



**COMUNE DI VIBO VALENTIA**

SETTORE 3 "Governo del territorio"

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

**REU**



**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**RE**

**Novembre 2013**

**PROGETTISTI R.T.P.**

**Prof. Arch. Francesco Karrer**

**Prof. Arch. Francesca Moraci**

**Arch. Natale Palamara, collaboratore**

- **Avv. Nicola D'Agostino, Sindaco**
- **Arch. Nicola Domenico Donato, Assessore**
- **Dott.ssa Adriana Teti, Dirigente del Settore 3**
- **Ing. Lorena Callisti, R.U.P. PSC e REU e procedura di VAS**



## Sommario

<b>PARTE I - NORME GENERALI</b> .....	<b>6</b>
<b>TITOLO I – PREMESSA</b> .....	<b>6</b>
Articolo 1 – Finalità del Regolamento Edilizio .....	6
Articolo 2 – Definizione degli interventi edilizi .....	6
<b>TITOLO II - PROCEDURE</b> .....	<b>7</b>
Articolo 3 – Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi .....	7
Articolo 4 – Istanza per il rilascio del permesso di costruire .....	7
Articolo 5 – Denuncia di inizio attività (D.I.A.) .....	7
Articolo 6 – Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) .....	7
Articolo 7 – Documenti da allegare all’istanza per il rilascio di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività o alla segnalazione certificata di inizio attività .....	8
Articolo 8 – Autorizzazione paesaggistica .....	10
Articolo 9 – Attività edilizia libera .....	11
Articolo 10 – Caratteristiche degli elaborati grafici .....	11
<b>TITOLO III - PERMESSO DI COSTRUIRE</b> .....	<b>12</b>
Articolo 11 – Trasformazioni soggette a permesso di costruire .....	12
Articolo 12 – Presentazione dell’istanza .....	12
Articolo 13 – Avvio procedura e documentazione amministrativa .....	12
Articolo 14 – Fase di avvio e istruttoria del permesso di costruire .....	13
Articolo 15 – Fase decisionale del permesso di costruire .....	13
Articolo 16 – Provvedimento finale del permesso di costruire .....	13
Articolo 17 – Termine di inizio e ultimazione dei lavori .....	14
Articolo 18 – Comunicazione del provvedimento .....	14
Articolo 19 – Intervento sostitutivo o silenzio assenso .....	14
<b>TITOLO IV – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’</b> .....	<b>15</b>
Articolo 20 – Trasformazioni soggette a denuncia di inizio attività .....	15
Articolo 21 – Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività .....	15
Articolo 22 – Presentazione dell’istanza .....	15
Articolo 23 – Responsabilità del procedimento .....	16
Articolo 24 – Fase di avvio della denuncia di inizio attività, titolo abilitativo, ultimazione lavori .....	16
<b>TITOLO V – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ</b> .....	<b>16</b>
Articolo 25 – Trasformazioni soggette a segnalazione certificata di inizio attività .....	16
Articolo 26 – Modalità di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività .....	17
Articolo 27 – Presentazione dell’istanza .....	17
Articolo 28 – Fase di avvio della segnalazione certificata di inizio attività .....	17
<b>TITOLO VI – PIANI ATTUATIVI</b> .....	<b>17</b>
Articolo 29 – Soggetti e campo di applicazione .....	17
Articolo 30 – Proposte di piani attuativi di iniziativa privata .....	17
Articolo 31 – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze .....	18
Articolo 32 – Istruttoria e fase decisionale .....	19
<b>TITOLO VII – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA</b> .....	<b>19</b>
Articolo 33 – Soggetti .....	19
Articolo 34 – Contenuti dell’istanza .....	19
Articolo 35 – Documenti ed elaborati da allegare all’istanza .....	19
Articolo 36 – Fase di avvio .....	20
Articolo 37 – Fase decisionale .....	20
Articolo 38 – Fase integrativa ed efficacia .....	21
Articolo 39 – Istanza di autorizzazione paesistica semplificata (D.P.R. n° 139/2010) .....	21
Articolo 40 – Documenti da allegare per le istanze o denunce soggette a vincolo paesaggistico con procedura semplificata (D.P.R. n° 139/2010) .....	21
Articolo 41 – Fase di avvio mediante procedura semplificata .....	21
Articolo 42 – Fase decisionale mediante procedura semplificata .....	22
Articolo 43 – Fase integrativa dell’efficacia mediante procedura semplificata .....	22
<b>TITOLO VIII – CERTIFICATO DI AGIBILITA’</b> .....	<b>22</b>
Articolo 44 – Soggetti .....	22

Articolo 45 – Richiesta di certificato di agibilità .....	22
Articolo 46 – Documenti ed elaborati da allegare all'istanza.....	23
Articolo 47 – Rilascio del certificato di agibilità .....	23
<b>TITOLO IX – AUTOCERTIFICAZIONE ED ASSEVERAZIONE .....</b>	<b>23</b>
Articolo 48 – Autocertificazione.....	23
Articolo 49 – Asseverazione .....	23
<b>TITOLO X – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI .....</b>	<b>24</b>
Sezione I – Conferenza dei servizi.....	24
Articolo 50 – Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune.....	24
Articolo 51 – Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse .....	24
Sezione II – Sportello unico per l'edilizia .....	25
Articolo 52 – SUAP e Sportello unico per l'edilizia .....	25
Sezione III – Collaborazione tra privati e Comune .....	26
Articolo 53 – Indicazioni interpretative .....	26
<b>TITOLO XI – L'ACCESSO AI DOCUMENTI .....</b>	<b>26</b>
Sezione I – Fonti normative.....	26
Articolo 54 – Norme applicabili .....	26
Articolo 55 – Casi di esclusione .....	26
Articolo 56 – Differimento dell'accesso ai documenti .....	27
Sezione II – Procedimento di accesso .....	27
Articolo 57 – Modalità di accesso ai documenti .....	27
Articolo 58 – Richiesta di accesso .....	27
Articolo 59 – Conclusione del procedimento.....	27
Sezione III – Rilascio di copie.....	27
Articolo 60 – Esame del documento.....	27
Articolo 61 – Estrazione di copia del documento .....	27
<b>TITOLO XII – VIGILANZA E SANZIONI .....</b>	<b>28</b>
Sezione I – Vigilanza.....	28
Articolo 62 – Attività, organi e strumenti di vigilanza .....	28
Articolo 63 – Verifiche e controlli.....	28
Sezione II – Sanzioni e fonti normative .....	28
Articolo 64 – Sanzioni urbanistico - edilizie.....	28
Articolo 65 – Sanzioni paesaggistiche.....	28
<b>PARTE II – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA .....</b>	<b>28</b>
<b>TITOLO I – AMBIENTE URBANO.....</b>	<b>28</b>
Sezione I – Definizioni.....	28
Articolo 66 – Costruzioni accessorie .....	28
Articolo 67 – Volumi tecnici.....	29
Articolo 68 – Disciplina in merito alla edificazione di vasche e piscine ad uso privato .....	29
Articolo 69 – Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche.....	30
Articolo 70 – Disciplina in merito alla installazione di pergolati e gazebo .....	30
Articolo 71 – Disciplina in merito alle serre bioclimatiche e altri sistemi passivi .....	31
Articolo 72 – Installazione di impianti solari, fotovoltaici, eolici e per ricarica di autoelettriche.....	31
Articolo 73 – Comignoli: altezze ed ubicazioni.....	31
Articolo 74 – Antenne radio, televisive e paraboliche.....	31
Articolo 75 – Costruzioni vietate e ammesse in cavei e cortili.....	32
Articolo 76 – Aspetto e manutenzione delle costruzioni accessorie, vasche e piscine, pergolati e gazebo, serre bioclimatiche .....	32
Sezione II – Spazi pubblici o ad uso pubblico.....	32
Articolo 77 – Disciplina del verde .....	32
Articolo 78 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico .....	33
Articolo 79 – Insegne e mezzi pubblicitari .....	33
Articolo 80 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole, bacheche.....	33
Articolo 81 – Marciapiedi e percorsi pedonali .....	33
Articolo 82 – Percorsi ciclabili .....	33
Articolo 83 – Portici e gallerie .....	33
Articolo 84 – Occupazione degli spazi pubblici .....	34
Articolo 85 – Disciplina d'uso del sottosuolo.....	34

Articolo 86 – Reti di servizi pubblici .....	34
Articolo 87 – Volumi tecnici ed impiantistici .....	35
Articolo 88 – Intercapedini e griglie di aerazione .....	35
<b>Sezione III – Spazi privati .....</b>	<b>35</b>
Articolo 89 – Accessi e passi carrabili .....	35
Articolo 90 – Strade .....	35
Articolo 91 – Allacciamento alle reti fognarie .....	36
Articolo 92 – Allacciamento alle reti impiantistiche .....	36
Articolo 93 – Recinzioni e muri divisorii .....	36
Articolo 94 – Spazi inedificati ed edifici in disuso .....	37
Articolo 95 – Sistemazioni esterne ai fabbricati .....	37
Articolo 96 – Toponomastica, segnaletica, numeri civici .....	38
<b>TITOLO II – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL’AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO .....</b>	<b>38</b>
Articolo 97 – Decoro delle costruzioni .....	38
Articolo 98 – Allineamenti .....	39
Articolo 99 – Prospetti su spazi pubblici .....	39
Articolo 100 – Sporgenze e aggetti .....	39
Articolo 101 – Salubrità dei terreni edificabili e degli edifici .....	39
Articolo 102 – Disciplina del colore e dei materiali di finitura .....	40
Articolo 103 – Disciplina del verde su aree private .....	40
<b>TITOLO III – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI .....</b>	<b>41</b>
<b>Sezione I – Requisiti spaziali .....</b>	<b>41</b>
Articolo 104 – Caratteristiche dimensionali e altezze dei locali .....	41
Articolo 105 – Cortili, cavedi, patii .....	42
Articolo 106 – Locali sottotetto .....	42
Articolo 107 – Soppalchi .....	42
Articolo 108 – Spazi di piani interrati e seminterrati .....	43
Articolo 109 – Box ed autorimesse .....	43
Articolo 110 – Scale .....	43
<b>Sezione II – Requisiti di qualità ambientale .....</b>	<b>43</b>
Articolo 111 – Qualità dell’aria in spazi confinati e ventilazione .....	43
Articolo 112 – Illuminazione naturale .....	44
Articolo 113 – Illuminazione artificiale .....	44
Articolo 114 – Controllo del soleggiamento .....	44
Articolo 115 – Qualità igrotermica .....	45
Articolo 116 – Qualità acustica .....	45
<b>Sezione III – Requisiti funzionali .....</b>	<b>45</b>
Articolo 117 – Dotazione di servizi e spazi di cottura .....	45
<b>Sezione IV – Requisiti degli edifici in tema di superamento delle barriere architettoniche .....</b>	<b>45</b>
Articolo 118 – Superamento delle barriere architettoniche negli edifici e dichiarazione del progettista .....	45
<b>TITOLO IV – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>46</b>
<b>Sezione I – Disciplina delle opere .....</b>	<b>46</b>
Articolo 119 – Requisiti delle costruzioni .....	46
Articolo 120 – Inizio dei lavori .....	46
Articolo 121 – Disciplina del cantiere e sicurezza .....	46
Articolo 122 – Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie .....	46
Articolo 123 – Scavi e demolizioni .....	47
Articolo 124 – Conferimento dei materiali di risulta e bonifica dei terreni .....	47
Articolo 125 – Rinvenimenti di interesse archeologico, storico ed artistico .....	48
Articolo 126 – Ultimazione dei lavori .....	48
<b>PARTE III – NORME FINALI E TRANSITORIE .....</b>	<b>48</b>
<b>TITOLO I – DURATA DEL REGOLAMENTO .....</b>	<b>48</b>
Articolo 127 – Entrata in vigore del Regolamento .....	48
Articolo 128 – Casi non previsti e modifiche al presente Regolamento .....	48
<b>APPENDICE .....</b>	<b>49</b>

