tipo opere interne di adeguamento igienico-funzionale ai sensi dell'art.10 della Circ.Min. LL.PP. n.3357/25 del 30/7/1985.

*Gli interventi M.S. sono sottoposti a D.I.A. anche quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela.*

## Capitolo II

# RECUPERO PER CONSERVAZIONE

### art.21 - Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro sono qualificati come un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero dell'immobile, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.

Sono quindi interventi di restauro quelli che riguardano l'unità edilizia-architettonica nella sua interezza, anche con le pertinenze e le aree esterne, nel suo ambiente di appartenenza, riconoscendo lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione, nel rispetto dei principi della liberazione dalle incongruità, della coerenza tipologica, dell'utilizzazione compatibile, e della prevalenza dei valori culturali (storici, architettonici, artistici, ambientali).

Sono interventi di risanamento conservativo quelli che oltre alle opere di restauro propriamente detto riguardano il miglioramento strutturale e impiantistico-tecnologico.

Sono quindi "interventi di restauro e di risanamento conservativo" quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono interventi di restauro:

- a) l'insieme sistematico di opere per la conservazione, il consolidamento, la ricomposizione, la liberazione, il completamento e l'attualizzazione dell'organismo architettonico, per consentirne gli usi compatibili nel pieno rispetto: dei suoi elementi materiali costitutivi, del suo sistema strutturale, del suo impianto distributivo e della sua risoluzione linguistica, stilistica ed artistica;
- b) le opere di miglioramento e adeguamento antisismico;
- c) gli aggiornamenti tecnologici necessari al restauro dell'edificio effettuati operando esclusivamente sulle parti e sulle componenti di minor pregio e maggiormente degradate.

Sono interventi di risanamento conservativo:

- d) la sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali ed inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
- e) l'inserimento di locali ed impianti tecnici, igienici e funzionali, quali quelli sanitari, di trattamento ambientale, di sicurezza ed ascensori, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purché nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
- e) i modesti adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purché non ne vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati gli elementi di interesse architettonico ed ambientale;
- f) la modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nonché della loro destinazione d'uso, senza che ne risulti sconvolto l'impianto distributivo del tipo originario;
- g) la sistemazione delle aree cortilive, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.

*Gli interventi di restauro sono sottoposti a D.I.A. gratuita, nella generalità dei casi.*

*Gli interventi di risanamento conservativo sono sottoposti a D.I.A., nella generalità dei casi.*

### art.22 - Cambio della destinazione d'uso

Sono interventi di cambio della destinazione d'uso quegli interventi che, anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie normate dal presente R.E., modificano l'uso attuale o

previsto di una unità edilizia o immobiliare, sostituendolo con altro uso ammissibile secondo le classificazioni e le limitazioni stabilite dallo strumento urbanistico vigente.

Si considerano come ufficialmente in atto, e quindi preesistenti, tutti gli usi in essere come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, certificato catastale o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore all'entrata in vigore del presente R.E..

La nuova destinazione di progetto sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del presente R.E., degli strumenti urbanistici in vigore, nonché delle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

Per gli interventi di cambio di destinazione d'uso si hanno tre casi:

- a) cambio della destinazione d'uso con opere, determinato dal mutamento dell'uso rispetto alla classificazione urbanistica e/o alla classificazione catastale;
- b) cambio della destinazione d'uso senza opere, negli altri casi;
- c) cambio della destinazione d'uso entro il limite del 30 % della SU dell'unità abitativa (il cambio è attuato liberamente e non costituisce mutamento della destinazione d'uso).

*Gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono sottoposti a:*

- *P.C. per interventi di tipo – a, per i quali il permesso sarà gratuito nei casi previsti dalla legge ed ogni qualvolta gli oneri di urbanizzazione corrispondenti alla nuova destinazione d'uso non sono superiori a quelli corrispondenti alla destinazione d'uso esistente; sarà invece oneroso in tutti gli altri casi per i quali è dovuto il conguaglio fra gli oneri corrispondenti alla destinazione d'uso richiesta e quelli corrispondenti alla destinazione d'uso preesistente;*
- *D.I.A. per interventi di tipo - b, fermo restando l'obbligo di acquisire il parere favorevole dell'A.S.L. quando si tratta di destinazione sottoposta al controllo di igiene e sicurezza delle attività;*
- *Regime abilitativo proprio delle opere edilizie per gli interventi di tipo - c, quando comportino opere edilizie.*

## **art.23 - Interventi strutturali sulle costruzioni esistenti.**

### Classificazione degli interventi finalizzati all'aumento della sicurezza della costruzione

Si individuano le seguenti categorie di intervento:

- a) consolidamento: è l'insieme delle opere che conferiscono alla struttura un grado di sicurezza maggiore di quello preesistente all'intervento, il progetto deve essere riferito all'intera struttura oppure alla parte strutturale avente funzionamento autonomo e deve essere sviluppato in relazione alle cause che hanno determinato la non adeguatezza della struttura;
- b) riparazione: è l'insieme degli interventi che riportano la sicurezza dell'opera al livello precedente al danno o al decadimento, il progetto deve essere riferito alle strutture interessate, documentare che non sono prodotte sostanziali modifiche al comportamento dell'elemento e/o elementi, verificare che viene conferita all'elemento e/o elementi una maggior sicurezza, prevedere un giudizio finale anche "esperto" sulla sicurezza alla pubblica incolumità dell'intera costruzione.

### Classificazione degli interventi conseguenti a nuove esigenze e/o trasformazioni della costruzione

Si individuano le seguenti tipologie:

- c) adeguamento: è l'intervento che ha la finalità di adeguare la sicurezza dell'opera nei casi di ampliamento e/o sopraelevazione della struttura, di trasformazione della struttura in organismo edilizio diverso dal precedente per uso e carichi, il progetto deve essere riferito all'intera costruzione e dovrà riportare le verifiche dell'intera struttura post-intervento secondo la normativa vigente;
- d) miglioramento: è l'insieme di opere, riguardanti singole parti della struttura, necessarie per conferire all'intera struttura un maggior grado di sicurezza, il progetto dovrà essere riferito alle strutture interessate, e documentare che le trasformazioni e/o variazioni non producono sostanziali modifiche al comportamento globale della struttura e che

conferiscono all'intera struttura un aumento della sicurezza alla pubblica incolumità.

Gli interventi strutturali di consolidamento, riparazione, miglioramento e adeguamento antisismico sono interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente effettuati in ottemperanza alle disposizioni normative vigenti nel corso del rilascio dell'atto.

In caso di beni architettonici di valore storico-artistico tutelati ai sensi del DLgs n.42/2004, o comunque di valore riconosciuto, di cui occorra garantire la sicurezza per il rischio sismico, gli interventi strutturali sono ammissibili a condizione che non comportino una modifica dei caratteri di cultura figurativa e materiale del manufatto nel suo complesso e nei suoi elementi. Tali interventi, inoltre, devono essere sempre effettuati in conformità alle «Istruzioni generali per la redazione di progetti di restauro dei beni architettonici di valore storico-artistico in zona sismica», impartite dal «Comitato Nazionale per la prevenzione del patrimonio culturale dal rischio sismico» del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali.

*Gli interventi di consolidamento, riparazione, miglioramento e adeguamento, quando non compresi in un'altra categoria d'intervento, sono sottoposti a:*

- *P.C. gratuito, nei casi previsti dalla legge;*
- *D.I.A., nella generalità dei casi.*

#### **art.24 - Recupero abitativo del sottotetto**

Sono interventi di recupero abitativo del sottotetto, ai sensi della normativa vigente, quelli finalizzati a recuperare e riutilizzare ad uso abitativo, negli edifici residenziali, i sottotetti esistenti (e non già utilizzati come abitazione), senza che ciò comporti alcuna modificazione delle altezze delle linee di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto.

Negli interventi di recupero abitativo, è richiesto il rispetto delle seguenti condizioni:

- altezza media interna:  $H = m.2,40$  per le parti destinate ad essere abitate in permanenza;  $H = m.2,20$  per le parti destinate a disimpegni e servizi;
- minimo rapporto illuminante (aperture in falda/pavimento) pari a 1/16;
- almeno un'apertura illuminante verticale nei locali di soggiorno, salvo che si tratti di edificio sottoposto a vincolo;
- standards urbanistici: aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria, o relativa monetizzazione ai sensi delle leggi esistenti.

*Gli interventi di recupero abitativo del sottotetto sono sottoposti a D.I.A., nella generalità dei casi.*

## Capitolo III

# RECUPERO PER TRASFORMAZIONE

### **art.25 - Ristrutturazione edilizia**

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli costituiti da un insieme sistematico di opere tali da trasformare l'organismo edilizio preesistente in uno nuovo e diverso dal precedente, in talune o in tutte le sue parti. Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi ed impianti costitutivi dell'edificio.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un edificio con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le opere necessarie per l'adeguamento alle norme antisismiche.

Sono interventi di ristrutturazione edilizia:

- a) il ripristino o sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni (le strutture orizzontali e verticali, i collegamenti verticali, i locali comunque destinati, i fronti edilizi e le coperture), l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o totale degli organismi edilizi;
- b) la sostituzione edilizia quando - nei casi previsti dalle N.T.A. del P.d.F. - si proceda alla demolizione e ricostruzione di un edificio con il mantenimento della sagoma, dell'impronta e della tipologia edilizia dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- c) la demolizione e ricostruzione parziale di fabbricati nel rispetto della consistenza volumetrica di quelli preesistenti.

Gli interventi non comprendono aumenti della SU, della SNR o del VU, quest'ultimo potrà subire variazioni soltanto nel caso in cui i locali non raggiungano l'altezza interna minima prevista dai requisiti del presente R.E..

*Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono sottoposti a D.I.A., nella generalità dei casi.*

### **art.26 - Ristrutturazione con modifiche sostanziali**

Sono interventi di ristrutturazione con modifiche sostanziali quelli che, in aggiunta alle opere di ristrutturazione classificabili come ristrutturazione edilizia, presentano anche limitati ampliamenti dell'edificio preesistente, e quindi aumenti di SU e di VU.

Per gli interventi di ristrutturazione con ampliamento si hanno due casi:

- a) ristrutturazione con ampliamento massimo pari al 20% della SU o del VU dell'edificio preesistente;
- b) ristrutturazione con ampliamento massimo fino al raggiungimento degli indici di zona, a condizione che la quota di ampliamento non superi il 40% dell'esistente e non determini nuove unità immobiliari.

E' necessario che l'ampliamento di progetto venga realizzato contestualmente alla ristrutturazione del resto dell'unità edilizia, secondo un progetto organico complessivo, entro i limiti di cui al comma precedente; in caso contrario l'ampliamento stesso dovrà essere considerato come intervento di nuova costruzione.

*Gli interventi di ristrutturazione con modifiche sostanziali sono sottoposti a:*

- P.C. oneroso, nella generalità dei casi;
- P.C. gratuito, nei casi previsti dalla legge.

### **art.27 - Opere interne di adeguamento igienico-funzionale**

Sono interventi di opere interne di adeguamento igienico-funzionale quelli che:

- non modificano la sagoma, la copertura ed i prospetti dell'edificio;

- non comportano aumento di SU, di SNR o di VU, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne;
- non aumentano le unità immobiliari né il loro carico urbanistico;
- non riguardano parti comuni condominiali né la struttura statica dell'edificio, e comunque non ne recano pregiudizio;
- non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela.

Gli interventi non possono costituire un insieme sistematico e correlato di interventi, su più unità immobiliari, tale da realizzare nel complesso una trasformazione completa, dell'unità edilizia, che sarebbe configurabile in questo caso come una ristrutturazione.

*Gli interventi di opere interne di adeguamento igienico-funzionale sono sottoposti a D.I.A., anche quando riguardano immobili ricadenti in zona omogenea di tipo A o comunque sottoposti a vincoli di tutela.*

## **art.28 - Eliminazione delle barriere architettoniche**

Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla L n.118/1971 e dal DPR n.503/1996 per gli edifici pubblici, dalla L n.13/1989 per gli edifici privati, e dalla L n.104/1992 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dai relativi Regolamenti d'attuazione.

Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro.

*Gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche sono sottoposti a D.I.A. quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela; trascorsi 120 giorni dalla richiesta di approvazione senza che la competente Soprintendenza abbia espresso motivato diniego, l'approvazione stessa si intende assentita ai sensi dell'art.5 della L n.13/1989.*

*Qualora gli interventi indispensabili per l'eliminazione delle barriere architettoniche non abbiano ottenuto l'approvazione della competente Soprintendenza, l'eliminazione delle barriere architettoniche dovrà essere conseguita, ai sensi dell'art.24 della L n.104/1992, con l'allestimento di opere provvisorie che rientrano fra le "costruzioni temporanee".*

*Nella generalità dei casi gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche rientrano nell'attività edilizia libera.*

## **art.29 - Installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti**

Sono interventi di installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti quelli che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme di legge, di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica e di economicità di funzionamento, e che eccedono le operazioni definibili di manutenzione.

Sono compresi negli interventi di installazione di impianti tecnologici anche quelli che comportano la realizzazione di volumi tecnici, purché strettamente indispensabili e non utilizzabili altrimenti e quindi che non comportano un aumento di SU o di VU.

Nel caso di insediamenti produttivi, sono compresi fra gli interventi di installazione di impianti tecnologici anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ.Min. LL.PP. n.1918 del 16/11/1977, quando tali interventi sono funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, né di SU né di VU. In particolare rientrano in questa categoria per quanto riguarda gli impianti industriali ed artigianali:

- le costruzioni non destinate a lavorazioni che richiedano la presenza di manodopera e che vengono realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: cabine per



trasformatori o interruttori elettrici; cabine per valvole di intercettazione fluidi; cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione;

- le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature, ecc.);
- i serbatoi (e relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- le opere a carattere precario o facilmente rimovibili, quali: chioschi per l'operatore di pese a bilico, posti telefonici distaccati, quadri di comando di apparecchiature non presidiate, garitte;
- i lavori eseguiti all'interno dei locali chiusi, quali depositi, silos, ecc.;
- l'installazione di pali portatubi in metallo e c.a., semplici e composti;
- le passerelle (con sostegni in metallo o c.a.) per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- i basamenti, le incasellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- le separazioni di aree interne allo stabilimento, realizzate anche in muratura, purché non visibili da spazi pubblici;
- le attrezzature semifisse per il carico e lo scarico da autobotti e cisterne (bracci di scarico e pensiline);
- le strutture copri-scopri di pertinenza della attività commerciali-produttive;
- le attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa e in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- i sistemi di adduzione e di abbattimento degli scarichi gassosi (esclusi i camini), purché non visibili da spazi pubblici.

*Gli interventi di installazione di impianti tecnologici sono sottoposti a D.I.A, anche quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela.*

### **art.30 - Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati**

Sono interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati quelli volti a dotare gli edifici preesistenti di parcheggi e/o autorimesse privati necessari per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti, ricavandoli nel piano interrato degli edifici stessi o comunque nel sottosuolo del lotto relativo.

Tali parcheggi interrati sono realizzati ai sensi della L n.122/1989, debbono essere come tali progettualmente individuati e vincolati nella destinazione d'uso al servizio delle unità immobiliari mediante un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto nelle forme stabilite dalla legge, per la creazione del vincolo di pertinenzialità tra i due fabbricati da presentarsi contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

*Gli interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati sono sottoposti a:*

- *D.I.A. in caso di interventi al di fuori della zona omogenea A;*
- *P.C. in caso di interventi nella zona omogenea A e su immobili comunque sottoposti a tutela.*

### **art.31 - Ristrutturazione urbanistica**

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a ristrutturare un impianto urbanistico-edilizio sostituendolo in tutto o in parte con un altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, sia di recupero che di nuova costruzione, anche con modificazione dei lotti, degli isolati e delle strade, pur nel recupero complessivo e nella valorizzazione degli aspetti storici e tipici originariamente presenti, secondo il criterio dell'inserimento organico nel tessuto urbano e della coerenza tipologica e morfologica.

*Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sottoposti a:*

- *D.I.A. in caso di interventi disciplinati da piani attuativi che contengono precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive;*

- *P.C. in caso di interventi diretti e di interventi disciplinati da piani attuativi che non contengono precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive.*

### **art.32 - Demolizione e recupero dell'area di insediamento**

Sono interventi di demolizione e recupero dell'area di insediamento quelli che, indipendentemente dalla realizzazione di nuove costruzioni, sono finalizzati a rimuovere manufatti preesistenti, anche per recuperare lo spazio dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale.

Gli interventi di demolizione e recupero dell'area di insediamento comprendono anche le demolizioni di superfetazioni edilizie.

*Gli interventi di demolizione e recupero dell'area di insediamento sono sottoposti a P.C. gratuito, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardano immobili/aree con vincolo di tutela.*

## Capitolo IV

# NUOVA COSTRUZIONE

### **art.33 - Demolizione e ricostruzione di diverso fabbricato**

Sono interventi di demolizione e ricostruzione di diverso fabbricato quelli che collegano la demolizione di un edificio preesistente alla contestuale costruzione di un nuovo edificio in conformità alle norme di zona del P.d.F.

Il nuovo edificio è a tutti gli effetti considerato come nuova costruzione salvo che si tratti di intervento di demolizione con fedele ricostruzione nel rispetto dei limiti di sagoma, volume e ubicazione, classificabile come intervento di ristrutturazione.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione si hanno due casi:

- demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU preesistente;
- demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU ammessa dall'indice di zona UF.

*Gli interventi di demolizione e ricostruzione di diverso fabbricato sono sottoposti a:*

- P.C. oneroso, nella generalità dei casi;
- P.C. gratuito, nei casi previsti dalla legge.

### **art.34 - Ampliamento di edificio esistente**

Sono interventi di ampliamento di edificio esistente quelli di nuova costruzione che, pur essendo collegati organicamente con un edificio esistente, non comportano necessariamente un intervento di recupero di questo; detto ampliamento avviene in conformità alle norme di zona del P.d.F. Non si considera "organico collegamento" l'unione tra due corpi di fabbrica ottenuta solo mediante porticati e/o simili.

E' ammesso l'ampliamento della SU fino al raggiungimento del massimo consentito dall'indice di zona UF.

*Gli interventi di ampliamento di edificio esistente sono sottoposti a:*

- P.C., nella generalità dei casi;
- P.C., nei casi previsti dalla legge.

### **art.35 - Nuovo impianto edilizio (Nuova costruzione del P.d.F.)**

Sono interventi di nuovo impianto edilizio quelli che realizzano nuovi edifici e manufatti edilizi, sia fuori che entro terra.

Gli interventi di nuovo impianto edilizio si attuano in conformità alle norme di zona del P.d.F.

*Gli interventi di nuovo impianto edilizio sono sottoposti a:*

- P.C. oneroso, nella generalità dei casi;
- P.C. gratuito, nei casi previsti dalla legge.

*Inoltre:*

- non sono assimilabili agli interventi di nuova costruzione quelli che riguardano la realizzazione di pertinenze con aumento di volume < 20% di quello esistente;
- sono assimilabili agli interventi di nuova costruzione quelli che riguardano la realizzazione di pertinenze con aumento di volume > 20% di quello esistente.

### **art.36 - Attrezzatura del territorio (Opere di urbanizzazione del P.d.F.)**

Sono interventi di attrezzatura del territorio quelli rivolti alla manutenzione, al ripristino, all'adeguamento ed alla costruzione di: opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria (o generale) e ogni altra attrezzatura tecnica e tecnologica che serve il territorio (urbano ed extraurbano).

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono realizzati dagli organi istituzionalmente competenti per le opere pubbliche di che trattasi, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con il Comune, nel rispetto del relativo Piano comunale, quando esistente.

*Gli interventi di attrezzatura del territorio sono sottoposti a P.C. gratuito nella generalità dei casi.*

#### **art.37 - Modificazione del suolo (Movimenti di terra del P.d.F.)**

Sono interventi di modificazione del suolo gli interventi sul territorio che ne comportano modifiche morfologiche ed altimetriche - quali scavi, rinterri e rilevati - permanenti e significative, o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto.

Non fanno parte degli interventi di modificazione del suolo quelli connessi con le attività produttive agricole, né quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

*Gli interventi di modificazione del suolo, sempre che risultino ammissibili in base alle risultanze dell'apposita relazione geologica firmata da un tecnico abilitato, sono sottoposti a D.I.A., fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardano aree con vincolo di tutela.*

#### **art.38 - Depositi a cielo aperto**

Sono interventi di deposito a cielo aperto quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito – temporaneo o no - di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita, e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione. Tali depositi possono anche essere collegati ad una specifica attività insediata.

Non fanno parte degli interventi di depositi a cielo aperto le discariche pubbliche e quelle normate dal DLgs n.22/1997 che rientrano fra gli interventi "demolizioni di rottami".

*Gli interventi di depositi a cielo aperto sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardano aree con vincolo di tutela.*

#### **art.39 - Costruzioni temporanee**

Si definiscono costruzioni temporanee quelle, facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.

Rientrano fra le costruzioni temporanee: i chioschi provvisori, le serre mobili, gli stand e le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidezza propria, quali teli, membrane e simili.

Le costruzioni temporanee possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato, in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a un anno; trascorso tale periodo debbono essere rimosse oppure regolarizzate come costruzioni di nuovo impianto edilizio, se conformi al P.d.F.

Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'art.24 della L n.104/1992.

Alla scadenza del termine previsto, l'area di insediamento deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti ovvero adeguatamente risistemata, ferme restando le norme relative all'occupazione di suolo pubblico; ove del caso, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fideiussoria.

*Gli interventi temporanei sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa temporanea, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardano aree con vincolo di tutela, salvi i casi di cui al precedente comma 4.*

*Le costruzioni temporanee regolarmente autorizzate in base alla disciplina precedente all'entrata in vigore del R.E., conservano il proprio regime normativo.*

#### **art.40 – Interventi relativi all'arredo urbano**

Si definiscono interventi di arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.

Le opere di arredo urbano sono:

- monumenti, lapidi e cippi commemorativi,
- fontane, fioriere ed oggetti decorativi ed artistici,
- insegne ed indicatori segnaletici e pubblicitari,
- pensiline, cabine e box di pubblico servizio,
- apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici,
- costruzioni leggere da giardino (gazebo, pergolati, ecc.) e per i giochi infantili, prive di copertura,
- sedili, dissuasori di sosta, raccoglitori, reggibiciclette, ecc..

*Gli interventi di arredo urbano sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa quando sono realizzati da privati con dimensioni ed in posizioni tali da essere comunque visibili direttamente dagli spazi pubblici principali, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardano immobili con vincolo di tutela.*

*Quando gli interventi di arredo urbano comportano la realizzazione di opere edilizie si assimilano agli interventi di manutenzione straordinaria e quindi necessitano di D.I.A.*

#### **art.41 - Allestimento del verde**

Gli interventi di allestimento del verde riguardano le sistemazioni a parco e giardino, comprese quelle dei cortili con presenza di verde, nei casi in cui queste costituiscono un intervento autonomo (non facente parte di una più complessa opera edilizia regolata da una specifica procedura) rilevante per dimensione ed impatto visivo-paesaggistico.

*Gli interventi di allestimento del verde sono sottoposti a D.I.A., fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardano immobili con vincolo di tutela.*

*Quando invece sono parte integrante di un'opera edilizia rientrano nella relativa procedura.*

#### **art.42 - Campi per attività sportive e ricreative**

Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e quelle accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.

Di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto e permanentemente scoperte.

*Gli interventi per la realizzazione di campi per attività sportive e ricreative sono sottoposti a:*

- *P.C. oneroso, nella generalità dei casi, con onere commisurato all'area di insediamento;*
- *D.I.A., quando hanno carattere pertinenziale rispetto a edifici esistenti non sottoposti a vincoli di tutela.*

#### **art.43 - Recinzioni, passi carrai e rampe**

Le recinzioni, i passi e le rampe carrai, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento di almeno m.5,00 dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento, quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello, può essere ridotto per comprovate esigenze tecniche, previa autorizzazione dell'Ente proprietario.

In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano di almeno m.4,00 che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

*Gli interventi di recinzioni, passi carrai e rampe carraie, sono sottoposti a:*

- *D.I.A., nella generalità dei casi e quando si tratta di immobili compresi in zona omogenea di tipo A o comunque sottoposti a vincoli di tutela;*
- *Autorizzazione amministrativa, rilasciata dal competente Servizio di Polizia Municipale, quando si tratta solo di passi carrai e rampe carraie, senza la realizzazione di opere edilizie di alcun genere.*

#### **art.44 - Opere cimiteriali**

Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.

*Nel caso di opere di edilizia funeraria gentilizia (tombe a sterro, edicole, ecc.) è richiesto il P.C. gratuito.*

#### **art.45 - Distribuzione dei carburanti**

Gli interventi riguardanti i distributori di carburanti sono regolati dal DLgs n.32/98, come modificato dalla L n.496/99, e dalla L n.57/01, dalle norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti emanate dalla Regione e dagli appositi strumenti di pianificazione settoriale.

L'attività di distribuzione dei carburanti è soggetta all'autorizzazione dell'A.C. che è subordinata esclusivamente alla verifica della conformità alle disposizioni del P.d.F., alle prescrizioni fiscali e a quelle concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale, alle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici, nonché alle norme di indirizzo programmatico della regione eventualmente emanate. Insieme all'autorizzazione l'A.C. rilascia i titoli abilitativi necessari per la realizzazione delle opere edili. L'autorizzazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni di prevenzione incendi secondo le procedure di cui al DPR n.37/98.

Il richiedente trasmette al S.U.A.P., unitamente alla domanda di autorizzazione, l'autocertificazione corredata della documentazione prescritta dalla legge e di una perizia giurata, redatta da un ingegnere o altro tecnico competente per la sottoscrizione del progetto presentato, iscritto al relativo albo professionale, attestanti il rispetto delle prescrizioni e dei criteri previsti dalle norme.

Trascorsi novanta giorni dal ricevimento degli atti, la domanda si considera accolta se non è comunicato al richiedente il diniego. Il dirigente, sussistendo ragioni di pubblico interesse, può annullare l'assenso illegittimamente formatosi, salvo che l'interessato provveda a sanare i vizi entro quindici giorni dal ricevimento dell'avviso di annullamento.

Per consentire la razionalizzazione della rete di distribuzione e la semplificazione del procedimento di autorizzazione di nuovi impianti su aree private l'A.C. individua criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati detti impianti; detta le norme applicabili alle aree scelte, comprese quelle sulle dimensioni delle superfici edificabili, in presenza delle quali il titolo abilitativo per la realizzazione dell'impianto può essere rilasciato. L'A.C. detta ogni altra disposizione che consenta al richiedente di conoscere preventivamente l'oggetto e le condizioni indispensabili per la corretta presentazione della documentazione necessaria, anche ai fini del potenziamento o della ristrutturazione degli impianti esistenti.

Oltre a quanto già deciso nel P.d.F. allegato al presente R.E., la localizzazione di altri impianti di carburanti costituirà adeguamento automatico dello strumento urbanistico, purché gli impianti siano localizzati in zone e sottozone del P.d.F. non sottoposte a particolari vincoli paesaggistici, ambientali o monumentali, e con l'esclusione della zona territoriale omogenea A.

*Gli interventi per la realizzazione di distributori automatici sono sottoposti a:*

- *D.I.A. per le sole apparecchiature di erogazione e di prepagamento;*
- *P.C. oneroso per impianti comprendenti anche le pensiline, lo spogliatoio, i servizi igienici, nonché eventuali fabbricati complementari (officina, magazzino, ecc.) dotati di SU.*

#### **art.46 - Demolizione di rottami**

Gli interventi riguardanti impianti di demolizione e recupero di rottami sono regolati dai relativi strumenti di pianificazione settoriale, nazionale e regionale, ed in particolare dal DLgs. n.152/06, dalla direttiva 2000/53/CE e dal DLgs n.209/03.

Tali interventi sono finalizzati alla gestione integrata (messa in sicurezza, demolizione, recupero dei materiali e rottamazione) di materiali di scarto classificabili come «rifiuti speciali» ai sensi dell'art.184 del DLgs. n.152/06, purché non si tratti di «rifiuti pericolosi» compresi nell'elenco di cui all'allegato D alla parte quarta dello stesso decreto.

*Gli interventi di realizzazione di centri per la demolizione di rottami sono sottoposti ad autorizzazione regionale.*

#### **art.47 - Coltivazione di cave**

L'apertura, la coltivazione, l'ampliamento delle cave e le attività estrattive in genere sono regolati dalle leggi speciali e in particolare dalla LR n.11/05 (Disciplina regionale in materia di attività estrattiva), dal DPR n.616/77, e dal Decreto Ronchi così come sostituito e integrato dal DLgs n.152/06, nonché dai relativi strumenti di pianificazione sovracomunale disposti in attuazione delle leggi stesse.

Le cave costituiscono attività industriali di grande rilievo per le modificazioni che esse comportano al territorio; per ottenere le necessarie autorizzazioni le aree prescelte per le attività estrattive devono essere compatibili con le previsioni del piano regionale delle attività estrattive (PRAE).

Il PRAE è lo strumento generale di pianificazione delle attività estrattive e:

- ha lo scopo di individuare le aree potenzialmente utilizzabili per fini estrattivi;
- persegue l'obiettivo di rendere compatibili le esigenze di carattere produttivo con quelle di salvaguardia dell'ambiente e del territorio;
- valuta i fabbisogni per un arco di tempo ventennale;
- individua le aree favorevolmente indiziate e suscettibili di attività estrattive attraverso una indagine giacimentologica e tecnico-produttiva, in rapporto alla consistenza ed alla qualità dei materiali da estrarre.

L'esercizio dell'attività estrattiva presuppone la disponibilità dei suoli derivante da contratto di diritto privato o da provvedimento di concessione ed è consentito con provvedimento autorizzatorio rilasciato dalla Regione, esclusivamente nelle aree previste dal PRAE.

Qualora l'attività estrattiva debba svolgersi in aree sottoposte a vincolo paesistico o idrogeologico oppure comprese in Piani di bacino, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla preventiva acquisizione di pareri e nulla osta di competenza degli organi amministrativi preposti. È altresì necessaria la preventiva valutazione d'impatto ambientale secondo la normativa regionale (LR n.21/00 - "Disciplina della procedura d'impatto ambientale".) e nazionale (DLgs n.152/06) vigente.

Gli interventi di ampliamento di cave esistenti soggiacciono al medesimo regime autorizzatorio previsto per le stesse, previo in ogni caso il rilascio delle autorizzazioni da parte degli organi preposti.

L'autorizzazione all'esercizio di attività estrattiva su terreni appartenenti al patrimonio indisponibile della Regione, delle Province e dei Comuni è condizionato dall'emanazione di un provvedimento di concessione degli stessi.

*Gli interventi di coltivazione di cave sono sottoposti ad autorizzazione del competente Responsabile di Settore, esclusivamente nelle aree previste dal Piano delle attività estrattive, su parere della Commissione Tecnica Regionale per le attività estrattive, e previa stipula di apposita convenzione onerosa (LR n.21/00, Art. 9 - Procedimento istruttorio e provvedimento finale)*

*Eventuali manufatti complementari dovranno essere sottoposti alle specifiche procedure abilitative.*

#### **art.48 – Campeggi**

Gli interventi di allestimento di campeggi sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale. In particolare, per i campeggi vale LR n.21/01 (Norme in materia di disciplina e classificazione di campeggi, villaggi turistici ed aree di sosta) e successive modifiche ed integrazioni.

*Oltre all'autorizzazione specifica per l'attività di campeggio prevista dalla legge regionale, le procedure richieste per gli interventi di allestimento di campeggi sono quelle conseguenti alle caratteristiche dei manufatti compresi nei campeggi secondo la classificazione del presente R.E.. In generale, è richiesto il P.C. oneroso il cui valore è commisurato all'area dell'insediamento.*

#### **art.49 - Occupazione di suolo pubblico**

Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono disciplinati dal DL n.285/1992, dal DL n.507/1993 e dal DLgs. n.446/1997, a seconda della classificazione del Comune, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche.

Gli interventi di occupazione di suolo pubblico, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:

- permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
- temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.

*Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono consentiti previo rilascio di apposita autorizzazione e pagamento della tassa o del canone istituito dal Comune; quando comportano opere edilizie sono sottoposti al regime abilitativo proprio delle stesse.*



#### **art.50 - Impianti di pubblicità o propaganda**

Gli impianti di pubblicità o propaganda su suolo pubblico o privato sono disciplinati ai sensi del DPR n.495/92 e del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

In ogni caso, gli impianti di pubblicità o propaganda dovranno rispettare il limite minimo di distanza dal confine stradale pari a m.1,00.

*Gli interventi di pubblicità o propaganda sono sottoposti a:*

- *Autorizzazione amministrativa rilasciata dal Servizio di Polizia Municipale, nella generalità dei casi;*
- *D.I.A. quando riguardano impianti pubblicitari isolati e ancorati al terreno con struttura propria.*

# TITOLO III: TITOLI ABILITATIVI

## Capitolo I

### TITOLARITA' ALLA RICHIESTA

#### art.51 - Titoli abilitativi

Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, fatti salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
- c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
- d) l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, per gli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- e) il titolare di servitù prediali, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- f) il locatario, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili, che abbiano carattere d'urgenza, espressamente autorizzato dal proprietario, con atto pubblico;
- g) l'affittuario agrario di cui alla L. n.11/71, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- h) il concessionario di terre incolte di cui al DLgs 279/44, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- i) il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente al provvedimento;
- l) il concessionario di beni demaniali, per quanto stabilito nella concessione;
- m) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, qualora esista con il proprietario del suolo un accordo a vendere o ad associarsi a servitù;
- n) il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
- p) il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere il Permesso di Costruire o presentare la D.I.A. ed eseguire i relativi lavori.

In luogo del Titolare, la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare, o altro soggetto in base a negozio giuridico di diritto privato.

La titolarità deve essere attestata mediante autocertificazione predisposta su apposito modulo oppure da copia del documento comprovante il titolo (contratto, certificazione, sentenza o deliberazione di cui trattasi).

In caso di condominio, il soggetto avente titolo all'abilitazione è l'Amministratore, munito del verbale dell'Assemblea Condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento.

L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo.

L'amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

## Capitolo II

# ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

### **art.52 - Opere soggette ad attività edilizia libera**

Sono realizzabili in Attività Edilizia Libera i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I parte seconda del DLgs n.42/04 e gli immobili aventi valore storico-architettonico riconosciuto, non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti 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.

## Capitolo III

# PERMESSO DI COSTRUIRE

### art.53 - Opere sottoposte a Permesso di Costruire (P.C.)

Sono soggetti a P.C. gli interventi edilizi non assoggettati ad attività edilizia libera e gli interventi edilizi non sottoposti a Denuncia di Inizio Attività.

In particolare sono soggetti a P.C.:

- a) gli interventi di nuova costruzione e la realizzazione di pertinenze il cui volume sia superiore al 20% di quello dell'edificio principale;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti;
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia che, attraverso un insieme sistematico di opere, 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, o che, limitatamente agli immobili compresi nella zona omogenea A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, cumulativamente o singolarmente intesi;
- e) gli interventi all'interno di piani attuativi, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che non contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- f) gli interventi di demolizione degli edifici senza ricostruzione per il recupero dell'area di insediamento;
- g) opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite da soggetti diversi dal Comune.

Sono altresì subordinate a nuovo P.C. le modifiche, a permessi di costruire rilasciati, che si rendano necessarie dopo l'inizio lavori e che riguardino anche una sola variazione tra quelle definite come essenziali.

Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze di contingenza ed urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art.54 del DLgs. n.267/00, non è richiesto il permesso, limitatamente alle opere ingiunte, salva diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa.

Il P.C. è gratuito nei seguenti casi previsti dalla legge:

- interventi di ogni tipo da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le abitazioni rurali, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art.12 della L n.153/75;
- interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici residenziali unifamiliari non aventi le caratteristiche di abitazione di lusso secondo le norme vigenti;
- interventi riguardanti impianti, attrezzature ed opere pubbliche di interesse generale, eseguiti dagli Enti istituzionalmente competenti (diversi dal Comune);
- interventi riguardanti opere di urbanizzazione ed infrastrutture tecnologiche eseguiti da privati in attuazione degli strumenti urbanistici;
- interventi eseguiti in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità, e per i fini della protezione civile;
- interventi di restauro-risanamento monumentale più complessi, diversi da quelli sottoposti ad asseverazione;
- interventi relativi ad opere di solo miglioramento e adeguamento antisismico;
- 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;
- interventi di demolizione degli edifici senza ricostruzione per il recupero dell'area di insediamento;

In tutti gli altri casi, il P.C. è oneroso oppure convenzionato, ai sensi di legge.

## **art.54 - Richiesta e documenti**

La richiesta di P.C. è rivolta allo S.U.E.. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del Richiedente.

La richiesta deve contenere l'indicazione del Progettista e, nel caso di più progettisti, del Coordinatore dell'intera opera e dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del R.E., nonché del Responsabile della sicurezza; con la richiesta, i progettisti asseverano l'idoneità delle proprie abilitazioni professionali rispetto al tipo di intervento di cui trattasi.

Alla richiesta devono sempre essere allegati i seguenti documenti:

- a) documento comprovante il titolo a intervenire, o relativa dichiarazione sostitutiva nella quale il Richiedente dichiara la propria legittimazione;
- b) dichiarazione di essere in possesso della valutazione preventiva, se richiesta;
- c) dichiarazione di essere in possesso del parere preventivo, quando è stato rilasciato;
- d) copia dell'estratto di mappa e del certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento;
- e) documentazione fotografica a colori relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze della vegetazione;
- f) relazione tecnica dell'intervento contenente l'asseverazione del Progettista in merito al rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie ed igieniche, di eventuali usi pubblici, ed alla conformità alla valutazione preventiva (se richiesta); tale asseverazione è resa ai sensi dell'art.20 della TU n.380/01, con gli effetti di cui all'art. n.481 C.P.; e, ove del caso, contiene anche esplicitamente, ed ai sensi di legge, l'asseverazione di conformità:
  - alla L n.13/89 e s.m.i. sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - alla L n.10/91 e s.m.i. sul contenimento dei consumi energetici;
  - alla L n.46/90 e s.m.i. sulla sicurezza degli impianti;
  - alla L n.447/95 e s.m.i. sulla limitazione dei rumori, per edifici destinati ad attività lavorative.

Nei casi di seguito specificamente indicati, quando il tipo di intervento li renda necessari, il Titolare dovrà allegare alla richiesta di P.C. i documenti sotto riportati:

- g) documentazione esaustiva per la richiesta di parere all'A.S.L. (e/o all'A.R.P.A.M. per quanto di competenza) sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, per interventi relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, così come previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- h) documentazione esaustiva per la richiesta di parere al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi previsti dal DM 16/2/82 e/o dalle Tabelle A e B del D.P.R. n.689/59;
- i) documentazione esaustiva per la richiesta di parere alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, per interventi sugli immobili vincolati e notificati ai sensi della DLgs. n.42/04 e successive modifiche e integrazioni;
- l) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti;
- m) richiesta di autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue, ai sensi del DLgs n.152/99, successivamente modificato con DLgs. n.258/00, per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto;
- n) richiesta di autorizzazione regionale alla emissione in atmosfera, ai sensi degli artt. 6 e 15 del DPR n.203/88, nel caso in cui sia determinata l'attività produttiva cui l'opera sarà adibita;
- o) richiesta di autorizzazione al competente Settore, ai sensi del RD n.3267/23, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico o riguardanti opere relative al demanio idrico;
- p) relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni e agli usi di progetto, quando sia specificamente richiesta dalle norme di legge o dagli strumenti urbanistici, redatta sulla base di opportune analisi geologiche;
- q) relazione di compatibilità ambientale ai sensi della L n.146/94, per gli interventi di cui al DPCM n.377/88, e di cui agli Allegati a) e b) del DPR 12/4/1996;

- t) certificato del requisito di operatore agricolo a titolo principale, per la costruzione in zona agricola di nuove abitazioni o di ampliamenti eccedenti il 20% della superficie utile di abitazioni esistenti;
- v) copia del verbale di approvazione del piano di spandimento dei liquami, quando richiesto, per gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici.

Per ogni altro eventuale documento che si rendesse necessario e che non sia possibile acquisire d'ufficio, quali atti d'assenso, certificati o atti unilaterali d'obbligo, quando ammissibile, il Richiedente può sottoscrivere una dichiarazione sostitutiva ai sensi della L. n.445/00.

## **art.55 - Elaborati di progetto**

Alla richiesta di P.C. devono essere allegati gli elaborati di progetto, in cinque copie nella generalità dei casi, eventualmente anche su supporto informatico. Nei casi di procedimenti correlati all'attività dello S.U.A.P. oltre alle cinque copie sono necessarie quelle da trasmettere agli enti esterni al comune per acquisire i necessari pareri ed approvazioni.

Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, il nominativo del Titolare e la firma ed il timbro professionale del/i Progettista/i, individuando se del caso il Coordinatore dell'intera opera, oltre ad un congruo spazio a disposizione dell'ufficio tecnico comunale per l'apposizione dei necessari timbri.

Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:

- a) planimetria generale che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento, in scala 1:2.000 o 1:1.000;
- b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto;
- c) rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:200 o 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti;
- d) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione: dei confini con le quote più significative, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, delle infrastrutture tecniche, della vegetazione, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circoscriventi e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza, della sistemazione del suolo con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle sistemazioni delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
- e) piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti in addizione e quelle in sottrazione (con apposite distinte grafie);
- f) sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni indicheranno dettagliatamente le parti in addizione e quelle in sottrazione (con apposite distinte grafie);
- g) prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
- h) piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;

- l) particolari architettonici di progetto, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano, e con il dettaglio delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada per tutti i progetti;
- m) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;
- n) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
- o) progetti esecutivi relativi agli impianti tecnici redatti ai sensi della L. n.46/90 modificata e integrata, e relazione tecnica di cui alla L. n.10/91, consegnati, se richiesti, al R.P. prima dell'inizio dei lavori.

#### **art.56 - Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela**

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

- a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie, stato e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico, con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- c) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
- d) eventuale documentazione storica, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- e) relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture;
- f) ricognizione fotografica, da diverse prospettive, dell'area di intervento e degli aspetti più significativi e caratterizzanti l'ambito territoriale di riferimento;
- g) relazione paesaggistica ambientale con l'esatta ubicazione dell'opera e la descrizione: dell'intervento con l'evidenziazione dei caratteri tipologici, estetici e funzionali delle opere proposte; dello stato dei luoghi, dei valori e del contesto paesaggistico interessato dall'intervento; dello stato di progetto dell'area in cui si colloca l'intervento, corredata dall'indicazione dei materiali e dei cromatismi che si intendono utilizzare; dei caratteri e dei valori del più esteso contesto paesaggistico-ambientale in cui si inserisce l'intervento, riconoscibili a partire dagli elaborati cartografici dell'uso del suolo che individuino le preesistenze naturali, culturali, storiche e paesaggistiche rinvenibili in un ambito significativo di riferimento; degli aspetti di compatibilità dell'opera con le caratteristiche ed il grado di tutela operante nell'area considerata e della sua coerenza in relazione ai caratteri tipologici, funzionali ed estetici del contesto paesistico-ambientale; della valutazione dell'entità delle trasformazioni indotte da parte delle opere proposte, comprensive di strutture accessorie e di servizio quali strada di accesso, parcheggi, movimentazioni del terreno; delle opere di integrazione e di inserimento paesaggistico eventualmente previste; degli eventuali interventi di compensazione, di riqualificazione e di rafforzamento dell'immagine, dei valori e dell'identità del contesto paesaggistico e di riferimento; delle motivazioni che hanno portato alle scelte progettuali proposte, eventualmente anche in relazione alle possibili alternative analizzate.

#### **art.57 - Elaborati di progetto per opere di tipo infrastrutturale**

Per interventi relativi ad opere di urbanizzazione primaria o comunque di tipo infrastrutturale,

gli elaborati di progetto richiesti, in cinque copie, sono:

- a) planimetria generale che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'opera oggetto dell'intervento, ed il relativo inquadramento urbanistico, in scala 1:2.000 o 1:1.000;
- b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;
- c) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto e di tutte le altre indicazioni utili, nonché con l'individuazione delle aree e delle opere che dovranno essere cedute in proprietà pubblica o in uso pubblico;
- d) profilo altimetrico generale delle opere, in doppia scala, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento e di progetto;
- e) sezioni quotate, in scala appropriata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
- f) particolari costruttivi, in scala appropriata, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
- g) particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- h) relazione illustrativa sui criteri di progettazione e sul dimensionamento funzionale delle opere, sulle modalità e fasi della loro esecuzione, nonché sul piano di manutenzione ai sensi dell'art.48 della L n.216/95;
- i) illustrazione e certificazioni - anche direttamente fornite dal produttore - delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati.

#### **art.58 - Istruttoria formale**

L'istruttoria formale relativa alle richieste di P.C. avviene secondo il procedimento ordinario basato sull'asseverazione dei progetti presentati, salvi i casi in seguito espressamente indicati.

L'ordine delle istruttorie è stabilito secondo il numero progressivo del protocollo. Per le opere pubbliche e per quelle di interesse pubblico e generale, per le opere dichiarate urgenti, per le varianti in corso d'opera, e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo, il R.P. può motivatamente derogare dall'ordine cronologico.

Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre Amministrazioni, il R.P. convoca la conferenza dei servizi.

Il R.P., entro sessanta giorni dalla presentazione della richiesta, cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello S.U.E., i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri A.S.L. e VV.FF., sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Nel corso dell'istruttoria formale, il R.P. verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere, siano regolarmente sottoscritti da un Progettista dotato di abilitazione idonea, e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto espresso nella valutazione preventiva ove richiesto, nel P.d.F. e nel R.E., per quel tipo di opera.

Le verifiche di cui al comma precedente non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali proposte, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del Progettista che le assevera formalmente sottoscrivendo la Relazione Tecnica.

Il R.P., qualora ritenga che ai fini del rilascio del P.C. sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di sessanta giorni,



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 del termine di sessanta giorni.

Il termine di sessanta giorni può essere interrotto una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, ed esclusivamente per la motivata richiesta di documenti, da parte del R.P., che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere per intero dalla ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, il Dirigente dello S.U.E., qualora non vengano rilasciati entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater della L n.241/90 e s.m.i.. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti sui beni culturali si applica l'art.25 del DLgs n.42/04.

Qualora il R.P., nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della C.E.I., per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

L'eventuale provvedimento di diniego da parte dell'A.C. non potrà essere emesso direttamente ma dovrà essere preceduto da una tempestiva comunicazione che dovrà contenere i motivi del diniego ancora in fieri, l'avente titolo avrà tempo dieci giorni per la presentazione di memorie, osservazioni e/o documenti che ritenga idonei a superare i motivi del diniego.

Il provvedimento finale, che lo S.U.E. provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Dirigente entro quindici giorni dalla proposta del R.P., ovvero dall'esito della conferenza dei servizi. Dell'avvenuto rilascio del P.C. è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del P.C. sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente R.E.

#### **art.59 - Istruttoria delle richieste relative ad impianti produttivi di beni e servizi: procedura autocertificata**

Nei casi di richiesta di P.C. relativa ad impianto produttivo di beni e servizi, l'istruttoria formale di cui all'articolo precedente, secondo il procedimento ordinario basato sull'asseverazione del progetto, si svolge nel rispetto di quanto stabilito al Capo III del DPR n.447/98. A tal fine si precisa che gli impianti produttivi di che trattasi sono tutti quelli relativi alle imprese dei settori primario, secondario e terziario.

Nei casi di cui al comma precedente, il R.P. inserisce la richiesta nell'archivio informatico e ne cura la relativa pubblicità. Entro **30** giorni dalla avvenuta pubblicità, chiunque possa subire un pregiudizio dalla realizzazione dell'impianto produttivo può presentare allo S.U.A.P. un'osservazione, o chiedere di essere ascoltato in contraddittorio o che venga convocata una riunione con la partecipazione dell'impresa interessata.

Il R.P. può richiedere all'interessato integrazioni documentali e/o progettuali in un'unica richiesta indicante il termine per la regolarizzazione; ciò interrompe il termine per la conclusione del procedimento, che decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Detta richiesta viene effettuata entro i 30 giorni dalla presentazione della richiesta di P.C., salvo che Enti esterni, preposti per legge ad un'espressione di assenso, abbiano formalizzato la richiesta di un differimento dei termini per l'esame della documentazione.

Ove occorranzo chiarimenti e adeguamenti in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, anche in conseguenza delle richieste di Enti esterni, il R.P. può convocare il Richiedente per un'audizione in contraddittorio di cui viene redatto apposito verbale. Nel caso che l'accordo fra le parti comporti modifiche al progetto originario, il termine per la conclusione del procedimento resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato.

Il R.P. completa l'istruttoria formale entro il termine di 90 giorni.

Qualora il Richiedente il P.C. per un impianto produttivo di beni o servizi non intendesse avvalersi del procedimento ordinario di cui sopra, basato sull'asseverazione del progetto, ha facoltà di avvalersi del procedimento semplificato basato sulla conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 4 del DPR n.447/98.

#### **art.60 - Controllo su attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente**

Sono considerate attività produttive di beni e servizi caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente (classificate come al R.E.):

- a) le attività di tipo produttivo, a carattere artigianale (uso 5/a) e a carattere agroalimentare (uso 6/d);
- b) le attività zootecniche aziendali (uso 6/c), compresi gli allevamenti ittici (uso 6/g);
- c) le attività di servizio specializzate: abitazioni collettive (uso 1/b), attrezzature sociosanitarie (uso 2/b), attrezzature ricettive (uso 4/d), pubblici esercizi (uso 3/b), attrezzature scolastiche (usi 2/a), attrezzature sportive e ricreative (uso 4/e), attrezzature agricole e agrituristiche (uso 6/b), nonché campeggi (uso 7/f);
- d) le attività artigianali di servizio (uso 3/a) quando trattasi di lavanderia, manipolazione alimenti o attività assimilabili;
- e) le attività terziarie-commerciali (uso 4/b) aventi SC > mq 400,00; le attività di magazzinaggio e deposito (uso 5/b) quando riguardano articoli sanitari o tossici o pericolosi ai sensi del DPR n.215/1988; le attività amministrative e direzionali (uso 4/a) quando presentano SC > mq 300,00;
- f) le attività con spazi di lavoro al piano interrato o seminterrato; gli impianti di stoccaggio, trattamento, depurazione e smaltimento dei rifiuti e dei liquami; i cimiteri; gli acquedotti e gli altri impianti tecnologici assimilabili.

I progetti di interventi di nuova costruzione e di recupero (comprese le relative varianti) riguardanti le attività di cui al comma precedente, per i quali sia obbligatoria la procedura del P.C., vengono immediatamente inviati all'A.S.L. (e/o all'A.R.P.A.M. per quanto di competenza) dal R.P., a seguito della richiesta di concessione, al fine di ottenerne il parere previsto.

L'A.S.L. (e/o l'A.R.P.A.M. per quanto di competenza) si esprime sul merito del progetto sotto il profilo sanitario ed igienico-ambientale, per la tutela dell'ambiente e della salute. Il relativo parere è espresso entro 30 giorni dal ricevimento (salvo formale richiesta di differimento); in caso contrario, alla scadenza del termine, il procedimento va avanti, ma il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.S.L. (e/o dall'A.R.P.A.M. per quanto di competenza) è comunque condizione per il rilascio del P.C..

#### **art.61 - Rilascio e ritiro**

Il provvedimento finale, che lo S.U.E. provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Dirigente entro quindici giorni dalla proposta del R.P., ovvero dall'esito della Conferenza dei Servizi. Dell'avvenuto rilascio del P.C. è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del P.C. sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente R.E.

Il P.C. viene rilasciato con allegata una copia degli elaborati approvati e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve

essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il P.C. decade di diritto per la parte non eseguita.

Nel caso di opere di interesse pubblico cui siano connessi particolari motivi d'urgenza, il P.C. può indicare termini più brevi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, motivandone le ragioni.

Il P.C. può contenere i termini di eventuali prescrizioni contenute nel parere della C.E.I. per gli aspetti architettonici, ovvero nella proposta del R.P. per gli aspetti normativi. Può inoltre contenere l'esplicita prescrizione che, prima dell'inizio dei lavori, il Titolare richieda la visita di controllo per le verifiche dei tracciati e delle quote planimetriche ed altimetriche.

Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del P.C. in deroga agli strumenti urbanistici.

Il P.C. è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito.

## **art.62 - Comunicazione di inizio lavori**

Il Titolare di P.C. deve comunicare allo S.U.E. la data di inizio dei lavori entro 365 giorni dalla data del rilascio del titolo stesso.

Nella comunicazione di inizio lavori devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili, della direzione dei lavori, della sicurezza del cantiere, dell'esecuzione delle opere e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto all'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere va chiaramente indicato il numero di iscrizione alla cassa edile di appartenenza.