## **PARTE I - NORME GENERALI**

### **TITOLO I – PREMESSA**

#### **Articolo 1 – Finalità del Regolamento Edilizio**

1. Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU) disciplina le attività di trasformazione del territorio dettando disposizioni sulle modalità costruttive, di conservazione, trasformazione e sviluppo per l'intero territorio comunale, in attuazione della normativa statale e regionale in materia edilizia ed urbanistica. Esso è composto dal Regolamento Edilizio che detta Norme Procedurali e Dispositive e dal Regolamento Urbanistico che detta le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale Comunale (PSC) con relativa cartografia di riferimento normativo che ne è parte integrante.

#### **Articolo 2 – Definizione degli interventi edilizi**

1. Per la definizione degli interventi edilizi ai fini del presente Regolamento si rimanda all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ovvero:
  - a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi 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;
  - b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
  - c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
  - d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
    - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
    - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
    - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
    - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
    - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
    - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
    - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
  - f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
2. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 attualmente articolo 29, comma 3, D. Lgs. n. 42 del 2004 .
3. Altresì resta ferma, ai fini del recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico esistente la definizione ed i concetti espressi nel "disciplinare" di cui alla deliberazione della Giunta Regionale del 26 aprile 2012, n. 166.

## **TITOLO II - PROCEDURE**

### **Articolo 3 – Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi**

1. Sono legittimati a presentare istanza di rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività o dichiarazione certificata di inizio attività, tanto per il titolo originario quanto per le relative varianti, i proprietari degli immobili e coloro i quali hanno titolo, legale o negoziale, per eseguire i lavori oggetto dell'istanza o della denuncia.
2. In caso di trasferimento del titolo che legittima la realizzazione dell'intervento edilizio, il nuovo titolare è tenuto a chiedere la voltura del permesso o della denuncia indicandone i motivi. I successori testamentari o gli eventuali aventi causa possono chiedere, con domanda di voltura, l'intestazione del titolo abilitativo.
3. Nel caso di comproprietà o di contitolarietà di diritti che legittimano la realizzazione dell'intervento edilizio o di trasformazione del territorio, l'istanza di rilascio del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività devono essere sottoscritte da tutti i comproprietari o contitolari.
4. L'istanza o la denuncia può essere sottoscritta da uno solo dei comproprietari o contitolari, purché munito di delega scritta contenente l'atto di assenso degli altri soggetti legittimati, da allegare all'istanza o alla denuncia.
5. Tutti gli interventi che interessino le parti comuni del condominio devono ricevere l'assenso degli altri condomini manifestato attraverso delibera dell'assemblea da allegare all'istanza o alla denuncia.
6. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche in presenza di disabili.

### **Articolo 4 – Istanza per il rilascio del permesso di costruire**

1. L'istanza per il rilascio del permesso di costruire deve contenere:
  - l'indicazione del richiedente;
  - l'indicazione del proprietario o dei soggetti legittimati a presentare l'istanza (se diversi dal richiedente);
  - l'indicazione del progettista;
  - la descrizione delle opere che si intendono realizzare;
  - il progetto delle opere corredato dagli elaborati prescritti e funzionali all'intervento richiesto.
  - Il codice fiscale.
2. L'istanza e gli elaborati devono essere sottoscritti dal richiedente e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare l'istanza, se diversi dal richiedente, nonché dal progettista.
3. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

### **Articolo 5 – Denuncia di inizio attività (D.I.A.)**

1. La denuncia di inizio attività per la realizzazione di un intervento edilizio deve contenere:
  - l'indicazione di chi effettua la denuncia;
  - l'indicazione del proprietario o dei soggetti legittimati a presentare la denuncia (se diversi dal richiedente);
  - l'indicazione del progettista e gli estremi dell'iscrizione all'albo professionale;
  - la descrizione delle opere che si intendono realizzare;
  - il progetto delle opere corredato dagli elaborati prescritti e funzionali all'intervento richiesto;
  - l'asseverazione del progettista per la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, al presente regolamento edilizio, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;
  - l'indicazione del direttore di lavori e dell'impresa esecutrice;
  - la certificazione comprovante la regolarità contributiva dell'impresa;
  - il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, se dovuti;
2. La denuncia e gli elaborati devono essere sottoscritti da chi effettua la denuncia e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentarla, nonché dal progettista.

### **Articolo 6 – Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)**

1. La segnalazione certificata di inizio attività per la realizzazione di un intervento edilizio deve contenere:
  - l'indicazione del richiedente;
  - l'indicazione del proprietario o dei soggetti legittimati a presentare l'istanza (se diversi dal richiedente);
  - l'indicazione del progettista e gli estremi dell'iscrizione all'albo professionale;
  - la descrizione delle opere che si intendono realizzare;
  - il progetto delle opere corredato dagli elaborati prescritti e funzionali all'intervento richiesto;

- data di inizio dei lavori, che limitatamente alle opere non assoggettate alla disciplina antisismica, sono contestuali alla presentazione della pratica edilizia al Comune ovvero successivamente all'attestazione di avvenuto deposito della denuncia per le opere strutturali;
  - asseverazione di conformità dei lavori denunciati.
2. La segnalazione e gli elaborati devono essere sottoscritti da chi effettua la segnalazione e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentarla, nonché dal progettista.

### **Articolo 7 – Documenti da allegare all'istanza per il rilascio di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività o alla segnalazione certificata di inizio attività**

1. La documentazione da allegare all'istanza o denuncia è la seguente:
- a) **Documenti e dichiarazioni inerenti la titolarità del richiedente e la situazione giuridica dell'immobile:**
    - elaborati di progetto sottoscritti dal richiedente.
    - nel caso di condominio, ove ne ricorrano le condizioni, estratto del verbale di assemblea che autorizza l'esecuzione delle opere.
    - indicazione dei precedenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune a conoscenza del richiedente.
  - b) **Elaborati tecnici generali:**
    - mappa catastale con evidenziata l'area di intervento;
    - cartografia dello strumento urbanistico vigente con evidenziata l'area di intervento;
    - aerofotogrammetria con evidenziata l'area di intervento;
    - documentazione fotografica per interventi su edifici esistenti;
    - relazione generale, tecnico-descrittiva del progetto, distinta in una prima parte illustrativa della fattibilità, delle norme e dei vincoli, dei luoghi, degli aspetti urbanistici e infrastrutturali anche in ordine a preesistenze, delle modalità di progettazione e composizione, delle caratteristiche proprie dell'opera fra cui destinazione d'uso e livelli di prestazione, ed una seconda parte squisitamente tecnica sui parametri urbanistici, edilizi, costruttivi, tecnologici ed impiantistici, sulla sicurezza e manutenzione dell'immobile, tutte in riferimento al PSC e a norme di legge.
  - c) **Elaborati di rilievo:**

Gli elaborati devono essere rappresentativi degli immobili e dei luoghi oggetto d'intervento:

    - planimetria generale di rilievo dell'area d'intervento e di quella circostante, in una o più scale, preferibilmente 1:100 o 1:200 o 1:500 in relazione all'entità dell'intervento e ad una agevole lettura planimetrica, con inseriti:
      - limite di proprietà;
      - costruzioni esistenti debitamente quotate, manufatti presenti (ad es. marciapiedi, recinzioni, parcheggi, etc.) e alberature indicate per tipologie e dimensioni;
      - dimensioni dell'area di intervento e dei fabbricati, comprese le quote altimetriche;
      - schema di calcolo analitico della superficie dell'area di intervento, della superficie coperta, della SIp e del volume di rilievo (nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti);
    - piante di rilievo riportanti:
      - le dimensioni interne dei locali ed esterne del fabbricato;
      - la destinazione d'uso dei locali;
      - l'accesso delle singole unità immobiliari che, se superiori ad una, devono essere numerate;
    - prospetti di rilievo della/e facciata/e interessata/e dall'intervento in progetto (con indicati i materiali e colori di finitura per tutti i fabbricati con particolare riferimento agli edifici antichi o ricadenti in un contesto storico);
      - per gli edifici antichi o ricadenti in un contesto storico eventuali risultanze desumibili dalle mappe storiche o fotografie storiche);
      - sezioni di rilievo complete delle altezze interne dei singoli piani, misurate sotto travetto, lo spessore delle solette, la quota in altezza all'intradosso della linea di colmo e all'intradosso dell'imposta della gronda, la quota progressiva di ogni piano in relazione alla quota zero di riferimento, con l'indicazione della tipologia dei materiali costituenti i solai piani ed inclinati per gli edifici antichi o ubicati in un contesto storico.
  - d) **Elaborati di progetto:**

Gli elaborati di progetto devono rappresentare le attività di trasformazione degli immobili e dei luoghi:

    - planimetria generale di progetto dell'area di intervento e di quella circostante, in una o più scale, preferibilmente 1:100 o 1:200 o 1:500 in relazione all'entità dell'intervento e ad una agevole lettura planimetrica, con inserite:
      - le dimensioni dell'area di intervento e dei fabbricati;
      - le distanze dai confini, i distacchi dai fabbricati, anche quelli esterni al lotto di proprietà;
      - le fasce di rispetto cimiteriali, stradali, ferroviarie, da elettrodotto, pozzi, ecc.;
      - le quote altimetriche di progetto;
      - le dimensioni delle aree destinate a superficie permeabile e a verde, con indicazione delle piantumazioni;
      - il calcolo della superficie del lotto, della superficie coperta, della SIp e del volume di progetto e di quant'altro necessario per la verifica dei parametri urbanistici;
    - piante di progetto di tutti i piani riportanti:

- le destinazioni d'uso di tutti i locali;
  - le superfici dei locali con il relativo rapporto aero - illuminante;
  - l'accesso alle singole unità immobiliari che, se superiori ad una, devono essere numerate;
  - le dimensioni dei locali;
  - la pianta del terrazzo o del tetto di copertura con la posizione di comignoli, lucernari, abbaini, eventuali volumi tecnici ed apparati tecnologici;
  - prospetti di progetto della/e facciata/e dell'intervento (con l'indicazione dei materiali di finitura e colori per tutti i fabbricati con particolare riferimento agli edifici antichi o ubicati in un contesto storico);
  - sezioni di progetto in numero sufficiente a rappresentare l'intervento comprendenti parte del terreno circostante con il suo andamento prima e dopo l'intervento con indicate le quote esterne e la quota da 0,00 fino all'intradosso dell'ultimo solaio o all'intradosso dell'imposta del tetto compreso la pendenza delle falde, le altezze dei locali, gli spessori con l'indicazione dei materiali da usarsi e le quote interne progressive delle solette di ogni piano in relazione alla quota zero di riferimento;
  - planimetria di progetto con indicato lo schema idrico di alimentazione e quello fognario di scarico distinto per acque bianche e acque nere, fino ai punti di allaccio o scarico;
  - planimetria riportante la dimensione di eventuali aree esterne al fabbricato adibite a parcheggi pertinenziali, nonché eventuale presenza di volumi tecnici ed apparati tecnologici.
- e) **Eventuali ulteriori allegati in relazione al tipo di intervento:**
- a. elaborati grafici almeno in scala 1:100 che devono evidenziare i percorsi accessibili, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, che partendo dal suolo pubblico si articolano attraverso l'entrata, gli spazi comuni e le singole unità immobiliari evidenziando tutte le differenze di quota presenti e le modalità per superarle. Le piante delle unità immobiliari devono riportare la disposizione dei sanitari dei servizi igienici;
  - b. relazione tecnica che evidenzi la ragionevole fattibilità dell'adeguamento dell'immobile, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche per l'adattabilità;
  - c. per il recupero dei sottotetti calcolo analitico dell'altezza media ponderale con allegata dimostrazione grafica;
  - d. per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g) del D.M. 37/2008, deposito del progetto impianti redatto da un professionista iscritto negli albi professionali secondo la specifica competenza tecnica richiesta o in alternativa, dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice, ovvero dichiarazione resa dal progettista di attività non soggetta, da presentarsi prima del rilascio del provvedimento;
  - e. documentazione e relazione tecnica di cui all'art. 28 della L. 09/01/1991 n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia) e s.m.i., oppure eventuale dichiarazione del progettista sulla non necessità di presentazione di tale documentazione;
  - f. attestazione di certificazione energetica, articolo 6 del DLgs 192/2005 e art. 1, comma 288, della Legge 244/2008;
  - g. prospetto di cui al D. M. 10/05/1977, n. 801 (pubblicato su G.U. n. 146/77) e calcolo secondo le tabelle parametriche regionali e gli importi deliberati dal Consiglio Comunale, attualmente in vigore, per la definizione della classe dell'edificio e dei dati metrici delle singole unità immobiliari, ai fini della determinazione del contributo del costo di costruzione, afferenti ad ogni tipologia edilizia e alla destinazione d'uso (residenza, attività produttive, attività commerciali, direzionali e turistico-ricettive), nonché, se previsti, calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, considerando sempre gli eventuali valori aggiornati;
  - h. computo metrico estimativo, qualora necessario per il calcolo del contributo del costo di costruzione;
  - i. attestazione della richiesta ai Vigili del Fuoco circa gli adempimenti inerenti la prevenzione incendi nei casi previsti dalla legge, in conformità al Decreto del Presidente della Repubblica n. 151 del 1 agosto 2011, oppure dichiarazione, resa dal progettista, di attività non soggetta ad alcun adempimento normativo;
  - j. per i progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente che ne modifichino le caratteristiche acustiche, dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997; i progetti relativi a nuove costruzioni, adibite ad ambienti abitativi, devono essere corredati da valutazione preventiva delle prestazioni acustiche e dichiarazione da parte di tecnico che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997. I progetti relativi alla realizzazione di nuovi edifici produttivi e di nuovi impianti sono accompagnati da una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno. E' fatto salvo il piano di impatto acustico per i progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale, di cui all'art. 8 della L. 26/10/1995 n. 447;
  - k. dichiarazione in materia di terre e rocce da scavo ai sensi dell'art. 186 D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e per lo smaltimento degli inerti di cantiere ai sensi dell'Ordinanza regionale del Commissario delegato all'emergenza ambientale in Calabria n.° 1495 del 03-07-2001;
  - l. Documentazione attestante, in presenza di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dopo la sottoscrizione della convenzione con il Comune, che l'esecuzione delle opere deve avvenire secondo la procedura disposta dagli artt. 57 comma 6 e 122 comma 8, del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. ad

eccezione delle opere di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, che pur essendo a carico del titolare del permesso di costruire, non trova applicazione il D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i. per come affermato dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011.

- m. autocertificazione a firma del progettista attestante la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie relativamente a interventi di edilizia residenziale. Negli altri casi "nulla osta" sanitario rilasciato dalla ASP, D.P.R. 380, art. 20 comma 1, Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, Testo Unico delle leggi sanitarie e s.m.i. e, in particolare, per i fabbricati adibiti a luogo di lavoro secondo le disposizioni del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
  - n. eventuale documentazione inerente il PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) e/o l'Ordinanza n. 21/2007 e n. 61/2008 del Commissario delegato all'emergenza alluvionale di Vibo Valentia.
  - o. Per gli interventi che riguardano la conservazione e valorizzazione del patrimonio architettonico e ambientale per i quali è stata effettuata proposta di interesse culturale ma di cui non è stata completata la procedura amministrativa, nonché per gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché per gli immobili aventi valore storico-documentario - identitario individuati all'interno del PSC, occorre allegare all'istanza apposita relazione, contenente le prescrizioni per la conservazione dell'organismo architettonico in riferimento allo specifico oggetto dell'intervento, redatta da un tecnico esperto di cui all'art. 69, comma 3, della Lur 19/2002 e s.m.i. - (art. 16, legge regionale n. 35 del 10 agosto 2012).
2. La documentazione di cui al comma precedente deve essere presentata in duplice copia.
  3. Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione o nel caso della eventuale richiesta di modifiche o di documentazione aggiuntiva, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nel termine perentorio di 15 giorni, la documentazione mancante. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente il permesso di costruire non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.
  4. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.
  5. La denuncia, da effettuarsi presso gli Uffici Tecnici della Regione Calabria, l.r. n. 35 del 19.10.2009 recante "Procedure per la denuncia, il deposito e l'autorizzazione di interventi di carattere strutturale e per la pianificazione territoriale in prospettiva sismica", ai sensi del D.P.R. 380/01, art. 65 (Denuncia dei lavori di realizzazione di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica) e art. 93 (Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche), comprensiva dell'autorizzazione per l'inizio dei lavori di cui all'art. 94 e secondo la normativa tecnica sulle costruzioni (D.M. 14.01.08), deve essere trasmessa prima dell'avvio ufficiale dei lavori pertinenti la denuncia, mentre nelle procedure che riguardano permessi di costruire in sanatoria e permessi di costruire per sopraelevazioni o interventi che incidano sulla struttura esistente, deve essere effettuata prima o contestualmente al rilascio del titolo abilitativo comunale. Sono esenti dalla denuncia le opere ed i manufatti citati nell'allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale del 22 luglio 2011, n. 330, considerando che l'allegato "B" codifica le sopraelevazioni di edifici esistenti.

## **Articolo 8 – Autorizzazione paesaggistica**

1. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesaggistico-ambientale, si fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Regione, nonché agli altri atti di natura paesaggistica (Piano Territoriale Regionale QTR con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, Piano territoriale di coordinamento provinciale PTCP e Piano strutturale Comunale PSC), con contenuti di carattere paesaggistico.
2. Gli interventi proposti devono, pertanto, essere congrui con i predetti piani sovra comunali e comunali.
3. Le istanze di autorizzazione o permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio attività per il cui intervento è necessario l'esame paesaggistico dei progetti, il progettista determina l'entità dell'impatto paesaggistico secondo quanto stabilito nella normativa vigente, ossia: QTR, PTCP, D. Lgs 42/2004 e s.m.i.
4. I progetti devono essere corredati dalla relazione paesaggistica; la presentazione di tale relazione costituisce condizione necessaria per il rilascio dei successivi atti di assenso o per l'inizio dei lavori in caso di dichiarazione di inizio attività.
5. Il giudizio di impatto paesaggistico è reso dal responsabile del procedimento il quale può formulare richieste di modifica del progetto o subordinare l'approvazione dello stesso alla previsione di specifiche opere di mitigazione atte a migliorare l'inserimento nel contesto.
6. Non sono approvabili i progetti il cui impatto paesaggistico sia stato giudicato negativo, a meno che non siano ricondotti, tramite modifiche progettuali o previsione di specifiche opere di mitigazione dell'impatto paesaggistico.
7. Il giudizio di impatto paesaggistico può, altresì, essere espresso dal responsabile del procedimento e dal responsabile dell'Ufficio delegato per competenza.
8. Non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica (art. 149 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.):
  - a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;

- b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), D. Lgs 42/2004 e s.m.i., purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

### **Articolo 9 – Attività edilizia libera**

1. Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo (art.6 del DPR 380/01 e s.m.i.):
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera a), del D.P.R. 380/2001;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
  - f) Installazione di depositi GPL di capacità complessiva non superiore a 13 mc.
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/2001 ivi descritti compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari, non implicino incremento dei parametri urbanistici e non modifichino, in senso peggiorativo, i requisiti igienico sanitari previsti per la nuova destinazione d'uso dei locali;
  - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, tombini;
  - d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno.
  - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, purché vengano realizzate rispettando i requisiti igienico-sanitari per i locali destinati a permanenza di persone, mentre nel caso di spazi aperti, gli stessi dovranno essere individuati lontano da fonti di inquinamento del suolo, dell'aria e dell'acqua.
  - f) Le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.
3. La comunicazione di inizio attività libera, necessaria per eseguire gli interventi previsti all'art. 6 del D.P.R. 380/01 come modificato dall'art. 13 bis della legge 7 agosto 2012, n. 134, dovrà essere effettuata unitamente agli eventuali elaborati di rito, anche per via telematica, entro o comunque contestualmente l'inizio dei lavori.
4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed f), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e, se necessario, corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera f), sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.
5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.
6. Gli interventi proposti non devono comportare aumento del numero delle unità immobiliari e dei parametri urbanistici.