Devono inoltre essere allegati alla suddetta comunicazione:

- a) una dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice dei lavori relativa all'organico impiegato nei lavori, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'INPS, all'INAIL ed alle CASSE EDILI (L n.248/06, art.36 bis);
- b) una dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice dei lavori relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dagli artt. 3 e 8 del DLgs. n.494/96 e successive modifiche;
- c) copia dei certificati di regolarità contributiva, rilasciati rispettivamente da INPS, INAIL e CASSE EDILI, per quanto loro di competenza oppure copia del documento unico di regolarità contributiva.
- d) comunicazione del nome delle imprese a cui sono affidati i lavori di natura edilizia con menzione di data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali, qualora i lavori vengano realizzati in economia.

In assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.

Nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto nel provvedimento di P.C. o D.I.A., prima dell'inizio lavori, il Titolare deve presentare allo S.U.E. richiesta di visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita dai tecnici dello S.U.E. entro 15 giorni dalla richiesta. Decorso detto termine i lavori possono avere inizio.

Nei casi di cui al comma precedente, la mancata richiesta della visita di controllo prima dell'inizio lavori verrà comunicata alla Polizia Municipale per i provvedimenti di competenza, mentre la visita stessa verrà disposta d'ufficio.

Qualora durante l'esecuzione degli interventi edilizi fosse sostituito il Direttore dei Lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, il Titolare dell'atto abilitativo all'esercizio della attività edilizia deve darne immediata comunicazione alla competente struttura comunale. La comunicazione,

redatta in forma scritta e firmata dagli interessati, deve essere inoltrata all'A.C. entro cinque giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e dovrà contenere:

- a) generalità dei richiedenti (nel caso di soggetto collettivo, società, ente o condominio è necessario anche indicare la generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o specifico atto deliberativo da indicare nella domanda);
- b) estremi del provvedimento abilitativo all'esercizio dell'attività cui l'intervento si riferisce;
- c) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o Collegio Professionale del Direttore dei Lavori subentrante;
- d) generalità dell'assuntore dei lavori che è subentrato nella esecuzione dell'intervento edilizio con relativa certificazione della regolarità contributiva.

Nel caso in cui la nomina del Direttore dei Lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, il Titolare del provvedimento abilitativo dovrà immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione alla competente A.C..

### **art.63 - Procedimento sostitutivo**

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo sulla domanda di P.C. si intende formato il silenzio-assenso.

### **art.64 – Decadenza**

L'apposita procedura di decadenza ed archiviazione del P.C. viene attivata nei seguenti casi:

- a) mancato inizio dei lavori entro i termini prescritti;
- b) mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, nel qual caso la decadenza riguarda solo la parte di lavori non ultimata;
- c) entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistico-edilizie, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati nei termini prescritti;
- d) sostituzione del P.C. con altro Permesso rilasciato a seguito di richiesta di variante essenziale.

In caso di decadenza del P.C. per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti dovrà essere inoltrata nuova istanza di P.C. per la parte di opera non ultimata.

### **art.65 – Permesso di Costruire in deroga**

Il P.C. in deroga alle norme di attuazione del P.d.F., di altri Piani o Programmi di settore, o a quelle del R.E. può essere rilasciato esclusivamente per edifici od impianti pubblici e di pubblica utilità, ed a condizione che la deroga non comporti modifiche ai piani regionali.

Il P.C. in deroga è rilasciato dall'A.C. su conforme deliberazione del Consiglio Comunale.

Ai fini del P.C. in deroga, si intende per edificio o impianto pubblico o di pubblica utilità ogni edificio o impianto di interesse pubblico qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla Pubblica Amministrazione nello svolgimento delle sue funzioni.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati, stabilite dalle norme di attuazione previste dallo strumento urbanistico. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute negli artt.7, 8 e 9 del DM n.1444/68.

### **art.66 - Pubblicità e responsabilità**

I P.C. rilasciati, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati in elenco all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

Chiunque abbia interesse per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti può chiedere l'accesso agli atti del P.C. ed ai relativi allegati presso gli Uffici comunali competenti. La richiesta di accesso è ammessa solo in ottemperanza alla normativa per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

Il rilascio del P.C. fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

#### **art.67 – Trasferimento**

Il P.C. è trasferibile ai successori o aventi causa del Titolare purché ne abbiano i requisiti, gli interessati dovranno chiedere all'A.C. il cambio di intestazione allegando copia autentica del documento comprovante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, oppure autocertificazione degli estremi del documento stesso e della sua registrazione e trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tale trasferimento si configura come semplice voltura e non comporta alcuna altra modifica all'atto di P.C.. Dell'avvenuta voltura viene data comunicazione al Richiedente.

#### **art.68 - Contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione**

Il contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è dovuto per la realizzazione delle opere in applicazione della L n.10/77 e s.m.i., la quale ne stabilisce anche i casi di parziale o totale esenzione. La ricevuta del pagamento del contributo va consegnata all'atto del ritiro del P.C., fatta salva la possibilità di rateizzazione.

La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione all'opera edilizia da realizzare, e per la zona in cui si colloca, della relativa tabella parametrica aggiornata alla data di presentazione della richiesta di concessione.

Le relative entrate afferiscono ad apposito capitolo di Bilancio destinato alle opere di urbanizzazione ed agli strumenti urbanistici.

#### **art.69 - Contributo di costruzione afferente al costo di costruzione**

Il contributo di costruzione afferente al costo di costruzione è dovuto per la realizzazione delle opere in applicazione della L n.10/77 e s.m.i., la quale ne stabilisce anche i casi di esenzione. Il pagamento del contributo è dovuto all'atto del ritiro del P.C., fatta salva la possibilità di rateizzazione.

La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione all'opera edilizia da realizzare della relativa tariffa aggiornata alla data di presentazione della richiesta di concessione.

## Capitolo IV

# DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

### art.70 – Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività obbligatoria (D.I.A.)

Sono obbligatoriamente assoggettati a D.I.A., ai sensi dell'art.22 del TU n.380/01, gli interventi:

- a) di manutenzione straordinaria;
- b) di risanamento conservativo e restauro su tutti gli edifici ad eccezione di quelli sottoposti a P.C.;
- c) per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I - Parte II – del DLgs n.42/04, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico riconosciuto, ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- d) per la realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- e) di ristrutturazione edilizia su tutti gli edifici ad eccezione di quelli sottoposti a P.C.;
- f) di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti consentiti dalla normativa vigente;
- g) di mutamento di destinazione d'uso senza opere;
- h) per modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- i) per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- l) per le varianti a P.C. che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, 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;
- m) per la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1, della L 24 n.122/89, esclusi gli immobili collocati nella zona omogenea A;
- n) per la realizzazione di pertinenze purché non qualificata nuova costruzione, con aumento del volume < 20% di quello esistente;
- o) per significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola;
- p) di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia se disciplinati esplicitamente da strumenti urbanistici attuativi, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- q) di adeguamento igienico-funzionale;
- r) di allestimento del verde e dell'arredo urbano;
- s) di installazione di impianti pubblicitari.

Ove previsto, l'inizio dei lavori è subordinato alla corresponsione dei relativi oneri pena la notifica all'interessato di non effettuare i lavori.

### art.71 – Modalità

Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la D.I.A., almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo S.U.E. la denuncia accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art.481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al R.E., ai requisiti cogenti e alla valutazione preventiva ove acquisita.

Tale denuncia comprende obbligatoriamente sempre:

- a) gli elaborati grafici in scala appropriata indicanti le opere da eseguirsi;
- b) la relazione tecnica dell'intervento che asseveri il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie, nonché delle norme di igiene e di sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro;
- c) una dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice dei lavori circa l'organico impiegato nei lavori, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei

- lavoratori effettuate all'INPS, all'INAIL ed alle CASSE EDILI (L n.248/06, art.36 bis);;
- d) una dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice dei lavori relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dagli artt. 3 e 8 del DLgs. n.494/96 e successive modifiche;
  - e) copia dei certificati di regolarità contributiva, rilasciati rispettivamente da INPS, INAIL e CASSE EDILI, per quanto loro di competenza oppure copia del documento unico di regolarità contributiva.

Quando l'intervento riguarda opere strutturali, la D.I.A. comprende anche gli elaborati e la documentazione necessaria al deposito del progetto delle opere strutturali presso i competenti uffici regionali.

Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, alla D.I.A. deve essere allegata copia del parere favorevole dell'A.S.L. circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.

Quando l'intervento riguarda attività sottoposte alla verifica preventiva di sicurezza all'incendio, copia del parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco deve essere allegata all'asseverazione, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa A.C., il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della D.I.A., ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la D.I.A. è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'A.C. stessa, 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, 14bis, 14ter, 14 quater, della L n.241/90; in questo caso il termine di trenta giorni decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la D.I.A. è priva di effetti.

Quando l'intervento è oneroso la D.I.A., pena la nullità della stessa, deve comprendere il calcolo del relativo contributo di costruzione.

L'asseverazione è resa ai sensi della L. n.241/90; pertanto il Tecnico che la sottoscrive assume la qualità di persona che esercita un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli artt. n.359 e n.481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere, il Comune ne darà comunicazione al competente Ordine o Collegio professionale, per quanto di competenza.

L'eventuale provvedimento di ordinanza alla non esecuzione dei lavori da parte dell'A.C. non potrà essere emesso direttamente ma dovrà essere preceduto da una tempestiva comunicazione che dovrà contenere i motivi del diniego ancora in fieri, l'avente titolo avrà tempo dieci giorni per la presentazione di memorie, osservazioni e/o documenti che ritenga idonei a superare i motivi del diniego.

## **art.72 – Controlli**

Il dirigente preposto allo S.U.E., entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della D.I.A., provvede a verificare la completezza della documentazione presentata, ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto ed asseverato dal progettista rientri nei casi previsti dall'art.22 del TU n.380/01, e a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo; può inoltre richiedere eventuali integrazioni documentali; in tal caso il termine di 30 (trenta) giorni per poter dare inizio ai lavori si interrompe e ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricevimento della documentazione richiesta.

Qualora entro il termine di inizio attività il dirigente preposto allo S.U.E., vista l'istruttoria tecnica, accerti l'inammissibilità della denuncia, notifica agli interessati l'ordine motivato di non dare inizio alle opere, eventualmente invitando l'avente titolo a produrre le proprie controdeduzioni e/o a presentare un nuovo progetto conforme. L'ordine suddetto viene trasmesso in copia alla Polizia Municipale per i controlli di competenza.

Nel caso di irregolarità che si configuri come falsa asseverazione del Progettista abilitato, il R.P. ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria, nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del Progettista.

Qualora l'asseverazione venga utilizzata per un'anticipata e parziale esecuzione di opere che fanno parte di un programma edilizio più ampio, sottoposto o da sottoporre a richiesta di D.I.A., durante la validità o in attesa della stessa, tali opere dovranno comunque essere considerate tutte facenti parte della D.I.A. al fine del calcolo degli oneri e non condizioneranno il rilascio della D.I.A. stessa. La loro esecuzione dovrà essere ricompresa nel certificato di conformità edilizia dell'opera complessivamente sottoposta a permesso.

La D.I.A. deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La sussistenza del titolo è provata con la copia della D.I.A. da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.

L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo S.U.E. la data di ultimazione lavori, come pure a trasmettere la scheda tecnica descrittiva delle opere, che vale come certificato di conformità edilizia, se regolarmente asseverata.

Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo S.U.E. verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione alla D.I.A.; qualora si riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello S.U.E. assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.



## Capitolo V

# AUTORIZZAZIONI

### **art.73 - Opere soggette ad autorizzazione amministrativa**

Apposita autorizzazione amministrativa, anche a termine e revocabile, deve essere richiesta all'Ufficio comunale competente per realizzare e mantenere in essere le seguenti opere:

- a) depositi ed esposizioni di materiali a cielo aperto senza opere, con esclusione di rottami, cascami e rifiuti;
- b) costruzioni temporanee per esigenze provvisorie e per un periodo inferiore a un anno;
- c) opere di arredo urbano;
- d) passi carrai e rampe carraie, nel rispetto delle norme vigenti del N.C.d.S.;
- e) opere funerarie e cimiteriali, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria;
- f) tendoni parasole, gazebo, arredi da giardino ed altri elementi sulle facciate esterne dei fabbricati quali pensiline, pergolati;
- g) impianti di demolizione di rottami, nel rispetto della relativa specifica normativa, previa comunicazione alla Provincia e autorizzazione dell'Amministrazione Regionale;
- h) interventi di coltivazione di cave e attività estrattive in genere, nel rispetto della relativa specifica normativa di legge;
- i) interventi minori da effettuarsi in attuazione del Piano Comunale di Protezione Civile;
- l) occupazione di suolo pubblico con o senza presenza di manufatti, preordinata ad una durata inferiore a un anno, nel rispetto del Regolamento comunale per l'applicazione della Tassa per l'Occupazione di Suolo Pubblico, nonché del DLgs n.285/92;
- m) impianti di pubblicità e propaganda, su suolo pubblico o di uso pubblico, nel rispetto del DLgs n.285/92;
- n) ogni altra opera per la quale specifiche norme richiedano apposita autorizzazione amministrativa.

I termini per l'istruttoria ed il rilascio dell'autorizzazione amministrativa sono rispettivamente di 60 giorni e di 15 giorni trascorsi i quali, senza che l'Ufficio competente si sia pronunciato, l'autorizzazione si intende respinta, fatto salvo quanto previsto per i casi d'urgenza.

L'autorizzazione contiene i termini di durata di validità e le condizioni per un eventuale rinnovo.

### **art.74 - Opere urgenti**

Nel caso di opere urgenti, da realizzarsi in esecuzione di ordinanza di contingenza ed urgente emanata dal Sindaco ai sensi dell'art.54 del DLgs. n.267/00, non è richiesto il titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte.

Quando le opere urgenti siano necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile, l'interessato, sotto sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo con l'obbligo di segnalarlo all'Ufficio competente e di presentare entro i successivi 15 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi.

### **art.75 - Ripristino dello stato dei luoghi**

L'autorizzazione è sempre rilasciata sotto la condizione che, nel momento in cui questa abbia termine, o decada, o comunque vengano a mancare le condizioni per la sua validità e per il mantenimento in essere di quanto autorizzato, il Titolare provveda a rimuovere le opere in oggetto ed a ripristinare lo stato dei luoghi e dei fabbricati che abbiano subito alterazioni, o a darne comunque idonea risistemazione.

L'obbligo al ripristino dello stato dei luoghi è assunto dal Titolare, ed eventualmente trasferito al suo avente causa, con la richiesta stessa dell'autorizzazione; in caso di inottemperanza provvederà il Comune ai sensi di legge a spese dell'inadempiente.

## Capitolo VI

### **OPERE COMUNALI**

#### **art.76 - Opere pubbliche di competenza comunale**

Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, è approvato dal competente Organo comunale attraverso la validazione del progetto ai sensi dell'art.47 del DPR n.554/99, senza obbligo di rilascio di P.C..

Gli elaborati progettuali devono essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dal R.E. per il rilascio del P.C., e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi; ne deve far parte, generalmente, anche il piano di manutenzione compilato ai sensi dell'art.48 della L n.216/95.

Il R.P. effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici, salvi i casi di variante per la localizzazione delle opere pubbliche.

Successivamente all'istruttoria tecnica, può essere acquisito il parere della C.E.I. se richiesto.

#### **art.77 – Opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale ed opere conseguenti ad accordi di programma**

I progetti di opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale non sono assoggettati a titolo abilitativo ma vengono approvati dall'ente competente, previo procedimento di accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, ai sensi del DPR n.383/94.

Le opere per gli interventi e i programmi di iniziativa pubblica o privata di rilevante interesse regionale, comunale, provinciale che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche si intendono approvate, con l'assenso del Comune interessato, con un Accordo di Programma, che può avere il valore di P.C. quando ciò sia esplicitamente espresso ai sensi dell'art.34 del DLgs n.267/00.

## Capitolo VII

# VALUTAZIONI AMBIENTALI

### art.78 - Definizioni

Impatto ambientale: alterazione qualitativa/quantitativa dell'ambiente (inteso come sistema di relazioni fra fattori antropici, fisici, chimici, naturalistici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, economici) in conseguenza dell'attuazione sul territorio di piani/programmi o della realizzazione di progetti relativi a particolari opere pubbliche o private, nonché della messa in esercizio delle relative attività.

Procedimento di valutazione ambientale strategica - VAS: l'elaborazione di un rapporto sull'impatto ambientale conseguente all'attuazione di un determinato piano/programma da adottarsi/approvarsi; lo svolgimento di consultazioni; la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale di approvazione di un piano/programma e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione.

Procedimento di valutazione di impatto ambientale - VIA: l'elaborazione di uno studio sull'impatto ambientale che può derivare dalla realizzazione e dall'esercizio di un'opera il cui progetto è sottoposto ad approvazione/autorizzazione; lo svolgimento di consultazioni; la valutazione dello studio ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale di approvazione/autorizzazione del progetto dell'opera e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione.

Piani e programmi: tutti gli atti e provvedimenti di pianificazione e di programmazione comunque denominati previsti da disposizioni legislative, regolamentari o amministrative adottati/approvati da autorità statali, regionali o locali, compresi quelli cofinanziati dalla UE, nonché le loro modifiche; salvi i casi in cui le norme di settore vigenti dispongano altrimenti, la VAS viene eseguita, prima dell'approvazione, sui piani e programmi adottati oppure, ove non sia previsto un atto formale di adozione, sulle proposte di piani/programmi giunte al grado di elaborazione necessario e sufficiente per la loro presentazione per l'approvazione; è considerata modifica sostanziale di un piano, programma/progetto approvato quella variazione che, a giudizio dell'autorità competente, può avere effetti significativi sull'ambiente.

Progetto di un'opera o intervento: elaborato tecnico (preliminare, definitivo, esecutivo) per la realizzazione delle opere, comprese quelle per gli interventi sull'ambiente naturale o sul paesaggio (ad esempio per lo sfruttamento delle risorse naturali e del suolo); salvi i casi in cui le normative vigenti di settore dispongano altrimenti, la VIA viene eseguita sui progetti preliminari che contengano l'esatta indicazione delle aree impegnate e delle caratteristiche prestazionali delle opere da realizzare, oltre agli elementi ritenuti utili per lo svolgimento della VIA; è considerata modifica sostanziale di un'opera già esistente quella variazione dalla quale ne derivi un'altra con caratteristiche sostanzialmente diverse dalla precedente; per gli interventi per i quali sono fissate soglie dimensionali (Allegato III alla parte II del DLgs n.152/06), costituisce modifica sostanziale l'ampliamento, il potenziamento o l'estensione che superi il trenta per cento di tali soglie.

Rapporto ambientale: studio tecnico-scientifico contenente: l'individuazione, la descrizione e la valutazione degli effetti significativi che l'attuazione di un determinato piano/programma potrebbe avere sull'ambiente; le possibili alternative da adottare in considerazione degli obiettivi del piano o del programma e dell'ambito territoriale interessato.

Studio d'impatto ambientale: studio tecnico-scientifico contenente: la descrizione del progetto con le informazioni sulle sue ubicazione, concezione e dimensione; l'individuazione, la descrizione e la valutazione degli effetti significativi che avrebbe la realizzazione del progetto sull'ambiente; il confronto tra le possibili alternative da adottare in considerazione degli obiettivi dell'intervento progettato e dell'ambito territoriale interessato.

Giudizio di compatibilità ambientale: atto con il quale l'organo competente conclude la procedura di VAS o di VIA.

## **art.79 – Valutazione Ambientale Strategica**

### Ambito d'applicazione

Sono sottoposti a VAS:

- a) i piani/programmi che presentino entrambi i requisiti seguenti:
  - 1) riguardare i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli;
  - 2) prevedere la realizzazione di opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti a VIA in base alla normativa vigente, definendo il quadro di riferimento per l'approvazione/autorizzazione completo di tutti gli elementi utili alla procedura di VIA;
- b) i piani/programmi che interessano i siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica;
- c) i piani/programmi, diversi da quelli di cui ai punti a) e b), che prevedono la realizzazione di opere ed interventi i cui progetti, pur non essendo sottoposti alla procedura di VIA in base alle norme vigenti, possono tuttavia contenere elementi considerati impattanti significativamente sull'ambiente e sul patrimonio culturale, a giudizio della sottocommissione ministeriale competente per la VAS.
- d) Inoltre sono sottoposti a VAS i piani/programmi di cui ai punti a) e b) che prevedono l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche di quelli di cui ai punti a), b) e c) già approvati ritenuti impattanti significativamente sull'ambiente.

Ai fini dell'applicazione dei punti c) e d), l'autorità competente all'approvazione del piano/programma deve preliminarmente verificare se lo specifico piano/programma oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull'ambiente secondo i criteri di cui all'Allegato II alla parte seconda del DLgs n.152/06. Analoga verifica deve essere eseguita quando si tratti di approvare una modifica di un piano/programma già approvato.

Nell'esame dei singoli casi e nella specificazione dei tipi di piani/programmi di cui ai punti a) e b) devono essere consultate le altre autorità che, per le loro specifiche competenze ambientali, possono essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti all'applicazione del piano/programma oggetto d'esame. Per i piani/programmi la cui approvazione compete ad organi dello Stato deve comunque essere acquisito il parere della commissione ministeriale di cui all'articolo 6 dello stesso decreto.

Le conclusioni adottate ai sensi di quanto esposto precedentemente, comprese le motivazioni del mancato esperimento della VAS, debbono essere messe a disposizione del pubblico.

### Integrazione della VAS nei procedimenti di pianificazione

La VAS deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano/programma e anteriormente alla sua approvazione. Le procedure amministrative previste per la VAS sono integrate a quelle ordinarie per l'adozione e approvazione dei piani/programmi in esame.

Nel caso di piani/programmi gerarchicamente ordinati, le autorità competenti all'approvazione del singolo piano/programma tengono conto, evitando duplicazioni di giudizio, delle valutazioni già effettuate ai fini dell'approvazione del piano sovraordinato e di quelle da effettuarsi per l'approvazione dei piani sottordinati.

### Rapporto ambientale

Per i piani/programmi sottoposti a VAS deve essere redatto, prima e ai fini dell'approvazione, un rapporto ambientale, che costituisce parte integrante della documentazione del piano/programma proposto/adottato e da approvarsi.

Nel rapporto ambientale devono essere individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano/programma potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le possibili alternative da adottare in considerazione degli obiettivi da raggiungere e dell'ambito territoriale interessato. L'Allegato I alla parte seconda del DLgs n.152/06 riporta le informazioni da fornire a tale scopo, tenuto conto del livello delle conoscenze e dei metodi di valutazione correnti, dei contenuti e del dettaglio del piano/programma e, nei casi di pianificazione a più livelli, delle valutazioni già effettuate in altre fasi dell'iter.

### Consultazioni

Prima dell'approvazione, il piano/programma adottato (oppure la proposta di piano/programma qualora non sia previsto un atto formale di adozione) e il rapporto ambientale devono essere messi a disposizione delle autorità che esercitano funzioni amministrative, per le loro specifiche competenze ambientali o paesaggistiche, in relazione all'applicazione del piano/programma.

Dell'avvenuto invio deve essere data notizia a mezzo stampa (secondo le modalità previste dal DLgs n.152/06) per garantire che il pubblico interessato venga adeguatamente informato.

Entro il termine di quarantacinque giorni dalla pubblicazione della notizia di avvenuto deposito, chiunque ne abbia interesse può prendere visione della proposta di piano/programma e del relativo rapporto ambientale depositati e pubblicizzati. Entro lo stesso termine chiunque può presentare proprie osservazioni, anche fornendo nuovi elementi conoscitivi e valutativi.

I depositi e le pubblicazioni, con le conseguenti consultazioni, sostituiscono ad ogni effetto tutte le forme di informazione e partecipazione eventualmente previste dalle procedure ordinarie di adozione/approvazione dei piani/programmi in esame.

### Giudizio di compatibilità ambientale e approvazione del piano o programma proposto

Prima dell'approvazione del piano/programma sottoposto a VAS devono essere esaminati e valutati il rapporto ambientale e i pareri espressi dalle autorità aventi titolo.

In base agli esiti dei pareri, l'autorità preposta alla VAS, entro sessanta giorni dalla scadenza del termine utile per la presentazione dei pareri stessi, emette il giudizio di compatibilità ambientale contenente un parere ambientale articolato e motivato che costituisce presupposto per la prosecuzione del procedimento di approvazione del piano/programma.

Il giudizio di compatibilità ambientale può essere condizionato all'adozione di specifiche modifiche e integrazioni della proposta del piano/programma valutato. In tali ipotesi, il giudizio è trasmesso al proponente con invito a provvedere alle necessarie varianti prima di ripresentare il piano/programma per l'approvazione.

Qualora nel corso dell'istruttoria per l'approvazione di un piano/programma da sottoporsi a VAS venga rilevato che la relativa procedura non è stata attivata, l'autorità competente all'approvazione di detto piano/programma invita formalmente il proponente a provvedere ad attivare detta procedura e contestualmente sospende il procedimento di approvazione.

### Informazioni circa la decisione

I giudizi di compatibilità ambientale e i provvedimenti di approvazione devono essere posti a disposizione del pubblico, unitamente alla relativa documentazione, da parte del proponente, che è tenuto a darne notizia a mezzo stampa secondo le modalità fissate dal regolamento di cui all'articolo 10, comma 3 del DLgs n.152/06.

### Monitoraggio

Le autorità preposte all'approvazione dei piani/programmi esercitano, avvalendosi del sistema delle Agenzie ambientali, il controllo sugli effetti ambientali significativi derivanti dall'attuazione dei piani/programmi approvati, al fine di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e di essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

### Piani e programmi sottoposti a VAS in sede regionale o provinciale

Sono sottoposti a VAS in sede regionale o provinciale i piani/programmi la cui approvazione compete alle regioni o agli enti locali.

## **art.80– Valutazione di Impatto Ambientale e Valutazione di Incidenza Ambientale.**

### Ambito d'applicazione

Sono assoggettati alla procedura di VIA:

- a) i progetti di cui all'elenco A dell'Allegato III alla parte seconda del DLgs n.152/06, ovunque ubicati;
- b) i progetti di cui all'elenco B dell'Allegato III alla parte seconda del DLgs n.152/06 che ricadano, anche parzialmente, nelle aree naturali protette come definite dalla L n.394/91;

- c) i progetti di cui all'elenco B dell'Allegato III alla parte seconda del DLgs n.152/06 non ricadenti in aree naturali protette, sulla base del giudizio dell'autorità competente in considerazione degli elementi indicati nell'Allegato IV alla parte seconda del DLgs n.152/06;
- d) i progetti di specifiche opere o interventi per i quali la procedura di VIA sia espressamente prescritta dalle leggi speciali di settore.