### **Articolo 10 – Caratteristiche degli elaborati grafici**

1. Gli elaborati grafici non devono riportare correzioni manuali successivamente alla stampa, devono essere adeguatamente piegati in formato "A4". Nel caso di più elaborati, devono essere numerati progressivamente.
2. E' fatta salva la facoltà del Comune, coerentemente con quanto disposto dal Capo IV del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 finalizzato a migliorare la gestione amministrativa, di disporre l'attività della gestione informatica dei documenti relativi all'attività edilizia.

3. In particolare la gestione informatica riguarderà la trasmissione di domande con relativi elaborati grafici in formato digitale, l'attivazione di archivi informatici, il rilascio di provvedimenti autorizzativi informatizzati, secondo le disposizioni impartite dall'Amministrazione stessa, come nel caso del SUAP o con l'attivazione dello sportello unico per l'edilizia.

### **TITOLO III - PERMESSO DI COSTRUIRE**

#### **Articolo 11 – Trasformazioni soggette a permesso di costruire**

1. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, in ordine a quanto disposto dall'art. 10 del DPR 380/01 e s.m.i., ovvero:
  - a) gli interventi di nuova costruzione;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nell'ambito della città consolidata storica, comportino mutamenti della destinazione d'uso con opere edili o riguardino immobili di valore storico culturale definiti ai sensi dell'art. 15 e 16 della legge regionale del 10 agosto 2012, n. 35, ovvero immobili del patrimonio architettonico e ambientale per i quali è stata effettuata proposta di interesse culturale ma di cui non è stata completata la procedura amministrativa, nonché per gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché per gli immobili aventi valore storico-documentario-identitario individuati all'interno del PSC.
2. Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 44 e successivi del D.P.R. 05 ottobre 2010, n. 207 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.Lgs n°163/2006 e successive modificazioni e integrazioni), ha i medesimi effetti del permesso di costruire.
3. Per l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione si applica quanto previsto nell'art. 87 e seguenti del D. Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" (G.U. n. 214 del 15 settembre 2003).

#### **Articolo 12 – Presentazione dell'istanza**

1. L'istanza, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo (se dovuta), può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previste di apertura al pubblico direttamente all'ufficio protocollo dell'Ente, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata per via telematica alla struttura competente (sportello unico per l'edilizia o SUAP) corredata dei documenti elencati nel precedente titolo II del presente regolamento.
2. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione del protocollo d'ingresso.
3. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.
4. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.
5. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
6. Il titolo legittimante a presentare l'istanza è oggetto di autocertificazione.

#### **Articolo 13 – Avvio procedura e documentazione amministrativa**

1. L'Amministrazione Comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato (o agli interessati) l'avvio del procedimento entro dieci giorni dalla richiesta.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
  - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
  - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.
3. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione del permesso di costruire e dei titoli abilitativi previsti dal DPR 380/2001 e s.m.i. (art.13 Legge 134 del 2012) le Amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

#### **Articolo 14 – Fase di avvio e istruttoria del permesso di costruire**

1. Il responsabile del procedimento entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda cura l'istruttoria, acquisisce i pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e predispose la relazione istruttoria, in attuazione del DPR 380/2001 e s.m.i. e come modificato dalla Legge 7 agosto 2012, n. 134.
2. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al precedente comma 1, 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 cui al citato comma 1.
3. Il termine di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
4. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, ottenuti i dovuti pareri degli altri Enti competenti, acquisiti i documenti integrativi, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, il responsabile del procedimento predispose una relazione istruttoria diretta all'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
5. Tale relazione istruttoria deve contenere:
  - a) la valutazione motivata sulla conformità o non conformità del progetto agli strumenti urbanistici ed alla normativa vigente con le relative dimostrazioni;
  - b) la definizione dell'intervento edilizio;
  - c) il calcolo degli oneri.
6. La pratica istruita viene trasmessa dal responsabile del procedimento al dirigente responsabile del Settore per le determinazioni in merito.

#### **Articolo 15 – Fase decisionale del permesso di costruire**

1. Il dirigente responsabile della struttura competente, valutate le risultanze dell'istruttoria, la relazione del responsabile del procedimento accoglie la domanda o la rigetta con motivato parere comunicato a chi ha presentato l'istanza.
2. Il rigetto è preceduto da preavviso ai sensi dell'art. 10 bis della L.7.8.1990 n.241 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Il dirigente responsabile della struttura competente può rilasciare il permesso di costruire con prescrizioni riguardanti le modalità di attuazione dei lavori e particolari adempimenti a carico di chi ha presentato l'istanza o del direttore dei lavori.
4. E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento il calcolo del contributo di costruzione.
5. La notifica del permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi.
6. Il provvedimento conclusivo del procedimento deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b), della legge n. 241/1990 e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.
7. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
8. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi. In caso di esito non favorevole, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
9. Se entro il termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata legge n. 241 del 1990, e s.m.i.

#### **Articolo 16 – Provvedimento finale del permesso di costruire**

1. Il provvedimento finale, che la competente struttura provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta istruttoria di cui al comma 6, art. 14. Qualora sia indetta la conferenza di servizi, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile

del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente RE.

2. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 9 e 10.
3. I tempi indicati i cui termini ne stabiliscono l'istruttoria e il rilascio del provvedimento finale sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.
4. Il provvedimento di permesso di costruire deve contenere:
  - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
  - b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi della richiesta, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
  - f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
  - g) la data del parere del R.U.P. o di chi ne ha eseguito l'istruttoria;
  - h) l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti, le polizze fideiussorie, le scadenze e per i ritardati pagamenti il disposto di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001.
  - i) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
  - j) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura tecnica, ai sensi di quanto previsto dal D. Lgs. 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni;
  - k) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dal D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Articolo 17 – Termine di inizio e ultimazione dei lavori**

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini indicati nel permesso di costruire.
2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato, con provvedimento del Responsabile di Settore, qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga deve essere richiesta anteriormente alla scadenza del termine per la fine dei lavori.
3. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare alla struttura competente la data di effettivo inizio dei lavori.
4. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, qualora non si avesse già provveduto, devono essere prodotti i seguenti documenti:
  - a) la denuncia delle opere in cemento armato ed a struttura metallica ai sensi della vigente legislazione in materia;
  - b) la certificazione comprovante la regolarità contributiva dell'impresa incaricata dei lavori.
5. In caso di interventi su immobili vincolati ex legge, i lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, dell'istanza di autorizzazione paesaggistica.
6. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.

#### **Articolo 18 – Comunicazione del provvedimento**

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 90 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto pena la decadenza del titolo abilitativo e l'archiviazione d'ufficio.

#### **Articolo 19 – Intervento sostitutivo o silenzio assenso**

1. Salvo i previsti poteri Regionali (articolo 5, comma 2, lettera a), legge n. 106 del 2011), decorso inutilmente il previsto termine di 60 giorni per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali. (L'art. 5 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 convertito in L. 12 luglio 2011 n. 106, il comma 2 lettera a) n. 1 sostituisce integralmente l'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001).
2. Per la formazione del silenzio assenso è obbligatoria l'asseverazione di cui al successivo art. 49.

## **TITOLO IV – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

### **Articolo 20 – Trasformazioni soggette a denuncia di inizio attività**

1. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, in base alla normativa statale o regionale e quando siano alternative o sostitutive del permesso di costruire, di inoltrare al Comune denuncia di inizio attività (DIA). Sono compresi i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, che non comportano la realizzazione di opere edilizie o, pur comprendendo opere edili non determinino nel complesso aumento della superficie utile o la variazione del numero delle unità immobiliari.
2. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. In alternativa al permesso di costruire, da assoggettare a contributo di costruzione, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
  - a) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
  - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
  - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
4. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D. Lgs. n. 42 del 2004.
5. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del DPR 380/2001 e s.m.i. ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del medesimo decreto. In questo caso il termine per il rilascio del permesso di costruire di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

### **Articolo 21 – Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività**

1. Dalla data di presentazione o di ricevimento, decorre il termine previsto per l'accertamento della conformità delle opere.
2. La D.I.A. deve essere presentata trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.
3. L'inizio dei lavori mediante la procedura della D.I.A. è subordinato, qualora ne esistono le condizioni:
  - d) al preventivo rilascio di nulla osta o di autorizzazione paesaggistica nel caso, rispettivamente, di beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela e comunque decorsi 30 giorni dai sopraccitati nulla osta e autorizzazione paesaggistica;
  - e) al deposito della D.I.A. con i calcoli strutturali esecutivi presso l'ex Genio Civile.
4. Il professionista dovrà, nella relazione descrittiva, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A. ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al presente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.
5. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
6. Il titolo legittimante a presentare l'istanza è oggetto di autocertificazione.

### **Articolo 22 – Presentazione dell'istanza**

1. L'istanza, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata per via telematica alla struttura competente.
1. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione del protocollo d'ingresso.
2. Ogni istanza deve concernere un unico provvedimento abilitativo.
3. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

### **Articolo 23 – Responsabilità del procedimento**

1. L'Amministrazione Comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali cointeressati l'avvio del procedimento.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
  - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
  - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

### **Articolo 24 – Fase di avvio della denuncia di inizio attività, titolo abilitativo, ultimazione lavori**

1. Nel termine di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della stessa e provvede:
  - a) alla verifica della completezza della documentazione;
  - b) alla proposta di eventuali integrazioni documentali;
  - c) alla verifica della conformità urbanistico edilizia;
  - d) alla verifica del calcolo del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione;
  - e) alla presa d'atto della dichiarazione di conformità alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare gli interventi previsti. Le eventuali integrazioni dovranno essere trasmesse al competente ufficio entro il termine perentorio di 30 giorni, trascorso il quale la pratica si intende archiviata fermo restando l'applicazione delle sanzioni penali, in caso di dichiarazioni sostitutive false o mendaci.
3. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi o qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
4. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dall'art. 15 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.
5. E' fatto salvo il potere di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli artt. 21quiquies e 21nonies L. 241/1990.
6. La sussistenza del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, il numero di protocollo, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 del DPR 380/2001 e s.m.i.