Possono essere esclusi dalle procedure di VIA i progetti di seguito elencati sulla base del giudizio dell'autorità competente:

- a) i progetti relativi ad opere e interventi destinati esclusivamente a scopi di difesa nazionale;
- b) i progetti relativi ad opere e interventi destinati esclusivamente a scopi di protezione civile, oppure disposti in situazioni di necessità e d'urgenza a scopi di salvaguardia dell'incolumità delle persone da un pericolo imminente o a seguito di calamità;
- c) i progetti relativi ad opere di carattere temporaneo, ivi comprese quelle necessarie esclusivamente ai fini dell'esecuzione di interventi di bonifica autorizzati.

### Finalità

La procedura di VIA deve assicurare che:

- a) nei processi di formazione delle decisioni relative alla realizzazione dei progetti, di cui agli allegati alla parte seconda del DLgs n.152/06, siano considerati: la protezione della salute e dell'ambiente per il miglioramento della qualità della vita umana, il mantenimento delle varietà delle specie e la conservazione della capacità di riproduzione dell'ecosistema, la garanzia dell'uso plurimo delle risorse naturali e dei beni pubblici destinati alla fruizione collettiva, nonché la previsione di uno sviluppo sostenibile;
- b) per ciascun progetto siano valutati gli effetti diretti e indiretti della sua realizzazione sull'uomo, sulla fauna, sulla flora, sul suolo, sulle acque di superficie e sotterranee, sull'aria, sul clima, sul paesaggio sui beni materiali, sul patrimonio culturale e ambientale, e sull'interazione tra detti fattori;
- c) per ciascun progetto siano esplicitate le principali ragioni della scelta fra le alternative proposte dal committente;
- d) in ogni fase della procedura siano garantiti lo scambio di informazioni e la consultazione tra il soggetto proponente e l'autorità competente;
- e) siano garantite l'informazione e la partecipazione del pubblico al procedimento;
- f) siano conseguite la semplificazione, la razionalizzazione e il coordinamento delle valutazioni e degli atti autorizzativi in materia ambientale.

### Competenze e procedure

La VIA compete all'autorità individuata dalla regione con propria legge, tenuto conto delle attribuzioni della competenza al rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione delle varie opere e interventi e secondo le procedure dalla stessa stabilite, ferme restando le disposizioni comuni di cui al DLgs n.152/06, e ad esclusione dei progetti di interventi sottoposti ad autorizzazione statale e per quelli aventi impatto ambientale interregionale.

### Fase introduttiva del procedimento

Il committente dell'opera/intervento deve inoltrare all'autorità competente apposita domanda allegando il progetto, lo studio di impatto ambientale e la sintesi non tecnica.

Copia integrale della domanda e dei relativi allegati deve essere trasmessa alla regione, alla provincia e al comune che devono esprimere il loro parere entro sessanta giorni dal ricevimento della stessa. Decorso tale termine l'autorità competente rende il giudizio di compatibilità ambientale anche in assenza dei predetti pareri.

In ragione delle specifiche caratteristiche dimensionali e funzionali dell'opera/intervento, ovvero in ragione del numero degli enti locali potenzialmente interessati e della dimensione documentale del progetto e del relativo studio di impatto ambientale, il committente, attivando a tal fine una specifica fase preliminare, può chiedere di essere in tutto o in parte esonerato dagli adempimenti di cui al comma precedente, ovvero di essere autorizzato ad adottare altri sistemi di divulgazione appropriati.

Fatto salvo quanto previsto in caso di recepimento di pareri, osservazioni o rilievi (articolo 29 comma 5 del DLgs n.152/06), eventuali integrazioni allo studio trasmesso possono essere

richiesti, con indicazione del termine per la risposta, oppure presentati dal committente, per una sola volta.

In tali ipotesi tutti i termini del procedimento vengono interrotti e ricominciano a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Nel caso in cui l'interessato non ottemperi, non si procede all'ulteriore corso della valutazione.

È facoltà del committente presentare una nuova domanda.

#### Studio di impatto ambientale

Lo studio di impatto ambientale è predisposto a cura e spese del committente, secondo le indicazioni di cui all'Allegato V alla parte seconda del DLgs n.152/06.

Prima dell'avvio del procedimento di VIA, è facoltà del committente richiedere all'autorità competente che venga esperita una fase preliminare avente lo scopo di definire, in contraddittorio con l'autorità medesima, le informazioni che devono essere contenute nello studio di impatto ambientale. A tale fine, il committente presenta una relazione che, sulla base dell'identificazione degli impatti ambientali attesi, definisce il piano di lavoro per la redazione dello studio di impatto ambientale, le metodologie che intende adottare per l'elaborazione delle informazioni in esso contenute e il relativo livello di approfondimento. L'autorità competente, anche nel caso in cui detto parere sia stato reso, può chiedere al committente, successivamente all'avvio della procedura di VIA, chiarimenti e integrazioni in merito alla documentazione presentata.

Tutte le autorità con competenze ambientali che possono essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti alla realizzazione e/o all'esercizio dell'intervento progettato devono essere consultate sulle informazioni da includere nello studio di impatto ambientale.

Le informazioni richieste devono essere: coerenti con il grado di approfondimento necessario, strettamente attinenti alle caratteristiche specifiche del progetto in esame e delle componenti ambientali interessate, compatibili con le conoscenze e i metodi di valutazione disponibili.

Lo studio di impatto ambientale deve comunque contenere almeno le seguenti informazioni:

- a) la descrizione del progetto con le informazioni su: caratteristiche tecniche, materiali, localizzazione e dimensioni;
- b) la descrizione delle misure previste per evitare, ridurre e compensare gli effetti negativi rilevanti;
- c) i dati necessari per individuare e valutare i principali effetti sull'ambiente e sul patrimonio culturale che il progetto può produrre, sia in fase di realizzazione che in fase di esercizio;
- d) la descrizione sommaria delle principali alternative prese in esame dal committente, con l'indicazione delle principali ragioni della scelta, sotto il profilo dell'impatto ambientale;
- e) la valutazione del rapporto costi-benefici del progetto dal punto di vista ambientale, economico e sociale.

Allo studio di impatto ambientale deve essere allegata una sintesi non tecnica delle caratteristiche dimensionali e funzionali dell'intervento progettato, con i dati e le informazioni contenuti nello studio stesso.

Ai fini della predisposizione dello studio, il soggetto pubblico o privato interessato alla realizzazione delle opere ha diritto di accesso alle informazioni disponibili presso gli uffici delle amministrazioni pubbliche.

#### Misure di pubblicità

La regione assicura l'individuazione degli uffici presso i quali sono depositati e consultabili dal pubblico i documenti e gli atti inerenti ai procedimenti di valutazione, pendenti o conclusi.

Contestualmente alla presentazione della domanda il committente provvede a proprie spese:

- a) al deposito del progetto dell'opera, dello studio di impatto ambientale e della sintesi non tecnica presso gli uffici individuati dalla regione;
- b) alla diffusione di un annuncio dell'avvenuto deposito a mezzo stampa (secondo le modalità previste dal DLgs n.152/06) per garantire che il pubblico interessato venga adeguatamente informato.

### Partecipazione al procedimento

Il soggetto interessato che intenda fornire elementi conoscitivi e valutativi sui possibili effetti dell'intervento progettato può presentare all'autorità competente osservazioni scritte sul progetto stesso, sottoposto alla procedura di valutazione d'impatto ambientale, nel termine di quarantacinque giorni dalla pubblicazione dell'annuncio dell'avvenuto deposito degli atti.

Il giudizio di compatibilità ambientale considererà sia i pareri forniti dalle pubbliche amministrazioni che le eventuali osservazioni del pubblico.

L'autorità competente alla VIA può disporre lo svolgimento di un'inchiesta pubblica per l'esame dello studio presentato dal committente, dei pareri forniti dalle pubbliche amministrazioni e delle osservazioni del pubblico.

L'inchiesta sospende i termini dell'istruttoria e si conclude entro sessanta giorni dalla sua indizione, qualunque sia lo stadio nel quale si trovano le operazioni previste. Entro lo stesso termine, l'autorità competente redige una relazione sui lavori svolti ed un giudizio sui risultati emersi, che sono acquisiti e valutati ai fini del giudizio di compatibilità ambientale.

Il committente, qualora non abbia luogo l'inchiesta, può, anche su propria richiesta, essere sentito dall'autorità competente, prima della conclusione della procedura, per un sintetico contraddittorio con i soggetti che hanno presentato pareri o osservazioni. Il verbale del contraddittorio è acquisito e valutato ai fini del giudizio di compatibilità ambientale.

Quando il committente intenda uniformare, in tutto o in parte, il progetto ai pareri o osservazioni, oppure ai rilievi emersi nel corso dell'inchiesta pubblica o del contraddittorio, ne fa richiesta all'autorità competente, indicando il tempo necessario. La richiesta sospende tutti i termini della procedura, che riprendono il loro corso con il deposito del progetto modificato.

### Istruttoria tecnica

L'istruttoria tecnica sui progetti sottoposti a VIA ha le seguenti finalità:

- a) accertare la completezza della documentazione presentata;
- b) verificare la rispondenza dei luoghi e delle loro caratteristiche ambientali alla descrizione presentata dal proponente;
- c) verificare che i dati del progetto, inerenti alla produzione e gestione di rifiuti liquidi e solidi, alle emissioni inquinanti nell'atmosfera, ai rumori e a ogni altra eventuale sorgente di potenziale inquinamento, corrispondano alle prescrizioni dettate dalle normative di settore;
- d) accertare la coerenza del progetto, relativamente alle tecniche di realizzazione e ai processi produttivi previsti, con i dati sulle materie prime utilizzate e sulle risorse naturali interessate;
- e) accertare il corretto utilizzo degli strumenti di analisi e previsione, nonché delle tecniche di rilevazione impiegate dal proponente in relazione agli effetti ambientali;
- f) individuare e descrivere l'impatto complessivo della realizzazione del progetto sull'ambiente e sul patrimonio culturale anche in ordine ai livelli di qualità finale, raffrontando la situazione esistente al momento della comunicazione con la previsione di quella successiva.

### Giudizio di compatibilità ambientale

La procedura di VIA deve concludersi con un giudizio motivato entro novanta giorni dalla data di pubblicazione a cura del proponente degli atti (articolo 28, comma 2, lettera b) del DLgs n.152/06), salvi i casi di interruzione e sospensione espressamente previsti.

L'amministrazione competente all'autorizzazione definitiva dell'intervento progettato acquisisce il giudizio di compatibilità ambientale comprendente le eventuali prescrizioni per la mitigazione degli impatti, il monitoraggio delle opere e degli impianti, le misure previste per evitare, ridurre o eventualmente compensare rilevanti effetti negativi.

Nel caso di iniziative promosse da autorità pubbliche, il provvedimento definitivo che ne autorizza la realizzazione deve adeguatamente evidenziare la conformità delle scelte effettuate agli esiti della procedura d'impatto ambientale.

Negli altri casi i progetti devono essere adeguati agli esiti del giudizio di compatibilità ambientale prima del rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione.



Gli esiti della procedura di VIA devono essere comunicati ai soggetti del procedimento, a tutte le amministrazioni pubbliche competenti, anche in materia di controlli ambientali, e devono essere adeguatamente pubblicizzati. In particolare, le informazioni messe a disposizione del pubblico comprendono: il tenore della decisione e le condizioni che eventualmente l'accompagnano; i motivi e le considerazioni principali su cui la decisione si fonda, tenuto conto delle istanze e dei pareri del pubblico, nonché le informazioni relative al processo di partecipazione del pubblico; una descrizione, ove necessario, delle principali misure prescritte al fine di evitare, ridurre e se possibile compensare i più rilevanti effetti negativi.

#### Procedura di verifica

Per i progetti:

- a) di cui all'elenco B dell'Allegato III alla parte seconda del DLgs n.152/06 che non ricadano in aree naturali protette, ma che, sulla base degli elementi indicati nell'Allegato IV alla parte seconda dello stesso decreto, a giudizio dell'autorità competente richiedano ugualmente lo svolgimento della procedura di VIA;
- b) relativi ad opere e interventi destinati esclusivamente a scopi di difesa nazionale;
- c) relativi ad opere e interventi destinati esclusivamente a scopi di protezione civile, oppure disposti in situazioni di necessità e d'urgenza a scopi di salvaguardia dell'incolumità delle persone da un pericolo imminente o a seguito di calamità;
- d) relativi ad opere di carattere temporaneo, ivi comprese quelle necessarie esclusivamente ai fini dell'esecuzione di interventi di bonifica autorizzati;

il committente richiede preliminarmente all'autorità competente la verifica ivi prevista. Le informazioni che il committente o proponente deve fornire per la predetta verifica riguardano una descrizione del progetto e i dati necessari per individuare e valutare i principali effetti che il progetto può avere sull'ambiente.

Nel caso in cui l'autorità competente ritenga che il progetto debba essere sottoposto a VIA, si procederà secondo la normativa vigente.

L'autorità competente deve pronunciarsi entro i sessanta giorni decorrenti dalla domanda, individuando eventuali prescrizioni per la mitigazione degli impatti e per il monitoraggio delle opere o degli impianti; avverso il silenzio inadempiuto sono esperibili i rimedi previsti dalla normativa vigente.

#### Relazioni tra VAS e VIA

Per progetti di interventi da realizzarsi in attuazione di piani/programmi già sottoposti a VAS, e che rientrino tra le categorie per le quali è prescritta la VIA, in sede di esperimento di quest'ultima costituiscono dati acquisiti tutti gli elementi positivamente valutati in sede di VAS o comunque decisi in sede di approvazione del piano/programma.

#### Valutazione di incidenza ambientale

La valutazione d'incidenza ambientale è il procedimento di carattere preventivo al quale è necessario sottoporre qualsiasi piano o progetto che possa avere incidenze significative su un sito o proposto sito della rete Natura 2000 (SIC Siti d'Interesse Comunitario, ZPS Zone Protezione Speciale), singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti e tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso.

Tale procedura è stata introdotta dall'art.6, comma 3, della direttiva "Habitat", con lo scopo di salvaguardare l'integrità dei siti attraverso l'esame delle interferenze di piani e progetti non direttamente connessi alla conservazione degli habitat e delle specie per cui essi sono stati individuati, ma in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale. La valutazione d'incidenza si applica sia agli interventi che ricadono all'interno delle aree Natura 2000 sia a quelli che, pur sviluppandosi all'esterno, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione dei valori naturali tutelati nel sito.

In ambito nazionale, la valutazione d'incidenza viene disciplinata dall'art.6 del DPR n.120/03.

Ai fini della valutazione di incidenza, i proponenti di piani e interventi, non finalizzati unicamente alla conservazione di specie e habitat di un sito Natura 2000, presentano uno "studio" volto ad individuare e valutare i principali effetti che il piano o l'intervento può avere sul sito interessato.

Lo studio per la valutazione di incidenza deve essere redatto secondo gli indirizzi dell'allegato G al DPR 357/97. Tale allegato prevede che lo studio per la valutazione di incidenza debba contenere:

- a) una descrizione dettagliata del piano o del progetto che faccia riferimento, in particolare, alla tipologia delle azioni e/o delle opere, alla dimensione, alla complementarietà con altri piani e/o progetti, all'uso delle risorse naturali, alla produzione di rifiuti, all'inquinamento e al disturbo ambientale, al rischio di incidenti per quanto riguarda le sostanze e le tecnologie utilizzate;
- b) un'analisi delle interferenze del piano o progetto col sistema ambientale di riferimento, che tenga in considerazione le componenti biotiche, abiotiche e le connessioni ecologiche.

Per i progetti già assoggettati alla procedura di VIA, la valutazione d'incidenza viene ricompresa nella procedura di VIA (DPR 120/2003, art.6, comma 4). Di conseguenza, lo studio di impatto ambientale predisposto dal proponente dovrà contenere anche gli elementi sulla compatibilità fra progetto e finalità conservative del sito in base agli indirizzi dell'allegato G al DPR 357/97.

*Nota: oltre che dalle leggi nazionali citate, la materia della valutazione di impatto ambientale è regolata dalla LR Molise n.21 del 04/03/2000 - Disciplina della procedura di impatto ambientale, di fatto superata dall'entrata in vigore della normativa nazionale più recente.*

## Capitolo VIII

# CONFERENZA DEI SERVIZI

### **art.81 - Procedimento semplificato mediante Conferenza dei Servizi (C.S.)**

Ai sensi e per effetto dell'art.4 del DPR n.447/98, la procedura della richiesta e rilascio del P.C. o di altro provvedimento amministrativo riguardante impianti produttivi di beni e servizi è sostituita dal procedimento semplificato mediante Conferenza dei Servizi nei seguenti casi:

- realizzazione e trasformazione di impianti e depositi di cui all'art.27 del DLgs n.112/98, in attuazione della L n.59/97;
- realizzazione e trasformazione di impianti e depositi connessi all'impiego di sostanze pericolose per il rischio di incidenti rilevanti e per l'inquinamento ambientale, di cui agli artt. 18 e 21 della L n.128/98.

Gli Uffici/Enti competenti si pronunciano entro 90 giorni dal ricevimento della documentazione. Nei casi di opere per le quali sia richiesta per legge la procedura di V.I.A. il termine suddetto è di 150 giorni, ulteriormente prorogabile per non più di 90 giorni. Eventuali richieste di integrazioni sono formulate entro i primi 30 giorni e sospendono i termini precedenti che riprendono a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione completa.

Nel caso che una delle Amministrazioni competenti si pronunci negativamente, il R.P. trasmette al Richiedente, entro 3 giorni, detta pronuncia negativa, ed il procedimento si intende concluso, salva la possibilità di richiedere la convocazione di una nuova C.S..

La C.S., da effettuarsi ai sensi dell'art.14 della L n.241/90 come modificata dall'art.17 della L n.127/97, è convocata dal Sindaco nei seguenti casi:

- quando l'interessato che abbia ottenuto una pronuncia negativa ne faccia richiesta entro 20 giorni dalla comunicazione della pronuncia stessa;
- quando il R.P. ne faccia richiesta entro 5 giorni dalla scadenza dei termini (di cui al precedente comma 3) senza che tutte le Amministrazioni competenti si siano pronunciate.

La convocazione della C.S. è resa pubblica e ad essa possono partecipare tutti i soggetti a cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la conferenza è tenuta a valutare.

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

Il verbale finale, recante le determinazioni assunte dalla C.S., riporta tutte le espressioni di assenso necessarie ai fini della realizzazione dell'opera edilizia, fermo restando l'assolvimento di tutti gli obblighi conseguenti da parte del Richiedente, al quale il verbale stesso, unitamente al provvedimento di autorizzazione, è tempestivamente comunicato da parte del R.P..

Il termine per la conclusione del procedimento è di 6 mesi, prolungato a 11 nel caso che sia richiesta la V.I.A. ai sensi del DPCM 27/12/1988. In quest'ultimo caso, trascorso inutilmente il termine, può essere richiesta la pronuncia del Consiglio dei Ministri.

La C.S., da effettuarsi ai sensi dell'art.14 della L n.241/90 e s.m.i., è convocata dallo S.U.E. quando l'Amministrazione procedente deve acquisire intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni Pubbliche e non li ottenga nei termini di legge.

Quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di più amministrazioni pubbliche, la C.S. è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dall'Amministrazione competente per l'adozione del provvedimento finale.

La C.S., ai sensi dell'art.14-bis della L n.241/90 e s.m.i., può essere convocata dall'interessato per progetti di particolare complessità, prima della presentazione del progetto definitivo, per presentare il progetto preliminare o uno studio di fattibilità dell'opera da realizzare, al fine di verificare quali siano le condizioni per ottenere successivamente i necessari atti di consenso.

## Capitolo IX

### ESECUZIONE DELLE OPERE

#### **art.82 - Inizio e termine dei lavori**

Il titolare del P.C. deve denunciare al dirigente/responsabile dell'ufficio le date di inizio e di ultimazione dei lavori; il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori (art.15 TU n.380/01); è nelle facoltà dell'ufficio competente far eseguire accertamenti e sopralluoghi anche senza il contraddittorio della parte interessata.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con lo scavo della fondazione o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato; nel caso di interventi su edifici esistenti l'inizio dei lavori coincide con la manomissione degli stessi; la data di ultimazione è quella entro la quale sono terminati i lavori di finitura dell'intervento.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si identifica con i primi movimenti in terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.

In mancanza della dichiarazione di inizio dei lavori, di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente R.E. a carico dei contravventori, è assunta come data di inizio dei lavori quella del rilascio del P.C., se il controllo da parte dell'ufficio competente avviene entro il termine di un anno dal rilascio del titolo abilitativo; in questo caso l'ultimazione dei lavori deve avvenire entro tre anni dal rilascio del titolo. Se il controllo avviene oltre il termine di un anno dal rilascio del titolo abilitativo, i lavori si considerano iniziati in assenza del P.C..

Qualora nella domanda non siano stati indicati i nominativi del direttore e dell'assuntore dei lavori, la loro designazione e la relativa accettazione e l'elezione di domicilio devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla denuncia di inizio lavori.

#### **art.83 – Allineamenti**

In base alle risultanze della visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote planimetriche e altimetriche, lo S.U.E., su referto del tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati.

Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo, e riportati negli elaborati grafici di progetto, con la vidimazione dell'A.C..

#### **art.84 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.S.L. ai sensi del DPR n.164/56 e del DL n.626/94 modificati ed integrati.

Il provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori, in caso contrario l'ufficio competente richiederà alla Polizia Municipale l'applicazione dei provvedimenti conseguenti.

Copia del provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere e degli elaborati di progetto, approvati e timbrati dagli uffici comunali e regionali competenti e, quando dovuto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, deve essere tenuta in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare in qualsiasi momento controlli per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato e alle norme vigenti.

Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno lo scopo di concordare con il D.L. eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.

Se le visite di controllo accertano che sono state eseguite opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

#### **art.85 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità**

Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, del titolo abilitativo, dei nomi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, di altri eventuali Progettisti e Tecnici aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei Lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice/installatrice, del Responsabile del cantiere.

Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del DPR n.164/56 e del DLgs n.494/96 e s.m.i., deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.

Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.

Per l'occupazione di suolo pubblico il Titolare deve presentare all'Ufficio Comunale competente domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione e al versamento cauzionale per il pristino integrale del suolo, secondo il DLgs n.507/93 e la relativa classificazione territoriale comunale. In sede stradale è richiesto il rispetto del DLgs n.285/92.

Gli Addetti alla vigilanza, che nell'effettuare sopralluoghi constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

#### **art.86 - Ritrovamenti archeologici**

Nel caso che nel corso dei lavori vengano effettuati ritrovamenti di interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di interesse culturale, il Responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori lasciando intatti i luoghi.

Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al D.L. nonché all'A.C., che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza, restando impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal DLgs n.42/04.

Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni interessati, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

## Capitolo X

### VARIANTI

#### **art.87 – Varianti a Permessi di Costruire o a Denuncia di Inizio Attività**

Le modifiche a D.I.A. o a P.C. che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori e che riguardano le variazioni definite nei successivi articoli, o modificano in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura, sono soggette rispettivamente alla presentazione di D.I.A. o alla richiesta di rilascio del P.C. secondo il rispettivo regime.

La D.I.A. di variante essenziale o il P.C. di variante essenziale sono rispettivamente presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

La D.I.A. di variante essenziale o il P.C. di variante essenziale costituiscono parte integrante del titolo abilitativo originario, a cui si affiancano, acquisendo nuovi termini di inizio e fine lavori. All'atto della presentazione della variante essenziale dovrà essere redatto un progetto coordinato dell'intero intervento con tutte le modifiche apportate.

Per la D.I.A. di variante essenziale il termine di inizio lavori è la data di efficacia di tale D.I.A., mentre il termine di ultimazione lavori è di tre anni dalla data di efficacia. In questo caso, la data di efficacia della D.I.A. di variante essenziale vale come data di fine lavori della D.I.A. originaria.

Per il P.C. di variante essenziale il termine di inizio lavori è la data di rilascio di tale permesso, mentre il termine di ultimazione lavori è di tre anni dalla data di rilascio. In questo caso, la data di rilascio del P.C. di variante essenziale vale come data di fine lavori del P.C. originario.

A conclusione complessiva dell'intervento edilizio verrà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento di variante essenziale.

#### **art.88 – Varianti essenziali ai sensi dell'art.32 del TU n.380/01**

Si definiscono essenziali ai sensi dell'art.32 del TU:

- a) le varianti ai progetti presentati con D.I.A., o approvati con P.C., che consistono in una modifica sostanziale e sistematica dei parametri urbanistico-edilizi del precedente progetto, comportando un insieme sistematico di opere che realizzano un edificio in tutto o in parte diverso da quello precedente;
- b) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
- c) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. Con riferimento agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, devono intendersi sottoposti a particolari prescrizioni gli immobili assoggettati a restauro e risanamento conservativo.

Ai fini della definizione delle varianti essenziali costituiscono parametri urbanistico-edilizi: la superficie utile, il volume, le dotazioni territoriali, il numero delle unità immobiliari, la superficie coperta, il perimetro, l'altezza, la sagoma dell'edificio, la distanza tra edifici e dai confini di proprietà, la localizzazione dell'edificio nell'area di pertinenza.

#### **art.89 – Varianti minori in corso d'opera**

Si definiscono varianti minori e sono soggette a D.I.A., se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera, qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico.

Si qualificano come varianti minori anche le opere interne alle unità immobiliari, parte di edifici sottoposti alla prescrizione del restauro/risanamento conservativo da strumenti di pianificazione urbanistica, che non ne modificano il numero e la consistenza.

La D.I.A. di variante minore può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni ma comunque prima della comunicazione di fine lavori del titolo abilitativo originario e segue la procedura ordinaria per la corretta presentazione della D.I.A.

La D.I.A. di variante minore costituisce parte integrante del titolo abilitativo originario di cui mantiene i termini. Di conseguenza, verrà data la comunicazione di fine lavori solo sul titolo abilitativo originario.

## Capitolo XI

# CONCLUSIONE DELLE OPERE

### **art.90 - Proroga del termine di fine lavori**

Per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili, inevitabili e estranei alla responsabilità del Titolare, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, il termine di fine lavori indicato nell'atto di P.C. può essere prorogato, prima della scadenza, con apposito provvedimento dell'Autorità comunale competente.

La proroga può essere richiesta dal Titolare del P.C. documentando i motivi sopravvenuti a ritardare i lavori.

La proroga può essere concessa una sola volta per un periodo massimo di un anno.

### **art.91 – Comunicazione di fine lavori**

Il Titolare di P.C. o D.I.A. deve comunicare allo S.U.E. la data di fine lavori entro sessanta giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi.

Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata la dichiarazione dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata l'atto abilitativo viene archiviato per decadenza.