## **TITOLO V – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ**

### **Articolo 25 – Trasformazioni soggette a segnalazione certificata di inizio attività**

1. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ha facoltà, alternativamente e per i soli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non previsti dagli artt. 6 e 10 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., di inoltrare al Comune segnalazione certificata di inizio attività di cui al decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con Legge 12 luglio 2011, n. 106;
2. Sono consentiti mediante S.C.I.A.:
  - a) interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
  - b) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
  - c) interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
3. Sono esclusi dal ricorso alla S.C.I.A. gli interventi ammessi dalla Dia alternativa al permesso di costruire.
4. Relativamente agli interventi previsti dalla Legge Regionale in materia di rilancio dell'edilizia, trattandosi di iniziative contemplate da una disciplina avente carattere speciale e derogatorio, la S.C.I.A. non trova applicazione, rimanendo pertanto confermati gli specifici disposti procedurali previsti per il permesso di costruire o, nei casi ammessi, per la D.I.A.

5. Ai sensi del D. Lgs 6 agosto 2012, n. 147, l'apertura o il trasferimento di sede degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, di cui alla legge 25 agosto 1991, n. 287, sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune solo nelle zone soggette a vincolo di tutela. L'apertura e il trasferimento di sede, negli altri casi, e il trasferimento della gestione o della titolarità degli esercizi di cui al presente comma, in ogni caso, sono soggetti a segnalazione certificata di inizio di attività da presentare allo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e s.m.i.

#### **Articolo 26 – Modalità di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività**

1. La segnalazione certificata di inizio attività è immediatamente efficace, l'attività può essere iniziata dalla data di presentazione della segnalazione.
2. L'autorizzazione paesaggistica, qualora prevista, deve essere allegata alla S.C.I.A.
3. Il professionista dovrà, nella relazione descrittiva, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A. ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al presente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie vigenti.

#### **Articolo 27 – Presentazione dell'istanza**

1. L'istanza può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti all'Ufficio Protocollo dell'Ente, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata per via telematica alla struttura competente.
2. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione del protocollo d'ingresso.
3. Ogni istanza deve concernere un unico provvedimento abilitativo.
4. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
5. Il titolo legittimante a presentare l'istanza è oggetto di autocertificazione.

#### **Articolo 28 – Fase di avvio della segnalazione certificata di inizio attività**

1. In caso di accertata carenza dei requisiti necessari, ed entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della S.C.I.A., il responsabile del procedimento adotta motivati provvedimenti con cui dispone il divieto di proseguire l'attività e la rimozione degli eventuali effetti dannosi. L'interessato può evitare tali provvedimenti conformando alla normativa vigente l'attività ed i suoi effetti entro il termine di 30 giorni oltre il quale la pratica si intende archiviata. Fermo restando l'applicazione delle sanzioni penali, in caso di dichiarazioni sostitutive false o mendaci.
2. E' fatto salvo il potere di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli artt. 21quiquies e 21nonies L. 241/1990.

### **TITOLO VI – PIANI ATTUATIVI**

#### **Articolo 29 – Soggetti e campo di applicazione**

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.
2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
3. La proposta di piano attuativo può essere presentata dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte del piano attuativo, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati al piano.
4. La tipologia dei piani attuativi ed il campo di applicazione sono definiti dal Regolamento Urbanistico (RU) ed inoltre dagli specifici contenuti degli ATU (ambiti territoriali unitari) e dai "progetti di trasformazione" che nei casi previsti, ove l'intervento non interessi tutta l'ATU, sono prodromici ai piani attuativi, finalizzati alla individuazione delle "unità di intervento". I piani attuativi, comunque, sono quelli contemplati dalla L. 1150/1942 e s.m.i. e dalla Lur 19/2002 e s.m.i.
5. I comparti edificatori sono definiti dai "Piani di Comparto" i quali pur essendo piani attuativi non sono mai sostitutivi di altri piani attuativi, salvo che non seguano il medesimo iter di approvazione. Essi sono previsti e normati dall'art. 31 della Lur 19/2002 e s.m.i. e rappresentano una semplificazione attuativa anche di piani intermedi o approvati o a qualunque titolo definiti di natura complessa o quando, secondo le previsioni urbanistiche, per la semplicità o la modesta entità degli interventi è superfluo intervenire con altri piani più impegnativi.
6. I piani attuativi di iniziativa pubblica seguono l'iter formativo e di approvazione previsto dalla normativa in materia ed in particolare della Lur 19/2002 e s.m.i.

#### **Articolo 30 – Proposte di piani attuativi di iniziativa privata**

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve essere indirizzata all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, e deve indicare:

- a) generalità del proponente: nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare la generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità del progettista;
  - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - f) eventuali vincoli paesaggistici e/o culturali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - g) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di piano attuativo di iniziativa privata;
  - h) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

### **Articolo 31 – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze**

1. A corredo delle proposte di piani attuativi di iniziativa privata, devono essere allegati i seguenti elaborati:
  - a) *Piani attuativi in aree libere:*
    - a. stralcio dello strumento urbanistico generale vigente con individuazione delle aree interessate, nonché stralcio di eventuale strumento urbanistico generale in salvaguardia, nonché, se previsto dalle norme del Regolamento Urbanistico o dagli elaborati tecnici del PSC, il "progetto di trasformazione" dell'ambito territoriale unitario (ATU) di appartenenza;
    - b. relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
    - c. planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500 della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
    - d. progetto plani volumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto deve individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune oltre che le opere di sistemazione delle aree libere;
    - e. progetto delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnologici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
    - f. esemplificazioni tipologiche in scala adeguata (piante, prospetti, sezioni) degli edifici di progetto che, nella fattispecie, hanno valore puramente indicativo, salvo a definire una tipologia non esemplificata che abbia carattere attuativo;
    - g. computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguire;
    - h. schema di convenzione coerente con la proposta di piano, contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni, le modalità ed i tempi di attuazione.
  - b) *Piani attuativi in aree edificate:*
    - a. stralcio dello strumento urbanistico generale vigente con individuazione delle aree interessate, nonché stralcio di eventuale strumento urbanistico in salvaguardia;
    - b. relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
    - c. profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche estese all'edificio in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
    - d. planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti;
    - e. progetto urbanistico - architettonico, definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
    - f. profili regolatori verso gli spazi pubblici;
    - g. relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione necessarie per l'attuazione del piano;
    - h. schema di convenzione, quando il progetto è di iniziativa privata, coerente con la proposta di piano, contenente gli impegni da assumere per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni, le modalità ed i tempi di attuazione.

### **Articolo 32 – Istruttoria e fase decisionale**

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo, comunque denominato dalla legge statale e regionale, di iniziativa privata è condotta nel termine di 60 giorni decorrenti dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione Comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione.
2. Il termine di 60 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste le quali, pena archiviazione, dovranno essere trasmesse nel termine perentorio di giorni 30.
3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
4. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al provvedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.
5. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento acquisisce tutti i pareri obbligatori per legge anche attraverso la convocazione di una conferenza di servizi, quindi trasmette alla Giunta Comunale, unitamente agli esiti dell'istruttoria con i pareri, la proposta di piano conforme allo strumento urbanistico generale, per l'approvazione in via definitiva o, quando non è conforme o è di iniziativa pubblica o sostitutivo di essa, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio Comunale. Così come previsto dall'art. 9 bis della L. R. 10 febbraio 2012, n. 7 che modifica ed integra la legge regionale 11 agosto 2010, n. 21, in attuazione della lettera b, comma 13, articolo 5, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011 n. 106.
6. Non necessita di approvazione e di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planimetriche, altimetriche e volumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche morfologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, ovvero non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale obbligatorie per legge.

## **TITOLO VII – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

### **Articolo 33 – Soggetti**

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, il proprietario, il possessore o il detentore a qualsiasi titolo del bene che si intende trasformare.
2. La suddetta autorizzazione è atto autonomo e, in ogni caso, è preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi-urbanistici. Quando è prevista, il rilascio è prodromico o al massimo contestuale ad eventuale permesso di costruire o ad eventuale altro titolo abilitativo compreso le autorizzazioni per i piani attuativi.

### **Articolo 34 – Contenuti dell'istanza**

1. I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 146 D. Lgs. 42/2004, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
  - a) generalità del richiedente e ulteriori dati, come specificato all'articolo 4 del presente regolamento;
  - b) specificazione della natura del vincolo di tutela e del suo aspetto giuridico rispetto allo strumento urbanistico comunale e al piano paesaggistico regionale;
  - c) segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro dei parchi nazionali, regionali e locali di interesse sovracomunale;
  - d) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

### **Articolo 35 – Documenti ed elaborati da allegare all'istanza**

1. A corredo delle richieste di autorizzazione paesaggistica devono essere allegati i seguenti elaborati:
  - Relazione Paesaggistica redatta secondo il DPCM 12/12/2005.
  - a) *Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto:*
    - inquadramento territoriale in scala adeguata (corografia, aerofotogrammetria, stralcio del PTCP, dello strumento urbanistico comunale) in relazione al tipo di intervento proposto con relativa specifica rispetto al piano paesaggistico regionale;
    - planimetria generale nelle scale 1:5000, 1:2000 o 1:1000, in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio;

- piano quotato, redatto in scala adeguata al tipo di trasformazione proposta, comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in dedivio il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre;
  - rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di pittura delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc.), compreso, nel caso di interventi su intonaci storici, eventuale rilievo del degrado materico e indagine stratigrafica degli stessi;
  - documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista, in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento.
- b) *Elaborati di progetto:*
- planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000) che individui i caratteri estetici e percettivi dell'intervento in relazione al contesto;
  - piante, prospetti e sezioni significative: in scala 1:100 per gli edifici ed in scala adeguata per gli interventi di maggiore estensione territoriale;
  - indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati) e dei sistemi costruttivi con rappresentazione, se necessaria, degli eventuali particolari;
  - sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto fra l'intervento e il contesto paesaggistico assoggettato a tutela;
  - rappresentazione fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzii l'inserimento nel contesto paesaggistico, in relazione al tipo di intervento proposto;
  - eventuale indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione. In relazione a particolari caratteristiche degli ambiti oggetto d'intervento o del progetto, eventuali approfondimenti specialistici quali, ad esempio, ricerche storiche e sul patrimonio culturale, indagini geologiche e/o vegetazionali ed altri studi.

### **Articolo 36 – Fase di avvio**

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 105 giorni dalla presentazione dell'istanza, fatta salva l'eventuale convocazione della conferenza dei servizi, nel qual caso il termine sarà di 120 gg. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere eventuali integrazioni alla documentazione prevista all'art. 35, le quali, pena archiviazione, dovranno essere trasmesse nel termine perentorio di giorni 30; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
2. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
  - a) verifica che sia necessaria l'autorizzazione paesaggistica;
  - b) verifica la presenza del titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
  - c) verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
  - d) individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
  - e) valuta la compatibilità paesaggistica dell'intervento (coerenza con i criteri di tutela del vincolo con il piano paesaggistico);
  - f) promuove la convocazione della "Commissione per il Paesaggio" (art. 148 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.), mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesaggistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesaggistico-ambientale.
3. il responsabile unico del procedimento può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesaggistico tutelato dal vincolo.

### **Articolo 37 – Fase decisionale**

1. Una volta acquisito il parere il responsabile unico del procedimento o il responsabile della struttura, entro 40 gg. dalla ricezione, trasmette l'istanza alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio accompagnandola da una relazione e dalla proposta del provvedimento, dandone comunicazione all'interessato ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimenti amministrativi.
2. La Soprintendenza, nei 45 gg. successivi dalla ricezione della documentazione, esprime e trasmette al Comune il parere vincolante. Il responsabile del procedimento, entro i successivi 20 giorni dal ricevimento, emette conforme provvedimento paesaggistico.
3. In mancanza di parere del Soprintendente entro 45 giorni dalla ricezione della documentazione, il responsabile del procedimento può indire, entro i successivi 15 giorni, una Conferenza dei Servizi; in ogni caso, decorsi 60 giorni (45+15) dalla ricezione dell'istanza da parte della Soprintendenza, il responsabile del procedimento si determina in merito emettendo specifico provvedimento paesaggistico nei successivi 20 giorni in ossequio ai contenuti del successivo art. 38.

4. Decorso inutilmente il termine di rilascio, ovvero senza che il responsabile unico del provvedimento si sia pronunciato, l'interessato può richiedere l'autorizzazione in via sostitutiva alla regione, che vi provvede, anche mediante un commissario ad acta, entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta (comma 10, art. 146 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.).

### **Articolo 38 – Fase integrativa ed efficacia**

1. Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica diviene efficace immediatamente dopo il rilascio (Legge 12 luglio 2011, n. 106, art.4, comma 16, lettera e, che modifica parzialmente l'art. 146 del D. Lgs 42/2004) ed è valido 5 anni. La stessa legge prevede che se sono approvate le prescrizioni d'uso dei beni tutelati predisposte dalla Regione e il Comune ha adeguato il piano urbanistico alle prescrizioni d'uso (occorre che il piano comunale sia verificato positivamente dal Ministero dei beni culturali), il parere della Soprintendenza è obbligatorio ma non più vincolante, va reso entro 90 giorni, trascorsi i quali scatta il silenzio-assenso (parere favorevole). Se invece le condizioni appena descritte non si sono verificate, il parere della Soprintendenza rimane vincolante, va reso entro 45 giorni e l'Autorità competente al rilascio dell'autorizzazione si conforma al parere della Soprintendenza.

### **Articolo 39 – Istanza di autorizzazione paesistica semplificata (D.P.R. n° 139/2010)**

1. Gli interventi di lieve entità, da realizzarsi su aree o immobili sottoposti alle norme di tutela della parte III del D. Lgs 42/2004 e s.m.i., sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 146, comma 9, del codice dei beni culturali e del paesaggio.

### **Articolo 40 – Documenti da allegare per le istanze o denunce soggette a vincolo paesaggistico con procedura semplificata (D.P.R. n° 139/2010)**

1. A corredo delle richieste di autorizzazione paesaggistica semplificata, devono essere presentati:
  - Relazione Paesaggistica semplificata, redatta secondo il modello allegato al DPCM 12.12.2005;
  - a) *Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto:*
    - planimetria di rilievo (scala 1:2000 o 1:1000) dell'area circostante il progetto, con localizzazione dell'intervento ed individuazione degli elementi che si ritenga utile considerare come costitutivi e rappresentativi del paesaggio;
    - piano quotato, redatto in scala adeguata al tipo di trasformazione proposta, comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in dedivio il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre;
    - rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di pitturazione delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc.), compreso, nel caso di interventi su intonaci storici, eventuale rilievo del degrado materico e indagini stratigrafiche degli stessi;
    - documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista, in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento.
  - b) *Elaborati di progetto:*
    - planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000) che individui i caratteri estetici e percettivi dell'intervento in relazione al contesto;
    - piante, prospetti e sezioni significative: in scala 1:100 per gli edifici ed in scala adeguata per gli interventi di maggiore estensione territoriale;
    - sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto fra l'intervento e il contesto paesaggistico assoggettato a tutela;
    - rappresentazione fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzii l'inserimento nel contesto paesaggistico, in relazione al tipo di intervento proposto;

### **Articolo 41 – Fase di avvio mediante procedura semplificata**

1. Il procedimento di autorizzazione paesaggistica semplificata deve concludersi entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso un'unica volta, entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta, esclusivamente per richiedere eventuali integrazioni alla documentazione prevista all'art. 40; il procedimento resta sospeso fino alla ricezione della documentazione integrativa richiesta e comunque non oltre 45 giorni oltre i quali il procedimento si intende archiviato.
2. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
  - verifica preliminarmente se l'intervento progettato non sia esonerato dall'autorizzazione paesaggistica, oppure se sia assoggettato al regime ordinario;
  - verifica la presenza del titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
  - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;

- verifica preliminarmente, ove ne abbia la competenza, la conformità dell'intervento progettato alla disciplina urbanistica ed edilizia;
- individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
- verifica la compatibilità paesaggistica dell'intervento (coerenza con i criteri di tutela del vincolo con il piano paesaggistico);

#### **Articolo 42 – Fase decisionale mediante procedura semplificata**

1. In caso di valutazione positiva della conformità ovvero della compatibilità paesaggistica dell'intervento, il responsabile del procedimento provvede immediatamente e, comunque, entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della domanda a trasmettere alla Soprintendenza, unitamente alla domanda ed alla documentazione in suo possesso, una motivata proposta di accoglimento della domanda stessa.
2. Se anche la valutazione del Soprintendente è positiva, questi esprime il suo parere vincolante favorevole entro il termine di venticinque giorni dalla ricezione della domanda, della documentazione e della proposta, dandone immediata comunicazione al Comune.
3. In caso di mancata espressione del parere vincolante entro il termine sopra indicato il responsabile del procedimento ne prescinde e rilascia l'autorizzazione, senza indire la conferenza di servizi di cui all'articolo 59 del presente Regolamento.
4. Nel caso in cui la valutazione della conformità ovvero della compatibilità paesaggistica dell'intervento sia negativa, il responsabile del procedimento invia comunicazione all'interessato assegnando un termine di dieci giorni per la presentazione di eventuali osservazioni. La comunicazione sospende il termine per la conclusione del procedimento. Ove, esaminate le osservazioni, persistano i motivi ostativi all'accoglimento, il responsabile del procedimento rigetta motivatamente la domanda entro i successivi 10 giorni. L'interessato, entro venti giorni dalla ricezione del provvedimento di rigetto, può chiedere al Soprintendente, con istanza motivata e corredata della documentazione, di pronunciarsi sulla domanda di autorizzazione paesaggistica semplificata. Copia dell'istanza è contestualmente inviata all'Amministrazione che ha adottato il provvedimento negativo, la quale, entro dieci giorni dal ricevimento, può inviare le proprie deduzioni al Soprintendente. Ricevuta l'istanza, il Soprintendente, entro i successivi trenta giorni, verifica la conformità dell'intervento progettato alle prescrizioni d'uso del bene paesaggistico ovvero la sua compatibilità paesaggistica e decide in via definitiva, rilasciando o negando l'autorizzazione.

#### **Articolo 43 – Fase integrativa dell'efficacia mediante procedura semplificata**

1. Il provvedimento conforme al parere vincolante favorevole viene emesso nei cinque giorni successivi alla ricezione del parere stesso. L'obbligo di motivazione è assolto anche mediante rinvio ed allegazione del parere della Soprintendenza.
2. L'autorizzazione paesaggistica semplificata è immediatamente efficace ed è valida cinque anni.

### ***TITOLO VIII – CERTIFICATO DI AGIBILITA'***

#### **Articolo 44 – Soggetti**

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio del certificato di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi, i successori o aventi causa di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

#### **Articolo 45 – Richiesta di certificato di agibilità**

1. Il certificato di agibilità, di cui al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, è il documento che attesta l'esistenza in un immobile delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e di conformità degli impianti installati. Deve sempre essere richiesto a seguito di interventi di nuova costruzione, sopraelevazioni e ricostruzioni, totali e parziali.
2. E' necessario, inoltre, presentare la domanda nel caso di interventi su edifici esistenti qualora le opere eseguite abbiano modificato le predette condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e conformità degli impianti.
3. Di norma la domanda è inoltrata dal titolare del permesso di costruire o da chi ha presentato la S.C.I.A. o la D.I.A.; tuttavia non sussistono limitazioni al diritto di richiedere l'agibilità, che può essere esercitato da chi ne ha l'interesse.
4. La domanda di certificato di agibilità deve essere presentata o trasmessa entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento o, comunque, prima dell'effettivo utilizzo e deve indicare:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
  - d) estremi degli avvenuti pagamenti dei contributi concessori, ove previsti;
  - e) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.

5. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

#### **Articolo 46 – Documenti ed elaborati da allegare all'istanza**

1. A corredo delle richieste dei certificati di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
  - a) denuncia di ultimazione dei lavori redatta dal Direttore dei Lavori; nel caso si tratti di ultimazione parziale, occorre allegare una relazione tecnica descrittiva delle opere eseguite e di quelle da ultimare successivamente. Alla denuncia deve essere allegata, come disposto dall'articolo 8, comma 2, del D. Lgs. n. 192/2005, la conformità asseverata dal Direttore dei Lavori delle opere realizzate, rispetto al progetto e alla relazione tecnica presentata ai sensi dell'articolo 28, comma 1, della Legge n. 10/1991, oppure dichiarazione sulla non necessità di presentazione di tale documentazione perché, nella fattispecie, non prevista;
  - b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate con annessa dichiarazione attestante la conformità delle opere eseguite alla normativa sismica, ovvero, nei casi non previsti, certificato di idoneità statica e/o dichiarazione asseverata del Direttore dei Lavori;
  - c) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, oppure dichiarazione che l'immobile non ha comportato modificazioni del classamento catastale;
  - d) dichiarazione del richiedente o del Direttore dei Lavori che, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/01, certifi, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
  - e) certificato di prevenzione incendi o attestazione di avvenuto deposito ai Vigili del Fuoco per gli immobili ospitanti una delle attività il cui esercizio è soggetto a visita e controllo ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi;
  - f) dichiarazioni di conformità o collaudo degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici;
  - g) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" ( legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236 e legge regionale n. 8 del 23 luglio 1998);
  - h) attestazione di certificazione energetica ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 192/05 e s.m.i.
  - i) Copia dei versamenti effettuati per il pagamento degli oneri concessori eventualmente previsti.

#### **Articolo 47 – Rilascio del certificato di agibilità**

1. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui all'articolo precedente, il soggetto competente rilascia il certificato richiesto. Entro il suddetto termine, lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.
2. Ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, in caso di silenzio del Comune, trascorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata.
3. L'interessato può fare richiesta all'Ufficio competente per ottenere il rilascio di un attestato ove si dichiara che l'agibilità è stata ottenuta con silenzio assenso.
4. Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 1 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

### **TITOLO IX – AUTOCERTIFICAZIONE ED ASSEVERAZIONE**

#### **Articolo 48 – Autocertificazione**

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni vigenti in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.
2. L'interessato dovrà rilasciare l'autocertificazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, dichiarando, sotto la propria esclusiva responsabilità, la veridicità delle informazioni e dei dati riportati nell'istanza consapevole della responsabilità penale conseguente a dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, come previsto dall'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e consapevole, inoltre, che nel caso in cui si riscontri la non veridicità delle dichiarazioni rilasciate, decadrà dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle dichiarazioni non veritiere, fermo restando l'applicazione delle sanzioni penali.

#### **Articolo 49 – Asseverazione**

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale debba verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione

consistente in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.

2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:
  - a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti ossia;
  - b) di conformità plani volumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti;
  - c) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - d) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
  - e) di conformità degli scarichi civili o industriali alle norme vigenti;
  - f) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
  - g) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
  - h) la superficie delle aree da edificare;
  - i) la volumetria di fabbricati esistenti;
  - j) le distanze di edifici esistenti dal confine;
  - k) i distacchi dagli edifici;
  - l) l'altezza dei fabbricati.
3. L'interessato dovrà rilasciare l'asseverazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, dichiarando sotto la propria esclusiva responsabilità, la veridicità delle informazioni e dei dati riportati nell'istanza, consapevole della responsabilità penale conseguente a dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, come previsto dall'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e consapevole, inoltre, che nel caso in cui si riscontri la non veridicità delle dichiarazioni rilasciate, decadrà dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle dichiarazioni non veritiere, fermo restando l'applicazione delle sanzioni penali.

## **TITOLO X – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

### **Sezione I – Conferenza dei servizi**

#### **Articolo 50 – Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune**

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede dei Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione Comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria ai sensi della legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

#### **Articolo 51 – Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse**

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal soggetto competente.

## Sezione II – Sportello unico per l'edilizia

### **Articolo 52 – SUAP e Sportello unico per l'edilizia**

1. La richiesta abilitativa per le attività produttive deve essere inoltrata al SUAP (sportello unico per le attività produttive) in via telematica al seguente indirizzo PEC [suapvibovalentia@legalmail.it](mailto:suapvibovalentia@legalmail.it) da espletarsi secondo le modalità richieste dalla stesso SUAP ai sensi della normativa in vigore al momento della formulata richiesta.
2. Lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) è competente anche al rilascio o al rinnovo dell'autorizzazione unica ambientale (AUA) di cui al regolamento (in particolare: artt. 3, 4, 5) che la disciplina a norma del D.L. 9 febbraio 2012, n. 5, convertito con modificazioni dalla legge 4 aprile 2012, n. 35.
3. Resta comunque ferma la competenza dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) definita dal regolamento di cui al D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e s.m.i. anche in presenza dello sportello unico per l'edilizia di cui al successivo comma 4.
4. L'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 5 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dall'art. 13, comma 2, lettera a), decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modifiche con legge n. 134 del 7 agosto 2012, (testo coordinato pubblicato su G.U. del 11/08/2012, n. 187) può istituire una apposita struttura organizzativa competente responsabile denominata "sportello unico per l'edilizia" che provvede:
  - a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (attualmente articoli 23, 33 e 39 del D Lgs n. 42 del 2004).
  - 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 legge 7 agosto 1990, n. 241, 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 per 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 DPR 380/2001 e s.m.i.
5. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica.
6. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte.
7. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia. Gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti relativi ad autorizzazioni, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, altresì sono tenuti a trasmettere immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.
8. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce, qualora non fossero già agli atti, direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare:
  - a) il parere della azienda sanitaria locale, nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 DPR 380/2001 e s.m.i.;
  - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
  - c) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 62 e 94 DPR 380/2001 e s.m.i.;
  - d) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;
  - e) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;

- f) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
  - g) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo codice;
  - h) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
  - i) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
  - j) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in materia di aree naturali protette.
9. Per il procedimento istruttorio e il provvedimento finale per il rilascio del permesso di costruire si applica quanto previsto dall'art. 20 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 13 della legge n. 134 del 7 agosto 2012 che a sua volta rappresenta la conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 22 giugno 2012, n. 83, le cui modalità sono già contemplate nel presente regolamento,
10. La disciplina della denuncia di inizio attività, invece, avviene secondo il disposto dell'art. 23 del DPR 380/2001 come aggiornato dall'art. 13 della legge n. 134 del 2012.
11. La disciplina per l'attività edilizia libera, invece, avviene secondo il disposto dell'art. 23 del DPR 380/2001 come aggiornato dall'art. 13 bis della legge n. 134 del 2012.
12. Con l'entrata in vigore dello sportello unico per l'edilizia a regime ordinario tutte le norme regolamentari degli articoli a questo precedenti e che con questo articolo sono in contrasto si intendono soppresse.

### **Sezione III – Collaborazione tra privati e Comune**

#### **Articolo 53 – Indicazioni interpretative**

1. I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ex art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione Comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione Comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

## **TITOLO XI – L'ACCESSO AI DOCUMENTI**

### **Sezione I – Fonti normative**

#### **Articolo 54 – Norme applicabili**

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D. Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.
2. Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, foto cinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesaggistico-ambientali.

#### **Articolo 55 – Casi di esclusione**

1. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della L. 241/90.
2. L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D. Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale, l'ordine e la sicurezza pubblici, questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state, la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale, la riservatezza dei dati o schedari personali, il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.
3. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.

4. Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L. 31 dicembre 1996, n. 675 “Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali” e successive modifiche ed integrazioni, per quanto applicabile.

#### **Articolo 56 – Differimento dell’accesso ai documenti**

1. E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.
2. Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

### **Sezione II – Procedimento di accesso**

#### **Articolo 57 – Modalità di accesso ai documenti**

1. Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione Comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.
2. L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.
3. L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.
4. Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

#### **Articolo 58 – Richiesta di accesso**

1. La richiesta di accesso deve indicare:
  - le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
  - gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
  - se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
  - se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
  - l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.
2. Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.
3. Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

#### **Articolo 59 – Conclusione del procedimento**

1. Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della L. 241/90, questa si intende rifiutata.

### **Sezione III – Rilascio di copie**

#### **Articolo 60 – Esame del documento**

1. Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia del documento amministrativo richiesto. L'esame del documento è gratuito.

#### **Articolo 61 – Estrazione di copia del documento**

1. Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione Comunale.
2. Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.
3. I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.
4. Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

## **TITOLO XII – VIGILANZA E SANZIONI**

### **Sezione I – Vigilanza**

#### **Articolo 62 – Attività, organi e strumenti di vigilanza**

1. I controlli sull'attività edilizia verranno effettuati sulla base del principio delle responsabilità proprie di ciascun operatore (committente, esecutore, direttore dei lavori) e con il solo scopo di verificare la conformità delle opere eseguite al progetto assentito.
2. L'Ufficio Comunale preposto ha l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, quando vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati.
3. Segnalazioni, denunce ed istanze di soggetti terzi, devono prospettare in maniera dettagliata e circostanziata, tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.

#### **Articolo 63 – Verifiche e controlli**

1. Il Comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere assentite e sulla esecuzione di opere in assenza di provvedimento abilitativo, attraverso i propri uffici (uffici del settore urbanistica ed uffici del settore di polizia municipale).
2. Gli uffici preposti hanno pertanto, in qualsiasi momento, la facoltà di compiere visite straordinarie per accertare la conformità delle opere al provvedimento.

### **Sezione II – Sanzioni e fonti normative**

#### **Articolo 64 – Sanzioni urbanistico - edilizie**

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dal Titolo IV – Capo II (Sanzioni) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente secondo quanto stabilito dalle leggi e dalla normativa comunale.

#### **Articolo 65 – Sanzioni paesaggistiche**

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dalla parte IV del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

## **PARTE II – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **TITOLO I – AMBIENTE URBANO**

#### **Sezione I – Definizioni**

#### **Articolo 66 – Costruzioni accessorie**

1. Sono definite Costruzioni accessorie, e come tali non computati ai fini della superficie coperta e del volume, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto di fabbricati residenziali quali ripostigli, cantine, lavanderie, stenditoi, legnaie, ecc..
2. Definizione tipologica dei locali:
  - a) Locali in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq 4,00 ed altezza massima non superiore a m 2,30, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, stenditoi, legnaie, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità abitativa e nel rispetto delle norme del Codice Civile.
  - b) Cuccie per cani di volume non superiore a 1,5 mc, anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, regolarmente tatuati, di proprietà del proprietario dell'area di pertinenza dell'abitazione.
  - c) Piccole serre, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio), con struttura metallica o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq 20,00 ed altezza massima non superiore a m 2,20, destinate al ricovero di piante da giardino; dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino, all'uso orto-colo o al numero delle piante da ricoverare, con il divieto di qualsiasi altro uso, anche parziale.