### **art.92 - Richiesta per il rilascio del certificato di agibilità**

Il certificato di agibilità viene richiesto e rilasciato unicamente per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Alla richiesta, presentata dal titolare del P.C. o della D.I.A. entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori e da redigere su apposito modulo, sono allegati a pena di irricevibilità:

- la scheda tecnica descrittiva delle unità immobiliari realizzate, debitamente sottoscritte dal Titolare, dal Progettista e, anche ai fini della responsabilità di cui all'Art. 481 del CP, dal Direttore dei lavori;
- la richiesta di accastamento dell'immobile, quando prevista;
- la dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuto prosciugamento dei muri e della salubrità degli ambienti;
- la dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L n.10/91 e s.m.i. sul contenimento dei consumi energetici;
- la dichiarazione dell'Installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L n.46/90 e s.m.i. sulla conformità degli impianti tecnologici;

e inoltre:

- il certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche;
- la dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L n.13/89 e s.m.i. sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- il certificato di prevenzione incendi, o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- la dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito,



resa ai sensi della L n.447/95 e s.m.i. sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;

- l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni del DL n.152/99 e s.m.i, quando richiesta;
- l'autorizzazione allo scarico in atmosfera, secondo le disposizioni del DPR n.203/88 e successive modifiche ed integrazioni, quando richiesta;
- l'autorizzazione all'esercizio dell'impianto ascensore, ai sensi del DPR n.616/77 e s.m.i. o, nelle more del rilascio, la documentazione dell'avvenuta richiesta e dichiarazione di conformità dell'Installatore;
- ogni altro documento eventualmente richiesto da specifiche norme nazionali o regionali.

Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda, lo S.U.E. comunica al richiedente il nominativo del R.P. ai sensi degli artt.4 e 5 della L n.241/90.

Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, il dirigente/responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità dopo aver verificato la documentazione elencata precedentemente.

Trascorso inutilmente il termine di trenta giorni, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'art.5 comma 3 lettera a del TU n.380/01.; in caso di autodichiarazione il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal R.P., entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla ricezione della documentazione integrativa.

L'agibilità, comunque attestata, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarare l'inagibilità di un edificio o parte di esso, per motivi igienici o strutturali, ai sensi dell'art.222 del RD n.1265/34 e s.m.i., ordinandone altresì, qualora ricorra la necessità, lo sgombero. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere utilizzata, né concessa in uso a nessun titolo.

I soggetti, in attesa del rilascio del certificato di agibilità, potranno presentare una dichiarazione, redatta da un professionista abilitato, con la quale si attesta che l'intervento è conforme alle norme vigenti in materia edilizia. Alla consegna di tale dichiarazione lo S.U.E. rilascerà una ricevuta che costituirà certificato provvisorio di agibilità, che sarà valido fino al rilascio del provvedimento richiesto.

### **art.93 - Certificato di collaudo per impianti produttivi**

Nei casi di impianti produttivi di beni e servizi per i quali le norme vigenti richiedano il collaudo preventivo, questo può essere effettuato con la procedura accelerata di cui all'art.9 del DPR n.447/98, il relativo certificato di collaudo positivo consente di mettere in funzione e di utilizzare gli impianti, iniziando l'attività anche in pendenza del certificato di agibilità, e fino al rilascio definitivo dello stesso e di ogni altro atto abilitativo richiesto.

Quando il collaudo sia previsto dalle norme vigenti, le strutture e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente (diversi dal progettista dell'impianto e dal direttore dei lavori, e non collegati professionalmente né economicamente in modo diretto o indiretto all'impresa esecutrice delle opere) che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.

Al collaudo partecipano i tecnici della struttura dello S.U.E., la quale a tal fine può avvalersi del personale dipendente di altre amministrazioni e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può avere luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla competente struttura. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare

l'attività produttiva.

Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela dei lavoratori nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni indicate in sede di autorizzazione.

Il certificato è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. Nel caso in cui la certificazione risulti non conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, la struttura assume i provvedimenti necessari, ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa, e trasmette gli atti alla competente procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

Il certificato positivo di collaudo, in conformità alle prescrizioni del presente articolo, consente la messa in funzione degli impianti fino al rilascio definitivo del certificato di agibilità, del nulla osta all'esercizio di nuova produzione e di ogni altro atto amministrativo richiesto.

La regione e gli altri enti competenti effettuano i controlli di competenza sugli impianti produttivi, ne comunicano le risultanze agli interessati, che possono presentare memorie o chiedere la ripetizione in contraddittorio dell'eventuale esperimento di prove, e adottano i provvedimenti, anche in via d'urgenza, previsti dalla legge.

Il collaudo effettuato non esonera le Amministrazioni competenti dalle proprie funzioni di vigilanza e controllo.

#### **art.94 - Verifica di conformità dell'opera eseguita**

Lo S.U.E. nell'espletamento delle sue funzioni inerenti alla procedura di conclusione delle opere può procedere alle operazioni di controllo dell'opera eseguita per verificarne la conformità al progetto assentito.

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

I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo S.U.E. entro il termine previsto per il rilascio del certificato di agibilità, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati.

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

#### **art.95 - Dichiarazione di inagibilità (inabitabilità)**

Quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza/incolumità di ordine igienico, il Sindaco può emanare un'ordinanza che dichiara inagibile (inabitabile) un'unità immobiliare, o parte di essa, a norma dell'art.222 del RD n.1265/34, del TU n.380/01.

Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'A.S.L., può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale l'unità immobiliare viene dichiarata inagibile.

L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso

opportune misure tecnico-edilizie.

#### **art.96 – Utilizzazione abusiva**

Colui che abita, usa o consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare, costruita dopo il 1967, che sia priva del certificato di agibilità o di equivalente dichiarazione di abitabilità o agibilità o di altra licenza d'uso o per la quale non sia mai stata presentata domanda, è perseguibile ai sensi dell'art.221 del RD n.1265/34.

Per le unità immobiliari di cui al comma precedente, il Titolare è tenuto a presentare all'A.C. regolare richiesta di autorizzazione all'uso.

Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, l'A.C. indicherà le ragioni che ne impediscono l'agibilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione; trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.

#### **art.97 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni**

In tutti i casi in cui le opere eseguite, a norma degli strumenti urbanistici e del R.E., sono sottoposte a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di agibilità, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari all'2% nelle misure sul piano orizzontale ed al 2% nelle misure sul piano verticale.

La tolleranza di cui al comma precedente non è ammessa quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi o in violazione di valori limite fissati da norme di legge.

## Capitolo XI

# SANATORIE EDILIZIE

### **art.98 - Richiesta in sanatoria**

In caso di interventi realizzati in assenza di P.C., in totale difformità da esso o con variazioni essenziali, ovvero in assenza di D.I.A., in totale difformità da essa o con variazioni essenziali, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli nn. 31,33,34 del Tu n.380/01, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile può richiedere il rilascio del P.C. in sanatoria o presentare D.I.A. in sanatoria, rispettivamente nel caso di interventi soggetti a P.C. ovvero a D.I.A., se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso e la denuncia di inizio attività in sanatoria possono essere altresì ottenuti, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

Alla richiesta debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto:

- a) relazione descrittiva dell'intervento, con dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del Codice Penale, la sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e al non contrasto con quelli adottati, al momento della presentazione della richiesta;
- b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate con distinta grafia le opere preesistenti regolarmente eseguite, e le opere eseguite in difformità;
- c) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.

Il rilascio del P.C. in Sanatoria di cui sopra, con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo, è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di esonero, a norma di legge, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

La D.I.A. spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma prevista dall'art.37 della TU n. 380/01.

Sulla richiesta di sanatoria l'A.C., eventualmente sentita la C.E.I., si pronuncia entro 60 giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta.

### **art.99 - Abusi edilizi di minore entità**

Si ritengono sanati agli effetti amministrativi, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, gli abusi edilizi classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abuso che non abbia comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione.

Il termine di prescrizione delle opere interne di cui all'art.26 della L n.47/85, abusivamente eseguite, è di anni cinque.

E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi dell'art.13 della L n.47/85.

# TITOLO IV: STRUMENTI URBANISTICI DI DETTAGLIO

## Capitolo I

### PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

#### art.100 – Generalità

Il P.d.F., che è parte integrante del presente R.E., non prevede l'obbligo di formazione di piani urbanistici preventivi per la sua attuazione, ma intende lasciare aperta la possibilità di formazione di Strumenti Urbanistici di Dettaglio (S.U.D.) di qualsiasi natura e di iniziativa sia pubblica che privata, soprattutto in previsione dell'attivazione successiva di piani e programmi che saranno approvati con gli strumenti della urbanistica negoziata che assumeranno il valore di variante del P.d.F. vigente.

Gli strumenti urbanistici di dettaglio previsti potranno essere suddivisi in due tipologie principali:

- strumentazione urbanistica di tipo tradizionale:
  - Piano di lottizzazione di iniziativa privata;
  - Piano di recupero di iniziativa pubblico-privata;
- strumentazione urbanistica di tipo innovativo e consensuale:
  - Programma Integrato di Intervento (P.I.I.);
  - Programma di recupero urbano (P.R.E.U.);
  - Programma di riqualificazione urbana (P.R.U. e P.R.U.S.S.T.);
  - Piani legati ai Programmi di Iniziativa Comunitaria (P.I.C.).

La procedura per l'approvazione degli S.U.D. e il contenuto degli elaborati previsti descritti negli articoli seguenti riguardano nella generalità dei casi la strumentazione urbanistica di tipo tradizionale; in caso di strumentazione urbanistica di tipo innovativo e consensuale la tempistica, la modalità di presentazione e i contenuti degli elaborati dovranno rispettare le richieste di volta in volta presenti nella specifica legislazione (leggi di finanziamento, regolamenti di concorso ecc.), purché non in contraddizione con quanto previsto nel presente R.E. e dalla normativa regionale e nazionale vigente in materia (cessione di aree per opere di urbanizzazione, realizzazione di opere di urbanizzazione ecc.).

#### art.101 – Richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione di S.U.D.

La richiesta di autorizzazione alla presentazione del piano, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo S.U.E..

Sono allegati obbligatori:

##### A. Stato di fatto

- Stralcio del P.d.F., in scala 1:5.000, sul quale deve essere evidenziato il perimetro delle aree da includere nel piano particolareggiato.
- Estratto di mappa catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale comprovante le relative superfici.
- Stato di fatto della zona su rilievo aerofotogrammetrico, in scala 1:5.000, aggiornato.
- Rilievo dello stato di fatto, scala 1:500 riportante:
  - il verde esistente, con il rilievo di tutte le specie arboree;
  - le costruzioni o manufatti di qualunque genere;
  - gli eventuali elettrodotti, metanodotti e relative servitù;
  - le esigenze (in funzione delle dimensioni degli insediamenti) dei servizi a rete e delle relative strutture, verificati con gli enti erogatori;
  - gli eventuali vincoli;
  - la toponomastica.
- Documentazione fotografica, con indicazione dei punti di vista, riportante:

- i fabbricati;
- le alberature;
- le emergenze e scoscendimenti dei terreni;
- le particolarità morfologiche;
- i corsi d'acqua.

### B. Progetto

- Planimetria di progetto, in scala 1:500, indicante numerazione dei comparti, strade e piazze, debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, spazi pubblici per sosta o parcheggio con indicate le quote di essi destinate ai disabili.
- Sezione e profili in scala 1:500, con l'indicazione delle tipologie edilizie (in scala 1:200 queste ultime), con le relative destinazioni d'uso specificatamente per il piano terreno, l'indicazione dei materiali, le prescrizioni necessarie e la corrispondenza del progetto alle esigenze ambientali e morfologiche.
- Profili schematici in scala 1:500 delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti.
- Tabella dei dati di progetto, costituente scheda di identificazione dell'area, nella quale dovranno essere indicati:
  - la superficie totale dell'intervento territoriale e fondiario;
  - il volume totale e la superficie utile edificabile;
  - il rapporto massimo di copertura;
  - la superficie di ogni area di uso pubblico;
  - l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazioni d'uso.
- Schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognatura, energia elettrica e rete telefonica), ubicazione delle cabine elettriche (concordata con l'ENEL) nonché delle modalità di allacciamento delle cabine medesime alla rete pubblica e delle eventuali infrastrutture elettriche di carattere generale e dei contenitori rifiuti solidi.
- Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con ubicazione delle necessarie cabine nonché delle modalità di allacciamento delle cabine medesime alla rete pubblica e delle eventuali infrastrutture elettriche di carattere generale, con relativa previsione di spesa.
- Norme urbanistiche - edilizie per l'esecuzione dell'intervento.
- Relazione illustrativa e eventuale previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
- Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno.
- Dichiarazione del Sindaco attestante che il piano in questione ricade o meno:
  - all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del DLgs n.42/04;
  - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
  - all'interno della zona territoriale omogenea A o in area di interesse ambientale;
  - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
  - in area dichiarata sismica;
  - all'interno di zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della legge vigente.

Gli strumenti urbanistici che prevedono l'intervento di privati (in forma singola o associata) o di altri enti differenti dal Comune (Comunità montana, Unione dei comuni, Consorzi ecc.) devono essere convenzionati e prevedere:

- 1) le aree da cedere per urbanizzazione primaria;
- 2) le opere relative all'urbanizzazione primaria (progettazione di massima);
- 3) le aree da cedere per urbanizzazione secondaria;
- 4) le opere relative all'urbanizzazione secondaria (progettazione di massima);
- 5) la suddivisione in comparti delle aree edificabili e la distribuzione planovolumetrica degli edifici;
- 6) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti.

Le convenzioni prescritte per gli strumenti urbanistici dovranno inoltre prevedere:

- La cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria.

- L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti all'intervento urbanistico, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria.
- I termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto.
- L'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'A.C. in base alla convenzione stessa.
- Congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

#### **art.102 – Istruttoria della richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione di strumenti urbanistici di dettaglio**

Entro **30** giorni dalla presentazione della richiesta di autorizzazione, va comunicato, al soggetto avente titolo, il nominativo del R.P.. Entro altri **30** giorni, il R.P., verificata la completezza della documentazione, può chiedere, una sola volta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'A.C. ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, la domanda viene archiviata per carenza di documentazione.

Entro **90** giorni dalla data di presentazione della domanda, il R.P. cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate gli atti di assenso comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento. Il R.P. acquisisce, in particolare, il parere dell'A.S.L. e dell'A.R.P.A.M., attraverso il procedimento per C.S.. Entro il medesimo termine, viene altresì acquisito il parere della C.E.I., nei casi in cui è richiesto.

A conclusione dell'istruttoria, il R.P. formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione motivata, da sottoporre alla Giunta Comunale, competente per il rilascio o diniego dell'autorizzazione.

La deliberazione di autorizzazione alla formazione e presentazione del piano particolareggiato assegna all'interessato un termine non superiore a mesi **6**, prorogabile una sola volta, su richiesta scritta e motivata dell'interessato, da presentare prima della scadenza, a condizione che non siano intervenute modificazioni normative agli strumenti urbanistici tali da rendere l'autorizzazione rilasciata non più conforme alle normative sopradette. La mancata presentazione del piano entro il termine fissato, senza che sia stata presentata, entro il termine precedentemente fissato, la richiesta di proroga motivata, comporta la decadenza automatica dell'autorizzazione, che viene dichiarata con provvedimento del Dirigente di Settore con valore di mero accertamento.

#### **art.103 – Procedimento per l'approvazione di strumenti urbanistici di dettaglio**

Entro **90** giorni dalla presentazione del piano particolareggiato il R.P. cura l'istruttoria. Egli verifica la completezza della documentazione e può chiedere una sola volta, entro **30** giorni dalla presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione.

Il R.P. può convocare l'interessato per un'audizione qualora ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, pur essendo completa la documentazione presentata.

Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di **90** giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

Nel caso di mancato accordo circa le modifiche da introdurre al progetto il R.P. potrà proporre la loro introduzione d'ufficio.

Entro il termine complessivo dell'istruttoria, dovrà essere predisposto anche lo schema di convenzione urbanistica, avvalendosi degli schemi in uso e nei successivi **30** giorni dal predetto termine, tale schema viene messo a disposizione della proprietà che nei successivi **30** giorni dovrà restituirla sottoscritta per accettazione al R.P..

Una volta espletato tale adempimento, si darà corso alla pubblicazione dello strumento urbanistico di dettaglio.

Entro **120** giorni dall'avvenuta pubblicazione del piano, la Giunta Comunale, sulla base della proposta del R.P. che avrà curato l'istruttoria delle osservazioni e l'acquisizione degli eventuali pareri o atti di assenso comunque denominati necessari, sottopone al Consiglio Comunale la proposta di deliberazione di controdeduzione alle eventuali osservazioni al piano e di approvazione o meno del medesimo.

#### **art.104 - Iniziativa dei proprietari**

I Piani di Recupero di iniziativa privata sono promossi solidalmente e pro quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nella perimetrazione del relativo Comprensorio urbanistico Attuativo (CA) (vedi Titolo V), che sottopongono agli organi competenti comunali il progetto di Piano per l'approvazione comunale.

In caso di disaccordo fra i proprietari, è data facoltà di iniziativa, per la promozione, ai proprietari di aree e di edifici che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili compresi nel CA. In tal caso i promotori dovranno comunque, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

I proponenti attueranno il Piano per le quote di loro competenza; sulle restanti parti, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, si procederà con interventi sostitutivi secondo la legge (art.23 L n.1150/42; art.13 L n.10/77, art.28 L n.457/78 e art.13 L n.179/1992).

#### **art.105 - Progetti e programmi per settori specifici**

In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, l'Organo comunale competente, ove del caso sentita la C.E.I., approva appositi strumenti progettuali, di piano e di programma, per settori specifici, quali in particolare:

- a) le zone oggetto di recupero integrato e di riqualificazione urbana;
- b) l'arredo urbano ed il colore;
- c) il commercio ed i pubblici esercizi;
- d) l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- e) la protezione civile a livello comunale.

Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici ed al R.E., anche alle prescrizioni tecniche relative.



# TITOLO V: DEFINIZIONI E PARAMETRI

## Capitolo I

### DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

#### **art.106 - Centro abitato**

Il perimetro di un centro abitato è quello che risulta delimitato dal P.d.F. vigente, anche ai fini dell'applicazione del DPR n.147/93, in esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

#### **art.107 - Territorio urbanizzato**

Il perimetro di un territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato dal P.d.F. vigente, coincide con il «centro edificato» di cui all'art.18 della L n.865/71 e all'art.13 della L n.47/48.

#### **art.108 - Comprensorio urbanistico**

Il comprensorio urbanistico è la porzione di territorio destinata all'attuazione di un intervento urbanistico, pubblico o privato. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non.

Il comprensorio urbanistico, in generale, comprende, al suo interno:

- la superficie per opere di urbanizzazione primaria,
- la superficie per opere di urbanizzazione secondaria (o generale),
- la superficie fondiaria,
- la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto (se presente).

Ai fini della sua attuazione, il comprensorio urbanistico è sempre delimitato da un perimetro continuo, o da più perimetri continui individuanti parti disgiunte.

#### **art.109 - Superficie territoriale (ST)**

La superficie territoriale è la superficie complessiva lorda di un comprensorio urbanistico. Ad essa si applica l'indice di Utilizzazione Territoriale o l'indice di Densità Territoriale, o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

#### **art.110 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)**

La superficie per opere di urbanizzazione primaria è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico.

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
- piazze e parcheggi pubblici (P1);
- percorsi, spazi pedonali attrezzati, piste ciclabili;
- verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
- impianti di depurazione e smaltimento;
- barriere di protezione dal rumore;
- reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento, sottostazioni e centraline delle reti stesse;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.

Per le definizioni in materia stradale si fa riferimento all'art.3 del DLgs n.285/92 ed alle Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade, di cui al relativo Allegato. Per sede stradale, in particolare, si deve intendere l'area delimitata dai confini della proprietà stradale, che comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza destinate ad altre parti della strada.

Alla superficie U1 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione primaria. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune, fatte salve le possibilità di monetizzazione sostitutiva.

#### **art.111 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)**

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa (residenziale o non) con funzione sociale.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo elementari e medie;
- mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- centri civici e sociali;
- attrezzature culturali, ricreative e sanitarie;
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- parcheggi pubblici;

Alla superficie U2 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione secondaria relativo alle zone classificate di tipo "servizi". Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune nella misura corrispondente allo standard prescritto, fatte salve le possibilità di monetizzazione sostitutiva.

#### **art.112 - Standards urbanistici**

Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari alla realizzazione delle U1 e U2. Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento e di zona, dagli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi di legge.

#### **art.113 - Superficie fondiaria (SF)**

La superficie fondiaria SF è la superficie di un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici individuate per opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dagli strumenti urbanistici - generali e di dettaglio - preliminarmente all'esecuzione del progetto. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione fondiaria o l'indice di densità fondiaria o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

#### **art.114 - Interventi urbanistici**

Il P.d.F. non prevede l'obbligo di formazione di piani urbanistici preventivi per la sua attuazione ma è aperto alla possibilità di formazione di S.U.D. di qualsiasi natura, di iniziativa sia pubblica che privata, anche propri dell'urbanistica negoziata, che assumeranno il valore di variante urbanistica del P.d.F. stesso; gli S.U.D. compatibili con il P.d.F. sono:

- Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);
- Piano di lottizzazione di iniziativa privata;
- Programma Integrato di Intervento (P.I.I.);
- Programma di recupero urbano (P.R.E.U.);
- Programma di riqualificazione urbana (P.R.U. e P.R.U.S.S.T.);
- Piani legati ai Programmi di Iniziativa Comunitaria (P.I.C.).

I contenuti dei piani urbanistici di dettaglio, i loro elaborati costitutivi, le relative procedure di formazione ed approvazione, ed i tempi di attuazione sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nei casi di legge. Si applicano inoltre le norme del R.E., in quanto compatibili.

#### **art.115 – Perimetrazione dei comparti urbanistici di attuazione (CA)**

Ai fini dell'intervento urbanistico devono essere individuati i comparti di attuazione CA, come comprensori urbanistici sottoposti ad una procedura di attuazione unitaria, ed a tale scopo espressamente perimetrati.

I comparti di attuazione CA debbono essere considerati unità minime di intervento urbanistico. Per la loro attuazione è sempre prescritta la elaborazione e l'approvazione di un progetto completo ed unitario.

Sulla base del progetto approvato, i CA possono essere attuati per parti, attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto ed inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.

I perimetri dei comparti urbanistici di attuazione CA inerenti al centro storico, entro i quali si applica un piano urbanistico di dettaglio, saranno graficamente individuati sul P.d.F..

In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al CA si avrà cura di far coincidere le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del CA con gli elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.).

Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio del CA vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di P.d.F..

#### **art.116 - Aree destinate agli standards urbanistici all'interno dei CA**

Le aree destinate agli standards urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del comparto urbanistico di attuazione CA.

Tali aree possono anche essere reperite al di fuori del CA, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del CA almeno gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

Quando trattasi di zona territoriale omogenea di tipo B o di altra zona di completamento assimilabile, la cessione delle aree destinate agli standards urbanistici può essere sostituita dal pagamento di un corrispondente onere monetario stabilito, per i vari casi, dall'apposita Deliberazione Consiliare, e destinato al fondo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione.

#### **art.117 - Potenzialità edificatoria (PE)**

Si definisce potenzialità edificatoria di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti. Essa può essere espressa in superficie o in volume, definiti come nel R.E., oppure in abitazioni o in altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi.

La completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi degli strumenti vigenti su di un'area ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi. Ai fini del calcolo della PE di un'area non vengono presi in considerazione i frazionamenti che determinino una PE maggiore di quella consentita dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso o comunque che siano stati effettuati in contrasto con le suddette norme.

#### **art.118 - Carico urbanistico (CU)**

Si definisce carico urbanistico di un insediamento l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; tale CU si valuta applicando i relativi standards delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.

E' pertanto aumento del CU l'aumento dei parametri dimensionali e/o del numero di unità immobiliari; come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o alla classificazione delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma, sempre che tale cambio di destinazione riguardi più di mq 30,00 o più del 30% della superficie utile SC dell'unità immobiliare.

Salvo diversa specifica indicazione degli strumenti urbanistici, il cambio di destinazione d'uso fra le abitazioni private (uso 1/a, art.162) e gli usi terziari diffusi (uso 3, art.164) non è considerato aumento di CU.

#### **art.119 - Capacità insediativa (CI)**

Si definisce capacità insediativa di un intervento urbanistico o edilizio il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni mq 30,00 di superficie lorda (SL), oppure di un abitante ogni mc 100,00 di volume (VL).

Risulta pertanto espresso dalle formule:  $CI = SL/30$ ;  $CI = VL/100$ .

Nel caso di interventi in zone produttive il parametro di riferimento è 32 addetti/ha.

#### **art.120 - Superficie minima di intervento (SM)**

L'unità minima d'intervento UM è la minima ST oppure la minima SF, stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti, come condizione necessaria affinché sia ammesso effettuare l'intervento urbanistico-edilizio sulla superficie stessa.

Qualora la UM risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità, fatta salva la facoltà di iniziativa che compete alla rappresentanza dei tre quarti del valore degli immobili.

L'obbligo di rispettare la UM non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.

#### **art. 121 - Area dell'insediamento (AI)**

Si definisce area dell'insediamento AI la superficie fondiaria SF di un insediamento all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, delimitata da opere di recinzione e/o come tale individuata catastalmente o progettualmente.

La misura della AI si utilizza, nei casi di cui al comma precedente, per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

#### **art.122 - Edificio, unità edilizia (UE)**

L'edificio è una costruzione che delimita uno spazio fruibile.

Si definisce unità edilizia, con la relativa area di pertinenza, l'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale

ed architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

### **art.123 - Unità tipologica, tipo edilizio**

Per unità tipologica si intende una unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio.

Per tipo edilizio si intende un distinto concetto di edificio, il cui processo edilizio formativo ha prodotto un insieme di caratteri pertinenti individuati ed individuabili, relativi rispettivamente ai materiali, alle strutture, all'impianto distributivo ed alla risoluzione linguistica; cosicché dal riconoscimento di tali caratteri nell'edificio considerato risulti possibile attribuire l'appartenenza di un'unità tipologica al tipo stesso; e dalla maggiore o minore completezza dei caratteri tipologici risulti possibile attribuirne un maggiore o minore livello di tipicità.

### **art.124 - Superficie utile (SU)**

La superficie utile di un'unità edilizia, altrimenti detta superficie abitabile, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.

La SU si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre, ed escludendo dal computo quelle parti che vengono definite superficie accessoria SA.

La misura della SU si utilizza sempre per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi. Infatti la SU corrisponde alla «superficie utile abitabile» di cui all'art.3 del DM 10/5/1977, al quale fanno riferimento le relative Tabelle Parametriche Regionali.

Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, se hanno un carattere di temporaneità, non rientrano nel calcolo della SU, in quanto costruzioni di tipo art.39 del R.E.; in ogni caso, a tali costruzioni si applicano le norme di distanza.

### **art.125 - Superficie accessoria (SA)**

La superficie accessoria SA di un'unità edilizia è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.

Costituiscono pertanto SA:

- a) tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
- b) tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi;
- c) le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero posti al piano interrato;
- d) i locali di servizio e di sgombero ad uso privato posti al piano seminterrato ed al piano sottotetto, se non direttamente collegati con la SU, o che abbiano altezza massima interna < di m 2,50 e altezza media < di m 2,20;
- e) le autorimesse pertinenziali ad uso privato;
- f) gli androni, i portici, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
- g) i balconi, le terrazze, le logge, e simili spazi aperti di soggiorno, nonché le verande quando hanno la funzione di «serra bioclimatica» per lo sfruttamento dell'energia solare;
- h) un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, avente superficie netta non superiore a mq 2,00;
- i) i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti;
- l) la proiezione orizzontale (una sola volta) delle scale e delle rampe, con i relativi pianerottoli intermedi, e con quelli di arrivo se di distribuzione a più UI;

- m) i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine;
- n) le autorimesse pertinenziali, singole o collettive (nel caso di realizzazione interrata, le superfici, a fini urbanistici, sono conteggiate al 50%).

La SA si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre, ed escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono superficie utile.

#### **art.126 - Superficie lorda (SL)**

La superficie lorda di un'unità edilizia o immobiliare è data dalla somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili e utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, ma escludendo pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi.

#### **art.127 - Superficie complessiva (SC)**

La superficie complessiva SC di un'unità edilizia o immobiliare è una misura convenzionale che dipende dalla sua superficie utile (SU) e dalla sua superficie accessoria (SA), rispettivamente definite come ai precedenti articoli, e che si calcola applicando la formula:

$$SC = SU + 0,6 SA.$$

La SC si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che per definizione non costituiscono superficie complessiva secondo quanto specificato all'articolo seguente.

La misura della SC si utilizza sempre per la determinazione convenzionale del costo di costruzione, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente al costo di costruzione stesso. Infatti la SC corrisponde alla «superficie complessiva» di cui all'art.2 del DM 10/05/1977.

#### **art.128 - Parti che non costituiscono superficie complessiva**

Non costituiscono superficie complessiva SC, e quindi non entrano nel computo della superficie utile SU né della superficie accessoria SA, i seguenti tipi di spazi costruiti:

- a) le superfici, coperte o scoperte, non praticabili o non utilizzabili;
- b) i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune;
- c) gli spazi con altezza di piano < m.1,80; tale altezza è elevata a m.2,00 massima nel caso di sottotetti utilizzati esclusivamente come locali di sgombero e locali tecnici per ricovero impianti, uniti ad abitazione sottostante;
- d) gli aggetti ed incassi aperti, di profondità < m.0,60, che costituiscono un semplice motivo architettonico, anche se praticabili;
- e) gli spazi aperti di collegamento, quali portici e gallerie, quando sono vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio, registrata e trascritta;
- f) gli spazi aperti di sosta o passaggio, quali terrazze e logge, quando sono vincolati con servitù permanente di uso pubblico, registrata e trascritta;
- g) le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschi ed altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale e classificabili come costruzioni di tipo art.40 del R.E.;
- h) le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale;
- i) gli spazi tecnici di modeste dimensioni per alloggiamento di utenze tecnologiche e simili (non altrimenti utilizzabili) ed i serbatoi relativi ad impianti tecnici di servizio.

#### **art.129 - Superficie coperta (SCo)**

La superficie coperta di un edificio (costituito da una o più unità edilizie) è la proiezione sul piano orizzontale delle strutture perimetrali del suo involucro, compresi i balconi e gli altri corpi

aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

#### **art.130 - Rapporto di copertura (RC)**

Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta SCo dell'edificio e la superficie fondiaria SF del lotto di pertinenza.

Risulta pertanto espresso dalla formula:  $RC = SCo/SF$ .

#### **art.131 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)**

L'indice di utilizzazione territoriale è il rapporto tra la superficie lorda SL delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA.

Risulta pertanto espresso dalla formula:  $UT = SL/ST$ .

Quando la potenzialità edificatoria PE è espressa in volume o in numero di abitazioni, risulta analogamente:  $UT = PE/ST$ .

#### **art.132 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)**

L'indice di utilizzazione fondiaria è il rapporto tra la superficie lorda SL delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile.

Risulta pertanto espresso dalla formula:  $UF = SL/SF$ .

#### **art.133 - Volume lordo (VL)**

Il Volume lordo di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti di ciascuna superficie lorda SL dei vari piani per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura se piano, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

#### **art.134 - Volume utile (VU)**

Il volume utile VU di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti di ciascuna superficie utile SU dei vari piani per la rispettiva altezza di piano HP. In tale calcolo all'altezza di piano, quando risulti maggiore, si attribuisce convenzionalmente un limite superiore pari a m 4,40.

#### **art.135 - Indice di densità territoriale (DT)**

L'indice di densità territoriale è il rapporto tra il volume lordo VL delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA.

Risulta pertanto espresso dalla formula:  $DT = VL/ST$ .

#### **art.136 - Indice di densità fondiaria (DF)**

L'indice di densità fondiaria è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile.

Risulta pertanto espresso dalla formula:  $DF = VU/SF$ .

## Capitolo II

# DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI

### **art.137 - Edificio residenziale**

Si definisce edificio residenziale una unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari, destinate ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore al 75% della SU dell'unità edilizia; la restante parte della SU può essere destinata ad usi non residenziali, purché compatibili.

### **art.138 - Edificio unifamiliare**

Si definisce edificio unifamiliare un'unità edilizia destinata prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare; tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una schiera; in quest'ultimo caso presenta almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo.

Ai fini della gratuità del P.C. per interventi di recupero e ampliamento fino al 20% del volume esistente, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento e non deve avere le caratteristiche di abitazione di lusso secondo le norme vigenti.

### **art.139 - Unità immobiliare (UI)**

Si definisce unità immobiliare, con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.

### **art.140 – Abitazione**

Si definisce abitazione una unità immobiliare, destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare, che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dal DM 05/07/75 e dalle altre norme vigenti per l'uso residenziale. Se l'unità immobiliare risulta preordinata a essere suddivisa in due abitazioni autonome, non può essere considerata come un'unica abitazione.

L'abitazione deve sempre essere dotata di spazi accessori di servizio (cantina, soffitta, ripostiglio, ecc.), in misura proporzionata e comunque non inferiore all'8% del totale della SU, con un minimo di mq 2,00. Il ripostiglio si intende direttamente accessibile dall'abitazione. Tale dotazione è vincolante nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni.

### **art.141 - Pertinenza edilizia**

Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare - di cui generalmente fa parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile ha perlopiù il carattere di superficie accessoria.

### **art.142 - Area di pertinenza**

Si definisce area di pertinenza di una unità edilizia la superficie fondiaria, individuata catastalmente o progettualmente, la cui potenzialità edificatoria PE sia almeno pari alla consistenza dell'unità edilizia stessa.

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



### **art.143 - Superfetazione edilizia**

Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.

Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.

Gli interventi edilizi, in conformità al presente R.E., devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione.

### **art.144 - Definizioni particolari**

Terrazza. Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.

Balcone. Si definisce balcone un piano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.

Loggia. Si definisce loggia una parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno o più lati.

Portico. Si definisce portico uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull'esterno delimitato da pilastri o colonne.

Pergolato. Si definisce pergolato una serie di pergole, ovvero un intreccio di sostegni formati da intelaiature o graticciati realizzati con strutture leggere (legno o metallo), che può avere anche copertura fissa e la cui funzione sia quella di ombreggiare e/o proteggere piante. Il pergolato può avere anche carattere temporaneo e, in ogni caso, non deve comportare alterazione permanente del territorio. Il pergolato non potrà insistere per una superficie maggiore del 10 % della SU della unità immobiliare di cui il pergolato è pertinenza; la realizzazione del pergolato dovrà comunque rispettare i parametri fissati dal presente R.E. in materia di requisiti prestazionali.

Veranda. Si definisce veranda una loggia chiusa da vetrate. Essa può anche avere una funzione di «serra» per lo sfruttamento dell'energia solare.

Tettoia o pensilina. Si definisce tettoia o pensilina una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati.

Chiosco. Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.

### **art.145 - Sagoma dell'edificio**

La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici - verticali, orizzontali, inclinate e curve - che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline, i cornicioni e gli spioventi.

La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la sua superficie coperta SCo.

### **art.146 - Fronte dell'edificio**

Il fronte di un edificio è la superficie piana (o curva) delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso,

senza tenere conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, quali pensiline, cornicioni e spioventi.

#### **art.147 - Aperture: luci e vedute**

Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate dal Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII oltre che dalle norme del presente R.E..

Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affaccio; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affaccio, o diretto oppure obliquo o laterale.

La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà non determina servitù edilizia.

#### **art.148 - Pareti finestrate e prospicienti**

Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'articolo precedente.

Si definiscono prospicienti due pareti, di cui almeno una finestrata, che si fronteggiano interessando l'affaccio diretto di almeno una veduta.

Per affaccio diretto si intende la proiezione ortogonale, rispetto al piano della veduta, del suo asse mediano.

#### **art.149 - Altezza del fronte (HF)**

Si definisce altezza del fronte HF di un edificio, ad eccezione di quelli destinati ad usi produttivi urbani (usi n.5, art.168), la massima distanza dal piano di sistemazione del terreno esterno della linea di intersezione tra il fronte verticale e l'estradosso del solaio di copertura, quando questo ha un'inclinazione non maggiore del 35%.

Si definisce altezza del fronte HF di un edificio destinato ad uso produttivo urbano la massima distanza dal piano di sistemazione del terreno esterno del piano di intradosso delle travi di copertura.

Quando l'inclinazione del solaio di copertura supera il 35%, l'altezza del fronte si assume pari a quella del punto più alto dell'estradosso del solaio stesso.

Il piano di utilizzo esterno del terreno, pavimentato o non pavimentato, nelle sistemazioni di progetto, non può modificare la quota generale preesistente, o quella eventualmente fissata da uno strumento urbanistico di dettaglio o da un progetto di sistemazione stradale, per più di m.0,50 (fatte salve, ovviamente, rampe e scale di accesso).

Dalla misura dell'altezza HF restano esclusi i volumi e le strutture ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa-ascensori, comignoli e ciminiere, torri di ventilazione e di raffreddamento, serbatoi, trincee, pali, tralicci, antenne e simili.

#### **art.150 - Quota media del terreno**

La quota media del terreno esterno circostante un edificio è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.

Il suo calcolo si effettua sommando alla quota altimetrica del punto più basso di detto perimetro l'altezza media del terreno calcolata come quoziente tra l'area integrale dell'altezza stessa, in funzione dello sviluppo completo del perimetro, e la lunghezza del perimetro.

### **art.151 - Piano di un edificio**

Piano di un edificio è la porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata o meno da pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato.

Il piano di un edificio può essere così definito in base alla posizione che esso assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante, pavimentato o no, nello stato di fatto in cui si trova con esclusione della eventuale rampa adiacente il fabbricato:

- Piano interrato, quando l'intradosso del suo solaio superiore rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di m.0,30;
- Piano seminterrato, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante per almeno m.1,30;
- Piano terra, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di m.1,30;
- Piani in elevazione: rialzato, primo, secondo, ecc., quando i rispettivi pavimenti si trovano ad una quota superiore a quella del piano terra;
- Piano sottotetto (o di soffitta), quando il suo solaio superiore è quello di copertura, piano, inclinato o voltato, e la relativa altezza risulta  $< m.2,40$ . Negli interventi di recupero a fini abitativi è richiesta un'altezza  $> m.2,40$ , pur continuandosi a considerare tale il sottotetto.

### **art.152 - Altezza interna di piano (HP)**

L'altezza interna di piano HP è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tenere conto dei punti singolari (travi, irregolarità ecc.).

Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di HP viene ricavata dal rapporto VU/SC; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero  $HP < m.1,80$  e che perciò non costituiscono SC né VU.

L'altezza interna di piano non può essere ricavata artificialmente con l'inserimento di controsoffitti ma bensì deve essere limitata da elementi strutturali (solai).

### **art.153 - Altezza interna del locale (HL)**

L'altezza interna del locale HL è la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tenere conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.

Quando il soffitto, o controsoffitto, del locale è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di HL viene ricavata dal rapporto tra il volume netto interno del locale e la superficie del suo pavimento; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero  $HL < m.1,80$  e che perciò non costituiscono SU né VU.

L'altezza netta interna HL rappresenta la prestazione richiesta ai locali abitabili ai fini del soddisfacimento del requisito della disponibilità di spazi minimi, ed in particolare della rispondenza al DM 05/07/75 per l'edilizia abitativa.

### **art.154 – Soppalco**

Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva (rispetto ai piani dell'edificio) ottenuta interponendo un solaio orizzontale in uno spazio chiuso; la superficie del soppalco rientra nella SC, e si aggiunge a quella preesistente, quando entrambi gli spazi così ottenuti, al di sopra e al di sotto del soppalco stesso, presentano  $HL > m.1,80$ , e almeno uno di essi risulta in tutto o in parte delimitato da partizioni interne verticali (quali pareti, infissi o protezioni).

### **art.155 - Altezza di un edificio**

L'altezza di un edificio può essere definita sia come misura metrica, sia come numero di piani:

- come misura metrica, si considera l'altezza HF del suo fronte più alto;

- come numero di piani, se ne considera il numero massimo escludendo il piano interrato ed il piano sottotetto.

#### **art.156 - Distanza da un edificio o da un confine (D)**

La distanza D di un edificio da un altro edificio o da una linea di confine è la misura, sul piano orizzontale, del segmento di perpendicolare condotto dal punto più vicino posto sul primo edificio rispetto al fronte del secondo edificio o alla linea di confine considerata.

Ai fini della misura della D non si tiene conto delle recinzioni e delle strutture leggere da giardino.

Nel caso di pareti prospicienti, la D è la misura minima relativa all'affaccio diretto della veduta più svantaggiata.

#### **art.157 - Misura della distanza**

La distanza D di un edificio da un altro edificio o da un confine considerato si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato.

Le misure delle distanze da considerare sono:

- D1 = distanza da un confine di proprietà,
- D2 = distanza dalle strade,
- D3 = distanza da un altro edificio.

Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.

Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni e strutture leggere da giardino, per le quali valgono le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

#### **art.158 - Distanza da un confine di proprietà (D1)**

Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

- D1 = valore preesistente,

Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate (in aggiunta) sono:

- D1 = m.5,00 per pareti finestrate,
- D1 = m.3,00 per pareti cieche o dotate solo di luci.

Negli interventi di nuova costruzione e nella generalità dei casi, i valori da rispettare sono:

- D1 = m 5,00.

Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

Per costruzioni temporanee art.39/R.E., per costruzioni di arredo urbano art.40/R.E., per campi per attività sportive e ricreative art.42/R.E., e per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, e a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:

- D1 = m 2, 00 nella generalità dei casi,
- D1 = m 0,50 per rampe a cielo aperto.

## **art.159 - Distanza dalle strade (D2)**

La distanza D2 dal confine stradale è fissata, in assenza di altre specifiche indicazioni, dal Nuovo Codice della Strada; per i diversi tipi di strade:

### 1 - Strade extraurbane principali (tipo B nel NCdS):

- D2 = m.40,00 fuori dai centri abitati (m.5,00 per le recinzioni)
- D2 = m.20,00 fuori dai centri abitati ma in aree edificabili (m.5,00 per le recinzioni)

### 2 - Strade extraurbane secondarie (tipo C nel NCdS):

- D2 = m.30,00 fuori dai centri abitati (m.3,00 per le recinzioni)
- D2 = m.10,00 fuori dai centri abitati ma in aree edificabili (m.3,00 per le recinzioni)

### 3 - Strade urbane di scorrimento (tipo D nel NCdS):

- D2 = m.20,00 nei centri abitati (m.2,00 per le recinzioni)

### 4 - Strade urbane di quartiere (tipo E nel NCdS):

- D2 = m.20,00 nei centri abitati (m.2,00 per le recinzioni)

### 5 - Strade locali e altre strade non classificate (tipo F nel NCdS):

- D2 = m.20,00 fuori dai centri abitati (m.3,00 per le recinzioni)
- D2 = m.10,00 se strade vicinali (m.3,00 per le recinzioni)
- D2 = m.10,00 nei centri abitati (m.2,00 per le recinzioni).

Nel caso di recinzioni con caratteristiche conformi all'art.26 del Reg. del NCdS e  $H_{max} = m.1,00$  la distanza può essere ridotta a m.1,00.

La piantumazione di siepi vive, anche a carattere stagionale, fuori dai centri abitati, poste lateralmente alle strade, dovrà rispettare la distanza dal confine stradale di m.1,00 nel caso di siepi con  $H < m.1,00$ , di m.3,00 per siepi con  $H > m.1,00$ .

Sono fatte salve eventuali indicazioni grafiche degli elaborati del P.d.F. vigente, come pure eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione delle infrastrutture (stradali, impiantistiche, ecc.) dalle quali bisogna mantenere la distanza prescritta dalle norme vigenti.

## **art.160 - Distanza da un altro edificio (D3)**

Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

- D3 = valore preesistente

Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate sono:

- D3 = m.10,00

Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a m.12,00, i valori da rispettare sono:

- D3 = m.10,00

Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a m.12,00, il valore da rispettare è la maggiore fra le distanze:

- D3 = H fabbricato più alto

Nel caso in cui entrambe i fronti edilizi non siano finestrati, i valori da rispettare possono essere ridotti sempre nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile e dalle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica.

In caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere stabiliti limiti di distanza D3 diversi da quelli del presente articolo, ma solo con riferimento alla distanza tra edifici compresi nel relativo piano attuativo di dettaglio, e quindi interni al CA.

#### **art.161 - Riduzione delle distanze**

I valori minimi di distanza di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la realizzazione di interventi minori rispondenti a criteri di pubblico interesse quali:

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) vani ascensore, cavedii tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da requisiti cogenti del R.E.;
- e) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) autorimesse indispensabili per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti al servizio di edifici esistenti, in base alla loro destinazione;
- g) volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
- h) costruzioni temporanee;
- i) portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che condominiali e privati, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- l) opere di arredo urbano;
- m) opere indispensabili per i fini di Protezione Civile.

Le riduzioni di cui al comma precedente, su proposta dell'Amministrazione Comunale, sono stabilite con atto del Sindaco, propedeutico al rilascio del titolo autorizzativo, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.S.L.

## Capitolo III

### USI URBANISTICI

#### **art.162 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1)**

I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

I parcheggi P1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi P1 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.

Ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si tiene conto dei parcheggi P1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale.

Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P1, si considera il posto-auto con il relativo spazio di manovra. L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P1 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.

Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P1 devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi. I parcheggi P1 possono anche essere coperti.

Apposita Deliberazione Comunale fissa i casi, i limiti e le tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi P1 con altro corrispondente onere monetario.

#### **art.163 - Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (P2)**

I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici P2 sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato, o comunque ad uso condominiale.

I parcheggi P2 fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.

Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P2, si considera un posto-auto scoperto pari a mq 25,00, ed un posto-auto coperto pari a mq 20,00.

I parcheggi P2, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'art.9 della L n.122/1989 e s.m.i., per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto e non computata come SU, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale sancito con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

#### **art.164 - Usi residenziali (1)**

Abitazioni private (uso 1/a): questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano i mq 30,00 o il 30% della SU.

Corrisponde alle categorie catastali del Gruppo A, ad eccezione di A/10.

Abitazioni collettive (uso 1/b): questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari.

Corrisponde alle categorie catastali B/1 e B/7.

#### **art.165 - Usi sociali (2)**

Scuole materne e dell'obbligo (uso 2/a): questo uso comprende le scuole materne e quelle di tutto il ciclo dell'obbligo, sia pubbliche che private.

Corrisponde alla categoria catastale B/5.

Servizi collettivi (uso 2/b): questo uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - i centri civici, sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili.

Corrisponde alle categorie catastali B/2, B/3, B/4, B/6, D/4 ed eventualmente A/9.

Servizi religiosi (uso 2/c): questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive.

Corrisponde alla categoria catastale E/7, ed eventualmente B/7.

Attrezzature del verde (uso 2/d): questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese anche le piazze e i percorsi pedonali allestiti.

Corrisponde alla categoria catastale C/4, ed eventualmente C/5.

#### **art.166 - Usi terziari diffusi (3)**

Negozi e botteghe (uso 3/a): questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio (con esclusione delle attrezzature di vendita con SU > mq 250,00) e le botteghe dell'artigianato di servizio, nonché i piccoli laboratori artigiani (con esclusione del servizio-auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali.

Corrisponde alle categorie catastali C/1 e C/3.

Pubblici esercizi (uso 3/b): questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

Corrisponde alla categoria catastale C/1.

Uffici e studi (uso 3/c): questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; questo uso comprende anche tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4, B/5, C/3, D/5, ed eventualmente D/7 e D/8.

#### **art.167 - Usi terziari specializzati (4)**

Attrezzature amministrative (uso 4/a): questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie pubbliche a carattere amministrativo; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SU > mq 250,00.

Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4 e D/5.



Attrezzature commerciali integrate (uso 4/b): questo uso comprende le maggiori attrezzature commerciali, di tipo tradizionale o a libera vendita, organizzate in forma di centro commerciale concentrato e integrato, e comunque tutte quelle aventi SU > mq 250,00; nel centro commerciale, per il suo carattere integrato, possono essere comprese anche altre attività terziarie complementari, con esclusione del commercio all'ingrosso.

Corrisponde alle categorie catastali C/1, C/2, C/3, D/8, ed eventualmente E/4.

Attrezzature culturali (uso 4/c): questo uso comprende le attrezzature culturali quali musei, biblioteche, sale per riunioni e piccoli spettacoli.

Corrisponde alla categoria catastale B/6 e D/8.

Attrezzature ricettive (uso 4/d): questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari.

Corrisponde alla categoria catastale D/2.

Attrezzature sportive-ricreative (uso 4/e): questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte.

Corrisponde alle categorie catastali C/4 e D/6.

#### **art.168 - Usi produttivi (5)**

Laboratori artigianali (uso 5/a): questo uso comprende i laboratori e gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari.

Corrisponde alla categoria catastale D/1, fino ai limiti consentiti dal P.d.F..

Magazzini e depositi (uso 5/b): questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

Corrisponde alle categorie catastali C/2, C/7 e B/8.

Piccoli laboratori artigianali (uso 5/c): questo uso comprende piccole attività artigianali non moleste e non inquinanti a conduzione familiare

Corrisponde alla categoria catastale D/1, fino ai limiti consentiti dal P.d.F..

#### **art.169 - Usi produttivi agricoli (6)**

Abitazioni agricole (uso 6/a): questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di operatore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto; oltre all'abitazione sono compresi i relativi servizi e accessori.

Corrisponde alla categoria catastale F/1.

Servizi agricoli (uso 6/b): questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo.

Corrisponde alla categoria catastale F/2, F/3, F/4, F/5, F/14, ed F/16. Possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i mq 50,00 per ogni abitazione), nonché quelli definibili come strutture agrituristiche.

Allevamenti aziendali (uso 6/c): questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata, ed il carico zootecnico comprensivo non supera i 40 q. di peso vivo per ha. di S.A.U..

Corrisponde alle categorie catastali F/3, F/4 ed F/6.

Impianti agroalimentari (uso 6/d): questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate.

Corrisponde alla categoria catastale F/13.

Impianti tecnici complementari (uso 6/e): questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili.

Corrisponde alle categorie catastali F/10, F/12 ed F/15.

Serre fisse (uso 6/f): questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.

Corrisponde alla categoria catastale F/11.

Allevamenti ittici (uso 6/g): questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto.

Corrisponde alla categoria catastale F/9.

Lagoni di accumulo liquami (6/h): questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica normativa nazionale e regionale.

## **art.170 - Usi speciali (7)**

Infrastrutture per il territorio (uso 7/a): questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

Opere di salvaguardia ecologico-ambientale (uso 7/b): questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale.

Orti urbani (uso 7/c): questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

Distributori di carburante e servizi-auto (uso 7/d): questo uso comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete stradale, nonché le piccole attività complementari di assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista, in quanto collegate; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge (anche in relazione al tipo di carburante).

Corrisponde alla categoria catastale E/3.

Attività estrattive (uso 7/e): questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge.

Campeggi (uso 7/f): questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per il soggiorno temporaneo con gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

Allestimenti cimiteriali (uso 7/g): questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge. Corrisponde alle categorie catastali B/7 ed E/8.

Usi civici (uso 7/h): questo uso comprende tutte le attività svolte nell'ambito degli usi civici, secondo le procedure stabilite dalle norme di legge e dalle altre disposizioni vigenti in materia, nonché gli usi pubblici di fatto, consolidati.

# **TITOLO VI: NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE**

## **Capitolo I CARATTERISTICHE EDILIZIE**

### **art.171 - Cortili**

Ai fini del presente R.E. si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.

I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati prevista dalla normativa vigente e dal R.E..

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi ultimi vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno.

### **art.172 – Chiostrine**

Ai fini del presente R.E. si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti perimetro della chiostrina.

Alla base della chiostrina devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

### **art.173 – Cavedi**

Ai fini del presente R.E. si definisce come cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.

I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.

Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.

Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso dovrà inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

#### **art.174 - Costruzioni accessorie**

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali ove la superficie del lotto lo consenta sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

#### **art.175 - Decoro degli edifici**

Le fronti degli edifici, che prospettano su vie e spazi pubblici o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati.

I fabbricati di nuova costruzione o quelli soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Quando si tratta di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'amministrazione comunale ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezze e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici o effetti prospettici.

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che per il genere di costruzione o per il carattere architettonico dell'edificio ciò non sia richiesto.

Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio; è vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deterioramento dell'aspetto complessivo dell'edificio. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

#### **art.176 - Manutenzione delle costruzioni e delle aree di pertinenza**

Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti in ogni loro parte, dal Titolare responsabile dell'immobile, in piena conformità alle disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano.

L'A.C. può far eseguire in ogni momento, dal personale tecnico e sanitario, ispezioni per accertare le condizioni degli immobili, nel rispetto delle prerogative del Sindaco quale autorità sanitaria.

Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengono a mancare, il Titolare deve provvedere agli interventi necessari, eventualmente nei termini fissati da un apposita

ordinanza del Sindaco.

Anche in assenza di ordinanza del Sindaco, quando si determini una situazione di pericolo incombente, il Titolare deve provvedere a rimuoverne le cause mediante un intervento urgente effettuato sotto la sua personale responsabilità. Tale intervento non necessita di provvedimento abilitativo, ma deve essere comunicato all'A.C. e regolarizzato nei successivi 30 giorni.

Ove il Titolare non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni di legge; inoltre il Comune avrà facoltà di procedere in danno del Titolare stesso per far eseguire quelle opere di sgombero, di riparazione, di ripulitura che risultassero necessarie.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene alla sicurezza ma anche all'estetica, al decoro, e all'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio e sentita la C.E.I., ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi non rifiniti visibili da spazi pubblici; a quelli esistenti si applicano le norme del precedente capoverso. Nel caso di esistenza di un frontespizio nudo in confine di proprietà, l'amministrazione comunale può imporre la costruzione in aderenza o la decorosa sistemazione di tale frontespizio a carico di chi richiede il P.C. per il nuovo edificio.

#### **art 177 – Iscrizioni, insegne, stemmi, mostre, vetrine e pitture figurative**

Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari deve essere autorizzato dall'amministrazione comunale presentando il disegno od il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni e industrie può essere autorizzata purché non alteri gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici di interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza; sarà negata, entro l'ambito del centro abitato, l'autorizzazione ad eseguire insegne o scritte direttamente sul muro, dipinte a guazzo o verniciate.

Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti deve chiedere all'ufficio competente apposito P.C. presentando i relativi elaborati grafici.

#### **art.178 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici**

Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale, e del coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente adottando finiture con risultato di tipo mimetico; lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione.

Per tale criterio, ogni volta che sia possibile, è obbligatorio adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque con apparecchi non direttamente visibili dagli spazi pubblici: ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, per le radioantenne della telefonia cellulare, e per gli impianti di ricezione

radiotelevisiva; per questi ultimi, nel caso di nuovi edifici, è richiesto un solo impianto per ciascuna unità edilizia. Si intende a tal fine come unità edilizia anche il complesso di unità a schiera edificate in aderenza in un unico lotto.

Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne televisive devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, devono essere dimensionate in modo da avere le forme più ridotte e colorazione capace di mimetizzarsi con il manto di copertura o con il fronte dell'edificio dove sono state installate; non è comunque consentita la loro installazione sui fronti degli edifici, quando siano direttamente visibili dagli spazi pubblici.

#### **art.179 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico**

La costruzione di balconi, ringhiere, gronde ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici o vie private è subordinata al rilascio di regolare P.C. ed al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in esso stabilite.

Sono vietati, se prospettanti su strade pubbliche, o private aperte o da aprirsi al pubblico transito:

- gli aggetti superiori a cm.15 fino all'altezza di m.2,80 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi, e di m.4,30 se la strada ne è priva;
- gli infissi che si aprono verso l'esterno ad un'altezza inferiore a m.2,80 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi; e di m.4,30 se la strada ne è priva;
- balconi e pensiline, su strade con larghezza inferiore a m.12,00.

I balconi sono ammessi solo nelle costruzioni prospettanti su spazi larghi almeno m.12,00; l'aggetto dovrà essere spiccato ad almeno m.3,60 dal piano del marciapiede o ad almeno m.4,30 dal piano stradale (ove non è previsto marciapiede), misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto; la sporgenza dei balconi non dovrà superare 1/10 della larghezza stradale.

Sporgenze maggiori sono ammissibili in costruzioni arretrate dal filo stradale ed ove le giustificino speciali esigenze architettoniche o funzionali. L'A.C. può imporre che tali strutture siano ridotte o eliminate quando arrechino pregiudizio all'ambiente circostante.

La chiusura dei balconi aperti, anche parziale o provvisoria, è vietata, anche se realizzata con materiali trasparenti.

I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun aggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico.

Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi debbono avere una sporgenza di non oltre m.2,50; non possono comunque sporgere sulla carreggiata stradale e debbono avere un'altezza dal piano del marciapiede non inferiore a m.2,80.

Gli aggetti delle mostre non possono sporgere più di cm.15 dal filo del muro.

Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di m.2,80, sempre che non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente e non sporgano sulla carreggiata stradale.

#### **art.180 – Coperture, comignoli, mensole e sovrastrutture varie**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono possibilmente essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

I camini industriali e dei forni per panetteria, pasticceria e simili sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione vigente; in ogni caso tali impianti dovranno essere totalmente indipendenti dagli altri impianti simili esistenti nello stesso edificio.

#### **art.181 - Recinzione delle aree private**

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti precisazioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, ringhiere, muri, ecc. e non superare l'altezza di m.2.20 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna; ove la siepe ecceda tale altezza dovrà essere rispettata la distanza dai confini fissata dall'art.892 del Cod. Civ.; il Sindaco, sentita la C.E.I., può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui alla lettera a); è consentita tuttavia l'altezza massima di mt. 3.00;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli e di quelle residenziali con preesistenze a carattere agricolo, forma, dimensioni e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, fermo in ogni caso il rispetto dell'art.892 del Cod. Civ..

#### **art.182 - Arredo urbano**

Gli spazi destinati ad arredo urbano devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano, avere una specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati.

A tale riguardo il Sindaco, su parere della C.E.I., ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi predisposti nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Sindaco, sentita la C.E.I., ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori.

L'inosservanza di tali prescrizioni costituisce contravvenzione, riconosciuta e sanzionata ai sensi del TU n.383/34 così come sostituito dalla L n.267/00 sull'ordinamento degli enti locali.

#### **art.183 – Marciapiedi**

L'A.C., in sede di rilascio del titolo abilitativo a edificare, può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

Le opere di manutenzione dei marciapiedi ad uso pubblico sono a carico dell'A.C..

#### **art.184 - Numeri civici**

L'A.C., attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre l'indicatore del numero assegnato, ai sensi della L n.1228/54 e s.m.i. (legge anagrafica) e del relativo Regolamento di esecuzione (DPR n.223/89).

L'apposizione del numero civico è fatta a spese del Titolare che riceve in consegna l'indicatore ed è tenuto a conservarlo e a mantenerlo sempre visibile nel posto dove è stato collocato.

#### **art.185 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi**

L'A.C., attraverso gli Uffici competenti, ha la facoltà di applicare agli edifici cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblica utilità, dandone preventiva comunicazione ai proprietari/interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del DLgs n.42/04.

Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli necessari per l'illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica, per la sicurezza, e per il decoro degli spazi urbani.

A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'A.C. ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti delle costruzioni di qualsiasi natura:

- a) numeri civici e targhe necessarie alla toponomastica urbana;
- b) piastrelle e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento;
- c) idranti e simili;
- d) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;
- f) lapidi e fregi commemorativi;
- g) tabelloni per pubbliche affissioni;
- h) cartelli indicatori dei servizi pubblici: trasporto, pronto soccorso, farmacie, poste, telefoni, monopoli;
- i) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

Una volta apposte le cose oggetto delle predetta servitù i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili. Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'U.T.C..

Nei casi d'interventi su edifici ai quali siano affissi fari, targhe, mensole, cavi o altro necessario al servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori debbano essere rimosse.



## **TITOLO VII: NORME IGIENICO SANITARIE**

### **Capitolo I**

### **PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE**

#### **art.186 - Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni**

E' vietato costruire edifici sul ciglio o alla base di dirupi, su terreni esposti a inondazioni o a erosione da corsi d'acqua, su terreni di struttura eterogenea, detritici, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare su un terreno a struttura eterogenea, si debbono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire un solido appoggio delle fondazioni.

#### **art.187 - Igiene del suolo e del sottosuolo**

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, nel rispetto delle buone regole dell'arte del costruire e delle norme del regolamento di igiene vigente. Non si possono costruire nuovi edifici su un terreno già adibito a deposito di immondizie, di letame, di residuati putrescibili o di altro materiale insalubre che lo abbia inquinato, se non dopo avere rimosso i materiali inquinanti (anche dai terreni vicini) ed avere proceduto al risanamento del sottosuolo: l'Ufficiale Sanitario deve sempre dichiarare l'idoneità del terreno all'edificazione.

#### **art.188 - Protezione dall'umidità**

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Se il terreno edificando è umido o esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, prima di costruire si deve provvedere alle necessarie opere di drenaggio: l'uso edilizio non sarà consentito se risulterà difficile o impossibile il deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto.

Le strutture in elevazione degli edifici devono essere isolate da quelle in fondazione mediante un'opportuna impermeabilizzazione che ne impedisca l'imbibizione per capillarità.

I locali abitabili al piano terra devono essere opportunamente sopraelevati rispetto alla quota del terreno circostante: i piani di posa dei pavimenti devono essere impostati su vespai dello spessore di almeno 40 cm, oppure su solai con sottostante camera d'aria.

I vespai, le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente costruiti, protetti dall'umidità e sufficientemente ventilati.

#### **art.189 - Isolamento termico**

Al fine di garantire un adeguato isolamento termico dei locali abitabili devono essere usati i materiali più idonei alla particolare situazione ambientale, e devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari al raggiungimento degli standard del comfort abitativo.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da presentare coefficienti di trasmissione del calore tali da assicurare in tutti i locali abitabili una soddisfacente temperatura (tra i 18° ed i 20° con una temperatura esterna di -5°), e agli abitanti accettabili condizioni di benessere.

A tal fine le murature perimetrali e le coperture (inclinate o piane) devono possedere caratteristiche di buon isolamento termico, adottando tecnologie e materiali idonei per spessore o natura, oppure strutture protettive adeguate (sottotetti, controsoffitti, camere d'aria ecc.).

Nei locali condizionati i livelli di temperatura e di umidità devono essere tali da garantire il massimo benessere alle persone che vi permangono a lungo.

La normativa principale nazionale è costituita da: il DM 5.7.1975, il DPR 28.6.77 n.1052 di attuazione della L n.373/76, la L.n.10/91 e il Dlgs n.192/05.

#### **art.190 - Isolamento acustico e indirizzi finalizzati alla riduzione del rumore**

Tutti i locali abitabili devono possedere i requisiti di isolamento acustico richiesti dalla loro specifica destinazione d'uso o dalle loro caratteristiche, adottando a tali fini materiali e tecniche idonei a garantire tali proprietà.

Per la determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici vanno rispettati i parametri contenuti nel DPCM del 05/12/97.

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i rumori in essi prodotti non superino i livelli sonori compatibili con la destinazione d'uso dei locali in essi previsti e con l'esigenza di non disturbare gli edifici finitimi o circostanti.

Le domande per la realizzazione, o la modifica di impianti sportivi o ricreativi, attività produttive o commerciali, circoli privati e pubblici esercizi dove sono previsti impianti rumorosi, devono contenere la documentazione di previsione di impatto acustico.

Le domande per la realizzazione di case di cura e di riposo, di insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al precedente comma, sono assoggettate all'obbligo di valutazione previsionale di clima acustico;

La presentazione di strumenti attuativi in z.t.o. A,B,C ed F prossime alle opere di cui al precedente comma 2, è assoggettata all'obbligo di valutazione previsionale di clima acustico;

#### **art.191 - Purezza dell'aria**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alle portate di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotti dalle persone, alle concentrazioni ammissibili, alle portate d'aria necessarie per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione, ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili. Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano le persone devono essere eliminate con idonei dispositivi.

I ricambi d'aria negli ambienti non dotati d'impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanenti devono essere ottenuti mediante apposite aperture (dei serramenti o altri dispositivi), per consentire un'adeguata ventilazione naturale anche nei mesi invernali.

I sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione e il riflusso nei locali trattati dell'aria e degli'inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni prodotte nei locali stessi.

I locali destinati a uffici, attività commerciali, culturali e ricreative, nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale, devono essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste. I locali destinati a servizi igienici e cabine di cottura – qualora gli stessi non siano muniti di serramenti verso l'esterno – devono avere sistemi di espulsione forzata dell'aria. Negli alloggi tale espulsione può avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti. I servizi, le cucine, ecc., nei quali è prevista l'espulsione forzata devono avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

I locali degli alloggi, salvo quelli di servizio (servizi igienici, cabine di cottura, passaggio) o destinati a particolari attività che richiedano l'illuminazione artificiale, devono avere serramenti esterni dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire un'efficace ventilazione naturale.

I sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire che nei locali di soggiorno dove sono collocati si diffondano esalazioni prodotte nei locali di servizio.

I materiali impiegati negli alloggi non devono emettere odori o esalazioni.

Il Sindaco, sentiti gli enti competenti proposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici e altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura.

Il Sindaco fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, informando il Medico Provinciale e il Prefetto, adottando gli opportuni interventi repressivi e sostitutivi, ai sensi dell'art.217 T.U.L.S..

#### **art.192 - Cappe e canne**

I prodotti gassosi della combustione ed i vapori devono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canne o altri mezzi di riconosciuta efficacia. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo, o di canna fumaria a condotti ramificati, di sezione proporzionata al volume dei gas di combustione e comunque di lato o diametro non inferiore a cm.12.

#### **art.193 - Forni e camini industriali**

I forni ed i camini industriali debbono avere:

- le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate;
- il condotto per l'eliminazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni del presente R.E., tenuto conto della natura del forno e dell'intensità del funzionamento.

I forni per la panificazione debbono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla L n.857/1949.

Fatte salve le disposizioni dell'art.890 del Codice Civile, i camini industriali e quelli di impianti di riscaldamento che, per modalità d'esercizio, possono produrre analogo disturbo, devono collocarsi ad almeno m.10,00 dalla pubblica via; avere un'altezza non inferiore a m.20,00 ma superiore di almeno m.6,00 all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di m.40,00.

Fatta salva l'osservanza delle leggi per l'inquinamento atmosferico, l'A.C. può prescrivere, se necessario, l'uso di particolari combustibili e l'adozione di apparecchi fumivori.

L'installazione di camini metallici a tiraggio meccanico deve essere autorizzata dall'A.C.; la domanda deve essere corredata di una relazione tecnica giustificativa e di tutti quegli elementi atti a chiarire il loro buon funzionamento.

#### **art.194 - Condotti e bacini a cielo aperto**

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche, pena le sanzioni di cui all'art.227 T.U.L.S. e del Dlgs n.152/99 e s.m.i..

Le acque reflue di lavorazione, e altri resi, devono essere immesse in condotti chiusi di materiale adeguato e di idonee sezioni e pendenze, convogliate verso opportuni impianti di depurazione, e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante per una sufficiente diluizione.

#### **art.195 - Depurazione degli scarichi**

In assenza di una rete fognaria, le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo la prescrizioni della normativa vigente in materia di igiene.

Il Sindaco ha la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la salubrità dei manufatti, la salubrità del territorio e delle acque.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, salvo l'intervento sostitutivo ai sensi dell'art. 217 T.U.L.S..

Laddove sia prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico, è obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile e alle destinazioni d'uso dell'edificio, e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche. La costruzione o la modifica delle fosse deve essere preventivamente autorizzata dall'amministrazione comunale, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente (dispersione nel sottosuolo, scarico in corso d'acqua, ecc.).

L'amministrazione comunale ha la facoltà di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di negare la licenza di utilizzazione quando non siano state osservate le sue prescrizioni.

Le fosse settiche devono essere sempre costruite su suolo privato e distare almeno un metro dai muri dei fabbricati (lo spazio interposto va riempito con terreno argilloso ben compresso) e m.10 dai pozzi, da qualunque tipo di serbatoio per acqua potabile, e dai locali di vendita o deposito di derrate alimentari.

Le fosse settiche devono essere di norma costruite a due scomparti: la fossa anaerobica deve avere la capacità di almeno mc.2 (con aggiunta di mc.0,1 per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo); la fossa aerobica deve avere la capacità di almeno 1/3 della fossa anaerobica.

La capacità globale delle fosse non può essere inferiore a mc.3 e deve essere tale da consentire un periodo di sosta dei liquidi di almeno 36 ore.

Le fosse settiche possono essere:

- costruite in muratura, intonacate con malta di cemento dello spessore di cm.2, ad angoli arrotondati, con scomparto aerobico munito di tubo di aerazione del diametro non inferiore a cm.10 e altezza tale da superare quella dei tetti vicini;
- prefabbricate, sottoposte però alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto, e ciò anche se brevettate.

Le bocche di accesso alle fosse devono avere:

- una superficie non inferiore a mq. 0,60;
- un doppio chiusino (di lastra metallica o di pietra) a perfetta tenuta, intervallato da uno strato di terriccio di almeno cm.20.

Le acque chiarificate possono essere diluite in corsi d'acqua di sufficiente portata o disperse a scopo irrigatorio attraverso tubi interrati collocati alla profondità di almeno cm.40 dalla superficie del suolo, purché il terreno abbia sufficiente capacità di assorbimento.

La costruzione di pozzi neri è consentita solo quando, per mancanza di fognatura adatta o di acqua sufficiente, sia esclusa ogni possibilità di impianti depuratori. I pozzi neri, laddove ammessi, devono avere un tubo di aerazione di diametro non inferiore a cm.10, prolungato ad altezza superiore a quella dei tetti vicini; non possono essere provvisti di sfioratore.

Con ingiunzione dell'A.C. si provvederà alla soppressione dei pozzi neri non ammissibili eventualmente esistenti alla data di entrata in vigore del presente R.E..

L'A.C. si riserva tuttavia la facoltà di fare esaminare lo stato dei pozzi neri e di ordinare ai proprietari le riparazioni ritenute necessarie per la tutela della salute pubblica. Nella riparazione e nell'eliminazione di un pozzo nero devono osservarsi, sotto la responsabilità solidale del proprietario e del costruttore, tutte le cautele per l'incolumità degli operai.

#### **art.196 – Allacciamenti**

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle norme previste dal Comune, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

#### **art.197 - Fognature delle lottizzazioni**

Le reti fognarie delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali, ma, sulla base di programmi deliberati dal Comune, il Sindaco ha la facoltà di richiedere che le reti di progetto siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concezioni tecniche già adeguate alle caratteristiche previste per quelle comunali di futura realizzazione.

Nel caso in cui manchino le reti comunali, il lottizzatore deve prevedere in sede di progetto la realizzazione della rete secondo le prescrizioni del Comune, e impegnarsi alla costruzione a proprio carico di tali impianti quando siano realizzate le reti comunali.

L'attivazione delle reti è, in ogni caso, subordinata al nulla-osta dell'Ufficiale Sanitario, indipendentemente da altre concorrenti autorizzazioni d'esercizio.

#### **art.198 - Fognature singole**

I raccordi tra la rete fognaria pubblica e gli scarichi degli edifici devono essere realizzati con materiali, forme e dimensioni tali da garantire il deflusso delle acque bianche e nere; gli innesti devono essere muniti di sifoni ispezionabili posti all'esterno delle costruzioni.

I raccordi sono realizzati a cura e spese dei proprietari degli edifici serviti, secondo le disposizioni impartite dall'U.T.C. in materia di dimensioni, pendenze e forme; in caso di modifiche alla rete fognaria pubblica, i proprietari sono obbligati a realizzare a loro spese i necessari lavori di adeguamento dei raccordi privati alla nuova opera.

#### **art.199 – Deflusso delle acque pluviali**

I fabbricati fronteggianti spazi aperti al pubblico devono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura per il convogliamento delle acque meteoriche dalle coperture al suolo. Sono consentiti doccioni o altre soluzioni tecniche in caso di particolari esigenze architettoniche e comunque non su spazi aperti al pubblico transito.

In caso non sia possibile il convogliamento diretto nelle rete fognante delle acque meteoriche, è ammesso lo sbocco dei pluviali al piano di marciapiede o di strada, ponendo attenzione a non arrecare danni agli edifici e alle pavimentazioni vicini.

E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

#### **art.200 – Immondizie**

La raccolta dei rifiuti solidi urbani e industriali è disciplinata dall'apposito Regolamento Comunale.

## Capitolo II

### REQUISITI DEGLI AMBIENTI

#### **art.201 – Dotazione minima degli alloggi.**

Sono considerati locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, convivenze, ecc.).

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria delle persone.

I locali di abitazione debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e s.m.i.:

- gli alloggi in edifici urbani devono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq.14,00 per ciascuno dei primi 4 posti-letto previsti e di mq.10,00 per ciascuno dei posti-letto successivi;
- i monolocali (cioè alloggi costituiti da un vano utile più servizi) devono avere una superficie globale minima di mq.28,00 se dotati di un solo posto-letto e di mq.38,00 se dotati di due posti-letto;
- gli alloggi devono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, una cucina o cabina di cottura, e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia.

#### **art.202 –Caratteristiche dei locali di abitazione.**

Edifici di nuova costruzione:

I locali di abitazione devono rispettare quanto stabilito nel D.M. 5.7.1975.

Le superfici minime sono le seguenti:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: superficie mq.14,00;
- camera da letto: superficie mq.9,00 se a un letto e mq.14,00 se a due letti;
- cucine: superficie mq.8,00, con larghezza non inferiore a m.1,80.
- bagno con più di due apparecchi e vasca, superficie mq.4,00;
- bagno con più di due apparecchi e doccia, superficie mq.3,00.

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq.4,00. Nelle cucine e nei cucinini la conformazione planimetrica del locale e la disposizione delle apparecchiature devono escludere la possibilità di sistemarvi dei letti.

L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione, misurata tra pavimento e soffitto, è fissata in m.2,70, riducibili a m.2,40 per i corridoi, i disimpegni, i bagni e i ripostigli.

Inoltre:

- per i sottotetti abitabili, i valori dell'altezza ammessi precedentemente espressi in m.2,70 e m.2,40 si intendono medi; in nessun punto del locale l'altezza può essere inferiore a m. 2,10;
- per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta;
- gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere un volume di almeno mc.40 ed un'altezza minima di m.4,80 (di cui m.2,40 per il locale sottostante e m.2,10 per il soppalco); il soppalco non deve coprire più di 1/3 del locale.

Edifici esistenti:

Per facilitare il recupero del patrimonio edilizio esistente nel nucleo antico, negli interventi di conservazione e di ristrutturazione degli edifici (esclusi quindi gli edifici ricostruiti o di nuova

costruzione) si possono adottare dimensioni inferiori in pianta e in alzato a quelle sopra citate; la C.E.I. può ammettere tali dimensioni ridotte anche negli interventi di ampliamento quando non sia possibile l'uso di quelle regolamentari.

Ogni alloggio avente una o più camere da letto deve avere almeno un servizio igienico completo e la cucina opportunamente areati.

La superficie utile minima dell'alloggio monolocale non può essere inferiore a mq.25,00 se dotato di un solo posto letto e a mq.32,00 se dotato di due posti letto.

I locali abitabili degli edifici non sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/02, devono essere dotati di finestre apribili di adeguata ampiezza, la cui superficie di illuminazione e aerazione sia almeno 1/12 della superficie netta in pianta al piano terreno e almeno 1/15 ai piani superiori.

I servizi igienici possono avere illuminazione artificiale e ventilazione forzata; i servizi igienici dotati di vaso non possono avere accesso diretto dal soggiorno o dalla cucina. Le cucine possono avere ventilazione forzata; quelle in nicchia sono ammesse solo in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali.

Servizi igienici degli alloggi.

Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi. Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli già esistenti visibili da spazi pubblici devono essere eliminati; quelli non visibili da spazi pubblici dovranno comunque essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di sola manutenzione ordinaria.

I gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno; è vietato l'accesso diretto dalle cucine.

Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati d'impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

### **art.203 – Accessibilità degli edifici.**

Si applicano le disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui al D.P.R. n.384/78 e alla L. n.13/89.

### **art.204 - Scale ed ascensori.**

E' consentita la realizzazione di corpi scala privi di finestre a condizione che risultino adeguatamente garantite le condizioni di sicurezza e di igiene, e che le scale e i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione (l'aerazione deve essere diretta per le scale e può essere anche indiretta per i disimpegni) art.19 della L. n.166/75.

In tutti i fabbricati con quattro o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'ascensore. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo agli alloggi devono essere rispettate le norme in materia di isolamento acustico.

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

### **art.205 – Aerazione e illuminazione dei locali.**

Gli ambienti destinati a camere da letto, soggiorno e cucina devono essere provvisti di aperture; tale obbligo non sussiste per gli spazi di disimpegno, i corridoi, i vani scala, i ripostigli e i servizi



igienici. La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi aperti (pubblici o privati) o cortili regolamentari.

La superficie netta di illuminazione (parti apribili del serramento) deve essere almeno  $\frac{1}{6}$  di quella dell'ambiente illuminato, per i locali al primo piano fuori terra, e  $\frac{1}{8}$ , per i locali ai piani superiori, purché al disopra delle aperture non ci siano solette di balconi, pensiline, cornicioni ecc. che abbiano una sporgenza superiore a  $\frac{2}{3}$  della loro distanza dal filo superiore dell'apertura stessa. Distanze inferiori sono consentite negli interventi sugli alloggi esistenti.

Nei cucinini deve essere presente almeno una finestra con superficie minima di mq.0,80; per le cabine di cottura annesse ai tinelli o ai soggiorni non sussiste alcun obbligo, purché venga assicurata l'aspirazione forzata dei fumi, vapori ed odori prima che essi si diffondano nel locale con cui il posto di cottura comunica, fatte salve le disposizioni delle leggi e dei regolamenti in materia di sicurezza per gli impianti a gas.

Per garantire il sufficiente ricambio d'aria per i servizi igienici è necessaria la presenza di aperture di superficie minima di mq.0,50; quando non è possibile la ventilazione naturale i servizi igienici devono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica che deve garantire dodici ricambi orari (6 se l'espulsione è continua).

#### **art.206 - Sotterranei, seminterrati e volumi tecnici.**

Nei locali sotterranei, di regola, non è mai permessa la permanenza delle persone, neanche negli edifici esistenti.

L'uso dei piani seminterrati per locali pubblici, cucine e forni, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere dell'Ufficiale Sanitario, a condizione che:

- il piano di calpestio sia posto almeno un metro al di sopra del livello massimo delle acque del sottosuolo;
- l'altezza interna minima dei locali sia superiore a m.3,00, di cui almeno m.1,30 al di sopra del piano di spiccato dell'edificio;
- il pavimento e i muri siano protetti efficacemente contro l'umidità del suolo;
- intorno ai muri esterni sia realizzata un'intercapedine (a partire da cm.30 al di sotto del piano interno) ventilata e dotata di tubazione per la raccolta delle acque;
- la superficie netta illuminante sia superiore a  $\frac{1}{8}$  di quella del locale, le finestre siano aperte all'interno, poste ad almeno m.0,15 dal piano di spiccato dell'edificio, e affacciate direttamente su spazi aperti (pubblici o privati) o cortili regolamentari;
- la profondità netta del locale sia inferiore al doppio della sua altezza;
- lo scarico delle acque sia possibile senza che avvengano rigurgiti;
- la concentrazione di radon all'interno dei locali sia diminuita adottando accorgimenti quali la depressurizzazione del suolo, la sigillatura delle vie di ingresso, la pressurizzazione dei locali interni o del vespaio.

L'eventuale utilizzazione per usi speciali di locali dotati di impianto di condizionamento d'aria potrà essere autorizzata caso per caso, a condizione che siano garantite le stesse condizioni di igiene e di benessere che si avrebbero nei locali aerati naturalmente; l'autorizzazione sarà revocata in caso di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

Sono volumi tecnici di un edificio: i torrini dei vani scala, quelli a protezione degli impianti tecnologici, nonché i lavatoi e gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili, al di sopra dei lastrici solari.

Tali locali dovranno: avere altezza netta inferiore a m.2,40, eccetto eventuali maggiori altezze richieste da impianti particolari, essere contenuti in  $\frac{1}{10}$  della volumetria totale dell'edificio, comprensiva degli eventuali volumi interrati, e non superare il 50% della superficie lorda del lastrico solare.

#### **art.207 – Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi**

I sottotetti di edifici esistenti, per essere abitabili, devono essere dotati di una superficie finestrata apribile pari ad almeno 1/10 di quella del pavimento del locale.

A condizione che non avvenga alcuna modificazione delle linee di colmo, di gronda, e di pendenza delle falde, per rendere abitabili gli ambienti sottotetto devono essere rispettati anche:

- le prescrizioni del presente R.E.;
- le norme dettate dalla legge 13/89;
- i requisiti stabiliti dal D.M. 5.07.75, solo per la parte da rendere abitabile;

Il rapporto di aero-illuminazione totale dell'intero alloggio va perseguito realizzando aperture in falda per non più del 50% della superficie finestrata necessaria. La rimanente superficie sarà ottenuta con l'apertura di finestre e abbaini e, compatibilmente con le caratteristiche tipo-morfologiche dell'immobile, di terrazzi in falda. La realizzazione di abbaini per il raggiungimento del rapporto di aero-illuminazione non costituisce aumento di volume, purché ciascuno abbia larghezza minima per una finestra tradizionale ed in armonia con la facciata sottostante.

La distanza dai confini delle aperture verticali (finestre e abbaini) dovrà rispettare il disposto dell'art.905 del Codice Civile.

Nei vani destinati a camera da letto delimitati da pareti a confine con altri edifici, e nei vani accessori, sono ammesse le aperture in falda anche oltre il limite previsto del 50%.

## Capitolo III

### **COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE**

#### **art.208 - Edifici e locali di uso collettivo.**

Le norme di abitabilità per gli edifici e i locali di uso collettivo destinati a riunioni, spettacoli, esposizioni, culto, ristoro, commercio e altre simili attività, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- l'aerazione naturale può essere sostituita da quella artificiale purché sia assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Tutti i locali dovranno avere altezza minima di m.3,00, eventuali mezzanini o soppalchi direttamente comunicanti con l'unità sottostante potranno avere un'altezza minima di m.2,20 purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale ad uso collettivo.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme per i locali destinati agli usi individuali; inoltre:

- i locali per servizi igienici devono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino ad un'altezza pari a m.1,60;
- i dormitori devono avere una cubatura minima di mc.15 per posto-letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi, regolamenti relative alle varie tipologie; in particolare i locali abitabili, ancorché inseriti in edifici o complessi a speciale destinazione, dovranno rispettare le norme dettate per tale destinazione.

#### **art.209 - Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali.**

I locali ad uso commerciale debbono avere:

- altezza minima pari a m.3,20, se situati al piano terreno;
- sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- superficie complessiva dei vani di porta, vetrine o finestre, pari ad almeno 1/6 di quella degli ambienti;
- adeguati sistemi di ventilazione quando la profondità degli ambienti è superiore a m.7,00;
- presenza di almeno un servizio igienico;
- scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che dar luogo a rigurgiti.

A parte i requisiti sopra elencati, i locali ad uso commerciale debbono rispondere alle prescrizioni stabilite dal RD n.530/27 nonché alle norme del DPR n.547/55 e s.m.i..

#### **art.210 - Depositi e magazzini.**

I depositi e i magazzini devono essere ben aerati e illuminati.

I depositi o magazzini di derrate alimentari devono avere le pareti intonacate, imbiancate e protette da uno zoccolo liscio, impermeabile e lavabile, alto almeno m.1,50.

I pavimenti devono essere realizzati con materiali lisci, duri e compatti, quali battuti e piastrelle di cemento.

L'approvvigionamento idrico dovrà essere diretto e con almeno un punto di erogazione.

Lo smaltimento delle acque di lavaggio avverrà attraverso uno scarico, con sifone idraulico, allacciato alla rete fognaria.

## **art.211 – Edifici industriali e speciali.**

Gli edifici industriali devono ottenere il prescritto nulla-osta dell'Ispettorato del Lavoro e uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L n.51/55, DPR n.547/55 e DPR n.303/56). Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per caso.

## **art.212 – Impianti al servizio dell'agricoltura.**

### Edifici per il ricovero degli animali

Gli edifici destinati al ricovero degli animali devono essere indipendenti da quelli destinati all'abitazione; la contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché: non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazione, non abbiano accesso da essi, non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono le finestre dell'abitazione a distanza minore di m.3,00, siano posti ad una distanza superiore a m.15,00 dalla pubblica via.

Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

Le stalle e le scuderie, della cubatura dettata dalle norme e dai regolamenti vigenti, devono avere l'altezza interna non minore di m.3,00 e essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) e illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reti metalliche (zanzariere) per impedire l'entrata di mosche ed insetti.

Il pavimento deve essere realizzato con materiale impermeabile e munito dei necessari canali di scolo terminanti in pozzetti impermeabili muniti di sifoni; le pareti devono essere intonacate e rivestite con materiale impermeabile fino a un'altezza di m.1,80 dal pavimento, il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Il materiale di realizzazione delle mangiatoie e degli abbeveratoi deve essere lavabile, tali attrezzature devono essere preferibilmente del tipo a vaschette multiple, alimentate da acqua corrente, avere angoli lisci ed arrotondati.

### Letamai

Le deiezioni prodotte dal bestiame devono essere ogni giorno allontanate e portate negli appositi letamai. Per la tenuta del letame, per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del RD n.1265/1934, le disposizioni prefettizie e/o regionali.

I letamai devono essere costruiti lontano dai centri abitati, e realizzati a valle di pozzi, acquedotti e serbatoi per acqua potabile a una distanza di almeno m.30,00 da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

I letamai e i pozzetti per i liquami, devono avere il fondo e le pareti resistenti e impermeabili, essere collegati con condotti interrati al pozzo nero per la raccolta del colaticcio e avere chiusure con sportelli.

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

L'A.C., ove lo ritenga necessario, per evitare l'inquinamento dell'aria dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto e imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

### Serre di coltura

Sono ammesse le serre prefabbricate di tipo stagionale e le serre permanenti, queste ultime possono avere un basamento di muratura non più alto di cm.90.

# **TITOLO VIII: STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

## **Capitolo I NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

### **art.213 - Stabilità delle costruzioni**

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

### **art.214 - Manutenzione e restauri**

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente i requisiti dell'articolo precedente per salvaguardare la pubblica incolumità nel rispetto del presente regolamento e delle prescrizioni del P.d.F..

### **art.215 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti**

Qualora un qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino ha l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Sindaco, ricevuta la denuncia di cui sopra e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

### **art.216 - Prevenzione dai pericoli d'incendio**

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia; il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco controlla l'applicazione delle apposite norme.

In tutti quei casi in cui condizioni ambientali, tradizioni costruttive o scelte architettoniche richiedono l'uso di materiali lignei l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensori e montacarichi e le canne fumarie.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori, contatori e quadri elettrici a tenuta stagna quando sono installati in ambienti con pericolo di incendio o di esplosione.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza, provvisti di bocchette d'ispezione alla base, sopraelevati di almeno m.1,00 rispetto all'estradosso delle coperture, distanziati di almeno cm.20 da strutture lignee, non installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni (di pane, pasticceria ecc.) devono essere costruite in

ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco.

## Capitolo II

### **CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **art.217 – Impianto di cantiere, opere provvisionali**

Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si debbono osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro; inoltre si debbono adottare tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive, ecc..

L'alimentazione e lo scarico degli impianti debbono essere fatti in modo autonomo e cioè avvalendosi di allacciamenti apposti, essendo di regola vietato attingere acque dalle fontane o dai canali pubblici, immettere i rifiuti in fosse o nella fognatura, prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso e senza la necessaria autorizzazione.

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone o cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che l'esecuzione delle opere stesse può provocare a terzi.

Qualora si eseguono opere edilizie in prossimità di spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua.

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

#### **art.218 – Scavi, demolizioni e sgombero dei materiali**

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente costipate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del terreno e inferiore all'angolo d'attrito dello stesso.

Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela adoperando tutti i mezzi necessari (puntelli, armature provvisionali, ecc.) a garantire il transito sicuro delle cose e delle persone negli spazi prospicienti.

E' vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni nei luoghi aperti al pubblico. Solo in caso di assoluta necessità, il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali con le cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione; solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'amministrazione comunale può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente. Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici occupati debbono essere sollecitamente sgomberati e ripuliti.

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere. Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc.) deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

## **art.219 – Occupazione del suolo pubblico**

### Occupazione temporanea

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'amministrazione comunale.

Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico debbono farne domanda al Sindaco corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che s'intende occupare e le opere che vi si vogliono erigere.

Il Sindaco, fatta salva l'applicazione della tassa se dovuta, può concedere l'autorizzazione richiesta fissando il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa.

Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio pubblico occupati, riportando l'area allo stato originario. La riconsegna dell'area all'amministrazione comunale avviene in contraddittorio con la redazione di un apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, dall'amministrazione comunale a spese del richiedente, in base al computo delle spese calcolato dall'ufficio tecnico comunale.

### Occupazione permanente

L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'amministrazione comunale, se necessario od opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e d'igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Sono ammesse in particolare la creazione d'intercapedini o di aperture a livello del suolo per aerare gli scantinati nonché la costruzione di pese pubbliche.

Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'amministrazione comunale, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico, con l'obbligo di pavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi s'intende svolgere.

### Rimozione di opere che occupano spazi pubblici

L'amministrazione comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.

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

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



## **TITOLO IX: DISPOSIZIONI FINALI**

### **art.220 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

Dalla data di entrata in vigore del R.E. sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme contenute nello stesso; in particolare, il presente R.E. sostituisce integralmente quello precedente.

### **art.221 - Validità ed efficacia**

Dalla data di entrata in vigore il R.E. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto delle modificazioni edilizie e urbanistiche e del relativo processo istruttorio; il R.E. non si applica agli interventi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di P.C., di Asseverazione con D.I.A. o di Autorizzazione, in data antecedente.

Per tutto quanto riguarda le procedure amministrative, il R.E. è integrato dai contenuti dello Statuto Comunale e dai relativi Regolamenti di attuazione, ai sensi del DLgs n.267/00.

Le norme del presente R.E. si intenderanno modificate dall'entrata in vigore di una sopravvenuta normativa statale e/o regionale; in tali casi, in attesa delle formali modifiche, si applica la normativa statale e/o regionale sopra ordinata.

### **art.222 - Adeguamenti periodici e varianti**

Per l'adeguamento a norme ed indicazioni nazionali, regionali o provinciali, il R.E. verrà sottoposto a periodica revisione; le modifiche necessarie, totali o parziali, saranno apportate tempestivamente, mediante la completa ristesura del R.E. in forma di testo coordinato, e seguiranno lo stesso procedimento formale seguito per l'adozione/approvazione del testo principale del R.E..

### **art.223 - Riferimento normativo generale e sanzioni pecuniarie per le violazioni alle prescrizioni contenute nel R.E.**

Per tutto quanto non diversamente previsto dal R.E. in materia di procedimento amministrativo, sua organizzazione e relative responsabilità, partecipazione e diritto di accesso, si applicano le norme di cui alla L n.241/90, fatti salvi lo Statuto e gli altri Regolamenti comunali.

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistico-edilizia, le violazioni alle prescrizioni del presente R.E. sono soggette a sanzione amministrativa e al pagamento, a carico dei responsabili, di una somma di denaro secondo le modalità di cui agli artt.106 e seguenti del TULCP n.383/34 e s.m.i. e all'art.13 della L n.689/81.

### **art.224 - Entrata in vigore**

L'iter di approvazione del presente R.E. prevede l'adozione con delibera del C.C., l'espletamento delle procedure di pubblicazione degli atti regolamentari in applicazione delle norme in vigore, e la verifica di conformità da parte della Regione per la definitiva approvazione.

Il presente R.E. si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello della pubblicazione nell'Albo Pretorio del Decreto di G.R. di approvazione ed ha efficacia per tutte quelle opere il cui titolo a costruire viene rilasciato successivamente alla sua entrata in vigore.

La pubblicazione del presente R.E. deve essere effettuata entro trenta giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione da parte della Regione.

Interventi edilizi definiti nel R.E.	Inquadramento degli interventi edilizi (rif. DPR n.380/01)	Regime Abilitativo Previsto (rif. al DPR n.380/01 e al R.E.)	Note	Autorizzazioni / nulla osta oltre a quelli previsti dalle: LL nn.64/74-1086/71, LR n.20/96 L n.1089/39, D.Lvo n.42/04 L n.1089/39, D.Lvo n.42/04
Manutenzione Ordinaria (R.E. - art.19)	Manutenzione Ordinaria (art.3 - lett.a)	Attività Edilizia Libera (DPR 380/01 - art. 6 - lett.a) (R.E. - art. 52 - lett.a)		
Manutenzione Straordinaria (R.E. - art.20)	Manutenzione Straordinaria (art.3 - lett. b)	D.I.A. (DPR 380/01 - art. 22) (R.E. - art.70 - lett.a)		
Restauro e Risanamento Conservativo (R.E. - art.21)	Restauro e Risanamento Conservativo (art. 3 - lett.c)	D.I.A. (DPR 380/01 - art. 22) (R.E. - art.70 - lett.b)		
Cambio d'uso con opere nelle zone omogenee A - B - C - D - E (R.E. - art.22 - lett.a)	Assimilabile alla Ristrutturazione Edilizia (art.10 - lett.c)	Permesso di Costruire (DPR n.380/01 art.10 - lett.c) (R.E. art.53 - lett.d)		
Cambio di destinazione d'uso senza opere nella zona omogenea A (R.E. - art.22 - lett.b)	Assimilabile alla Ristrutturazione Edilizia (art.10 - lett.c)	Permesso di Costruire (DPR n.380/01 art.10 - lett.c) (R.E. art.53 - lett.d)		
Cambio di destinazione d'uso senza opere nelle zone omogenee B - C - D - E (R.E. - art.22 - lett.b)		D.I.A. (DPR 380/01 - art. 22) (R.E. - art.70 - lett.g)		
Cambio di destinazione d'uso entro il limite del 30 % della SU (R.E. - art.22 - lett.c)		D.I.A. Permesso di Costruire	Secondo la tipologia d'intervento.	
Consolidamento e riparazione strutturale (R.E. - art.23 - lett.a, b)		D.I.A. Permesso di Costruire	Secondo la tipologia d'intervento.	
Miglioramento e adeguamento antisismico (R.E. - art.23 - lett.c, d)		D.I.A. Permesso di Costruire	Secondo la tipologia d'intervento.	
Recupero abitativo dei sottotetti (R.E. - art.24)		D.I.A. (DPR 380/01 - art. 22) (R.E. - art.70 - lett.f)		
Ristrutturazione edilizia (R.E. - art.25)	Ristrutturazione Edilizia (art.3 - lett.d)	D.I.A. (DPR 380/01 - art.22 lett.a) (R.E. - art.70 - lett.e)		
Ristrutturazione edilizia con modifiche sostanziali (R.E. - art.26)	Ristrutturazione Edilizia (art.3 - lett.d)	Permesso di Costruire (DPR 380/01 - art.10 lett.c) (R.E. - art.53 - lett.d)		

Interventi edilizi definiti nel R.E.	Inquadramento degli interventi edilizi (rif. DPR n.380/01)	Regime Abilitativo Previsto (rif. al DPR n.380/01 e al R.E.)	Note	Autorizzazioni / nulla osta oltre a quelli previsti dalle: LL nn.64/74-1086/71, LR n.20/96 L n.1089/39, D.Lvo n.42/04 L n.1089/39, D.Lvo n.42/04
Adeguamento igienico-funzionale (R.E. - art.27)	Assimilabile alla Manutenzione Straordinaria (art.3 - lett. b)	D.I.A. (DPR 380/01 - art. 22) (R.E. - art.70 - lett.q)		
Eliminazione barriere architettoniche (R.E. - art.28)	Manutenzione Ordinaria (art.3 - lett.a)	Attività Edilizia Libera (DPR 380/01 - art. 6 - lett.b) (R.E. - art.52 - lett.b)		
	Manutenzione Straordinaria (art.3 - lett. b)	D.I.A. (DPR 380/01 - art. 22) (R.E. - art.70 - lett.c)	Quando l'immobile è sottoposto a vincolo di tutela e quando è necessaria la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio	
Installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (R.E. - art.29)	Manutenzione Straordinaria (art.3 - lett. b)	D.I.A. (DPR 380/01 - art. 22) (R.E. - art.70 - lett.i)		
Costruzione di parcheggi pertinenziali interrati esclusa la zona omogenea A (R.E. - art.30)	Non assimilabile a Nuova costruzione (art.3 - lett.e6)	D.I.A. (DPR 380/01 - art. 22) (R.E. - art.70 - lett.m)		
Costruzione di parcheggi pertinenziali interrati nella zona omogenea A (R.E. - art.30)	Assimilabile a Nuova costruzione (art.3 - lett.e6)	Permesso di Costruire (DPR n.380/01 art.10 - lett.a) (R.E. - art.53 - lett.a)		
Ristrutturazione urbanistica (R.E. - art.31)	Ristrutturazione Urbanistica (art.3 - lett.f)	D.I.A. (DPR 380/01 - art.22 lett.b) (R.E. - art.70 - lett.p)	Intervento disciplinato da piani attuativi che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche formali e costruttive	
		Permesso di Costruire (DPR 380/01 - art.10 lett.b) (R.E. - art.53 - lett.b,e)	Intervento diretto e intervento disciplinato da piani attuativi che <b>non</b> contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche formali e costruttive	
Demolizione e recupero dell'area di insediamento (R.E. - art.32)	Assimilabile alla Ristrutturazione urbanistica (art.3 - lett.f)	Permesso di Costruire (DPR 380/01 - art.10 lett.b) (R.E. - art.53 - lett.f)		

<b>Interventi edilizi definiti nel R.E.</b>	<b>Inquadramento degli interventi edilizi (rif. DPR n.380/01)</b>	<b>Regime Abilitativo Previsto (rif. al DPR n.380/01 e al R.E.)</b>	<b>Note</b>	<b>Autorizzazioni / nulla osta oltre a quelli previsti dalle: LL nn.64/74-1086/71, LR n.20/96 L n.1089/39, D.Lvo n.42/04 L n.1089/39, D.Lvo n.42/04</b>
Demolizione e ricostruzione di diverso fabbricato (R.E. - art.33)	Nuova Costruzione (art.3 - lett.e)	Permesso di Costruire (D.P.R. 380/01 - art.10 lett.a) (R.E. - art.53 - lett.a)		
Ampliamento di edificio esistente (R.E. - art.34)	Nuova Costruzione (art.3 - lett.e1)	Permesso di Costruire (D.P.R. 380/01 - art.10 lett.a) (R.E. - art.53 - lett.c)		
Nuovo impianto edilizio (R.E. - art.35)	Nuova Costruzione (art.3 - lett.e1)	Permesso di Costruire (DPR 380/01 - art.10 lett.a) (R.E. - art.53 - lett.a)		
Costruzione di pertinenze con aumento di volume < 20% v.e.p. (R.E. - art.35)	Non assimilabile a Nuova Costruzione (art.3 - lett.e6)	D.I.A. (DPR 380/01 - art.22) (R.E. - art.70 - lett.n)		
Costruzione di pertinenze con aumento di volume > 20% v.e.p. (R.E. - art.35)	Assimilabile a Nuova Costruzione (art.3 - lett.e6)	Permesso di Costruire (DPR 380/01 - art.10 lett.a) (R.E. - art.53 - lett.a)		
Opere di urbanizzazione primaria e secondarie realizzate da soggetti diversi dal Comune (R.E. - art.36)	Assimilabile a Nuova Costruzione (art.3 - lett.e2)	Permesso di Costruire (DPR 380/01 - art.10 lett.a) (R.E. - art.53 - lett.g)		
Significativi movimenti di terra (R.E. - art.37)	Intervento non classificato	D.I.A. (DPR 380/01 - art.22) (R.E. - art.70 - lett.o)		Uffici regionali competenti Soprintendenza competente Corpo forestale dello Stato
Depositi a cielo aperto (R.E. - art.38)	Intervento non classificato	Autorizzazione Amministrativa (R.E. - art.73 - lett.a)		Uffici regionali competenti Soprintendenza competente Corpo forestale dello Stato
Costruzioni temporanee (R.E. - art.39)	Intervento non classificato	Autorizzazione Amministrativa (R.E. - art.73 - lett.b)		Soprintendenza competente
Interventi relativi all'arredo urbano (R.E. - art.40)	Intervento non classificato	Autorizzazione Amministrativa (R.E. - art.73 - lett.c,f)		Soprintendenza competente
Interventi relativi all'arredo urbano (con opere edilizie) (R.E. - art.40)		D.I.A. (DPR 380/01 - art. 22) (R.E. - art.70 - lett.r)		

Interventi edilizi definiti nel R.E.	Inquadramento degli interventi edilizi (rif. DPR n.380/01)	Regime Abilitativo Previsto (rif. al DPR n.380/01 e al R.E.)	Note	Autorizzazioni / nulla osta oltre a quelli previsti dalle: LL nn.64/74-1086/71, LR n.20/96 L n.1089/39, D.Lvo n.42/04 L n.1089/39, D.Lvo n.42/04
Allestimento del verde (R.E. - art.41)		D.I.A. (DPR 380/01 - art. 22) (R.E. - art.70 - lett.r)		
Campi per attività sportive e ricreative (R.E. - art.42)	Assimilabile a Nuova Costruzione (art.3 - lett.e3)	D.I.A. (DPR 380/01 - art. 22) (R.E. - art.70 - lett.h)	Interventi con carattere pertinenziale rispetto ad edifici e impianti esistenti	
		Permesso di Costruire (DPR 380/01 - art.10 lett.a) (R.E. - art.53 - lett.a)	Generalità dei casi	
Realizzazione di recinzioni, passi carrai e rampe (R.E. - art.43)	Assimilabile a Nuova Costruzione (art.3 - lett.e1)	D.I.A. (DPR 380/01 - art. 22) (R.E. - art.70 - lett.d)		
		Autorizzazione Amministrativa (R.E. - art.73 - lett.d)	Quando si tratta di passi e rampe carrai, senza la realizzazione di opere edilizie	
Opere cimiteriali (R.E. - art.44)	Assimilabile a Nuova Costruzione (art.3 - lett.e1)	Permesso di Costruire (DPR 380/01 - art.10 lett.a) (R.E. - art.53 - lett.a)	per opere di edilizia funeraria gentilizia	
		Autorizzazione Amministrativa (R.E. - art.73 - lett.e)		Uffici Sanitari competenti
Distribuzione di carburanti (R.E. - art.45)	Assimilabile a Nuova Costruzione (art.3 - lett.e3)	Permesso di Costruire (DPR 380/01 - art.10 lett.a) (R.E. - art.53 - lett.a)	Per impianti ex-novo e pensiline, spogliatoi, servizi igienici, fabbricati complem.	Ufficio Provinciale competente Ufficio Regionale competente
		D.I.A. (DPR 380/01 - art. 22) (R.E. - art.70 - lett.i)	Per le sole apparecchiature di erogazione e di pagamento	
Impianti di demolizione di rottami (R.E. - art.46)	Assimilabile a Nuova Costruzione (art.3 - lett.e7)	Permesso di Costruire (DPR 380/01 - art.10 lett.a) (R.E. - art.53 - lett.a) Autorizzazione Amministrativa (R.E. - art.73 - lett.g)		Ufficio Provinciale competente Ufficio Regionale competente
Impianti di coltivazioni di cave (R.E. - art.47)	Assimilabile a Nuova Costruzione (art.3 - lett.e7)	Permesso di Costruire (DPR 380/01 - art.10 lett.a) (R.E. - art.53 - lett.a) Autorizzazione Amministrativa (R.E. - art.73 - lett.h)		Ufficio Provinciale competente Ufficio Regionale competente

Interventi edilizi definiti nel R.E.	Inquadramento degli interventi edilizi (rif. DPR n.380/01)	Regime Abilitativo Previsto (rif. al DPR n.380/01 e al R.E.)	Note	Autorizzazioni / nulla osta oltre a quelli previsti dalle: LL nn.64/74-1086/71, LR n.20/96 L n.1089/39, D.Lvo n.42/04 L n.1089/39, D.Lvo n.42/04
Realizzazione di campeggi (R.E. - art.48)	Assimilabile a Nuova Costruzione (art.3 - lett.e1,e5)	Permesso di Costruire (DPR 380/01 - art.10 lett.a) (R.E. - art.53 - lett.a)		
Occupazioni di suolo pubblico (R.E. - art.49)	Non è un intervento edilizio	Autorizzazione Amministrativa (R.E. - art.73 - lett.l)		
Impianti di pubblicità e propaganda (R.E. - art.50)	Intervento non classificato	Autorizzazione Amministrativa (R.E. - art.73 - lett.m)	Generalità dei casi	
		D.I.A. (DPR 380/01 - art. 22) (R.E. - art.70 - lett.s)	Impianti pubblicitari isolati e ancorati al terreno con struttura propria	
Opere minori in attuazione del Piano Comunale di Protezione Civile		Autorizzazione Amministrativa (R.E. - art.73 - lett.i)		
Torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni sul suolo	Nuova Costruzione (art.3 - lett.e4)	Permesso di Costruire (DPR 380/01 - art.10 lett.a) (R.E. - art.53 - lett.a)		
Realizzazione di attività produttive all'aperto ove comportino modifiche permanenti al suolo ineditato	Nuova Costruzione (art.3 - lett.e3,e7)	Permesso di Costruire (DPR 380/01 - art.10 lett.a) (R.E. - art.53 - lett.a)		
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		D.I.A. (DPR 380/01 - art.22) (R.E. - art.70 - lett.l)		
Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato		Attività Edilizia Libera (DPR 380/01 - art. 6 - lett.c) (R.E. - art. 52 - lett.c)		