- d) Barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq 4,00 ed altezza massima, escluso comignolo e canna fumaria, non superiore a m 2,40.
  - e) Elementi frangisole per ombreggiatura posti auto.
  - f) Compostiera domestica per humus utilizzando rifiuti di origine organica di diversa provenienza compreso la raccolta differenziata, scarti da giardino provenienti dalla manutenzione del verde, scarti alimentari provenienti da cucina o da usi domestici, da realizzarsi negli spazi di isolamento di fabbricati isolati o a servizio di gruppi di fabbricati, da porsi minimo a ml 5,00 dal confine o, in alternativa, utilizzando compostiera chiusa. In attesa che la Regione Calabria promulghi per i Comuni linee guida comportamentali si può far uso delle "linee guida per il compostaggio domestico dei rifiuti organici" della Regione Abruzzo contenuti nella L. R. 19/12/2009, n. 45 "Norme per la gestione integrata dei rifiuti".
3. L'installazione di detti accessori dovrà rispettare le norme vigenti riguardanti materie igienico sanitarie e le norme previste dal Codice Civile.

### **Articolo 67 – Volumi tecnici**

1. Sono volumi tecnici gli spazi strettamente necessari a contenere le parti degli impianti tecnici, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi a servizio di edifici dimensionati in proporzione alle esigenze degli stessi.
2. A titolo esemplificativo, sono qualificati come volumi tecnici:
  - a) i locali caldaia;
  - b) le cabine elettriche;
  - c) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
  - d) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque reflue e di processo produttivo;
  - e) i locali macchina ascensore, i vani corsa ed i relativi volumi extracorsa;
  - f) gli apparati per lo smaltimento dei fumi quali filtri di depurazione dei fumi;
  - g) le barriere per l'abbattimento dei rumori;
  - h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
  - i) lo spazio coperto con strutture adatte per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti in conformità alle norme igienico-sanitarie vigenti;
  - j) i silos destinati allo stoccaggio di materie prime o prodotti;
  - k) i vani scala e le scale di sicurezza che per funzione rispondano a prescrizioni di legge;
  - l) le intercapedini tecnologiche e/o strutturali al servizio dell'edificio;
  - m) i condotti tecnologici verticali al servizio dell'edificio;
3. Sono inoltre da considerarsi volumi tecnici quelli necessari per realizzare edifici sostenibili che adottino sistematicamente tecniche di bioarchitettura. Si considerano volumi tecnici eventuali strutture realizzate con l'intento di ottenere il miglioramento delle condizioni igrotermiche interne all'edificio. Tra queste strutture rientrano:
  - a) canali di ventilazione dotati di aperture nella parte superiore ed aventi la funzione di innescare un moto d'aria verticale che favorisca il raffrescamento naturale dell'edificio nelle ore notturne e diurne estive; perché tali strutture possano essere classificate come volumi tecnici deve essere dimostrata la modalità di funzionamento, indicando:
    - il collocamento, la dimensione, la tipologia e la modalità delle aperture che consentono la fuoriuscita dell'aria calda dalla parte superiore del canale di ventilazione e l'ingresso di aria fresca nella parte inferiore dell'edificio;
    - gli accorgimenti adottati per il blocco della funzione del canale di ventilazione nella stagione invernale;
  - a) intercapedini d'aria aventi spessore compreso tra i 5 ed i 20 cm nella struttura dai tetti a falde con pendenza minima del 15%, laddove sia dimostrato con elaborati grafici la modalità di funzionamento, con riferimento alle aperture per l'afflusso e la fuoriuscita dell'aria. Lo spessore conseguente deve intendersi ininfluenza ai fini del calcolo dell'altezza massima del fabbricato e del volume;
  - b) lo spessore di materiale coibente eccedente a quanto richiesto dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico, nel caso di interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici esistenti che prevedano l'applicazione di materiali coibenti sul lato esterno delle partizioni verticali, ed orizzontali che delimitano la zona riscaldata dell'edificio (isolamento a "cappotto"). Tale spessore non viene comunque considerato ai fini del computo volumetrico.
  - c) serbatoi idrici, inclusi quelli necessari all'accumulo delle acque bianche per il successivo riutilizzo.

### **Articolo 68 – Disciplina in merito alla edificazione di vasche e piscine ad uso privato**

#### **VASCA:**

1. È definita vasca qualsiasi struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione domestica (vasche di laminazione) o uso agricolo;

2. Per le vasche ornamentali, il limite che l'acqua può raggiungere al suo interno è di cm. 100,00 e dovranno essere previsti sistemi di sicurezza che impediscano cadute accidentali di persone o animali, oltre a sistemi che impediscano l'accesso non controllato alla raccolta delle acque.
3. Per le vasche di sicurezza antincendio e per i contenitori idrici per uso domestico, dovrà essere prevista una copertura rigida (permanente o semipermanente), al fine di evitare lo sviluppo della aedes albopictus (zanzara tigre).

**PISCINA:**

4. È definita piscina la struttura accessoria di pertinenza di unità immobiliare, sia fuori sia entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità, a servizio degli abitanti dell'unità immobiliare e non aperta al pubblico.
5. Le piscine condominiali devono rispettare i requisiti di qualità dell'acqua utilizzata prevista per legge.
6. È considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al riciclo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua.
7. Tali opere sono consentite nell'area di pertinenza delle unità immobiliari di tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con le previsioni di pubblico interesse e di specifiche norme dello strumento urbanistico comunale (viabilità, opere pubbliche in genere, verde pubblico, ecc.), la realizzazione di piscine ad uso privato è ammessa in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta. Queste opere sono soggette ad attestazione di conformità e dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) la piscina dovrà essere contenuta entro un rettangolo di m 8 per m 16;
  - b) dovrà preferibilmente inserirsi nella struttura geomorfologia circostante;
  - c) i volumi tecnici, strettamente necessari, dovranno essere interrati o comunque non devono essere a vista;
  - d) per i materiali del bordo dovranno essere utilizzati materiali antisdrucchi ed evdi, presenti nel contesto dell'abitazione, con preferenza per quelli naturali (pietra, legno, ecc.) o per il cotto nel caso l'abitazione sia in laterizio;
  - e) sono preferibili sdruccioni a bordo sfioro che seguano l'andamento del terreno;
  - f) il colore della piscina dovrà essere previsto nell'atto abilitativo, ma con colorazioni che ne mimetizzino l'impatto visivo;
  - g) nel caso la piscina venga a trovarsi in posizione apprezzabile da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con la messa a dimora di piante autoctone o essenze arboree tipiche locali.

**CARATTERISTICHE, DIMENSIONI E DISTANZE:**

8. Le piscine (che non sporgono dal terreno più di cm 50) devono distare dal confine di proprietà o con pubblici spazi di almeno ml. 2 dal filo esterno della muratura di contenimento.
9. In tutto il territorio comunale, al fine di prolungare al massimo il periodo di balneazione, è consentito installare strutture mobili di protezione delle piscine. Dette strutture, poiché non costituiscono né volume né superficie coperta, non dovranno costituire un apprestamento fisso e dovranno essere caratterizzate dalla facile possibilità di asportazione e/o impaccamento. L'installazione deve avvenire nel rispetto delle norme delle distanze dal confine, salvo che tra le parti confinanti interessate non venga stipulato un accordo sottoscritto con firme autenticate.
10. Dovranno comunque essere garantiti tutti i criteri di sicurezza nonché il rispetto delle norme sugli impianti; a tale scopo, prima dell'uso, dovrà essere prodotta al Comune apposita certificazione, a firma di tecnico abilitato, che garantisca quanto sopra.

**Articolo 69 – Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche**

1. Al fine di contenere il consumo di acqua potabile, si obbliga per tutti gli edifici di nuova costruzione negli ambiti residenziali, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq, fatte salve necessità specifiche di attività produttive, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale.
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
3. Con riferimento al comma 1, i nuovi edifici devono dotarsi di una cisterna completamente interrata per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq o frazione di superficie lorda complessiva destinata a verde pertinenziale. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
4. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

**Articolo 70 – Disciplina in merito alla installazione di pergolati e gazebo**

1. Pergolato è una struttura formata da una intelaiatura in legno o ferro a sostegno di essenze rampicanti. La distanza minima dai confini deve essere di m 1,50 salvo il caso in cui sia in aderenza a fabbricati o muri. È ammessa la collocazione su terrazze esistenti. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde prescritto dallo strumento urbanistico comunale. Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento.

2. Gazebo è una struttura formata da una intelaiatura in legno o ferro, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, ecc.) tendente a delimitare una copertura. Detta copertura dovrà essere realizzata con sistemi di tipo tradizionali, mentre i lati devono essere completamente aperti. In particolare il gazebo deve essere adeguatamente inserito in un giardino o cortile e non può essere addossato ad altre costruzioni da cui deve distare almeno ml. 1,50. La distanza minima del gazebo dai confini deve essere di almeno ml 1,50. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde prescritto dallo strumento urbanistico comunale. Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, tuttavia non deve superare la superficie di 20 mq per lotto e di 100 mq per lotto quando su di esso si svolge vita associativa o attività aperta al pubblico.
3. Sono eseguibili previa semplice comunicazione di inizio lavori, gli interventi inerenti a pergolati (ad esclusione di quelli ad uso agricolo) e gazebo non superiori a come descritto nel comma 2.
4. Tali strutture non potranno essere coperte né chiuse lateralmente con strutture fisse.
5. Gli elementi costitutivi delle travature dovranno avere di norma andamento orizzontale; l'altezza massima al colmo non deve essere superiore a 3,50 ml.

### **Articolo 71 – Disciplina in merito alle serre bioclimatiche e altri sistemi passivi**

1. Sia nelle nuove costruzioni sia nelle esistenti, i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (quali, ad esempio, le serre bioclimatiche non abitabili, i muri di accumulo, i sistemi strutturali a "doppia pelle", i camini solari, i tetti captanti etc.) sono considerati volumi tecnici e non sono computati ai fini volumetrici se provvisti di una relazione di progetto redatta da un tecnico abilitato che dimostri il guadagno energetico procurato – ovvero la differenza tra l'energia dispersa in presenza ed in assenza di tali sistemi.

### **Articolo 72 – Installazione di impianti solari, fotovoltaici, eolici e per ricarica di autoelettriche**

1. Sulle coperture è consentita l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici nei limiti di cui ai successivi commi.
2. L'installazione dei serbatoi di accumulo sulla copertura a falde è sempre vietata negli ambiti urbani storici.
3. Sulle coperture piane è consentita l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, anche con serbatoi di accumulo, purché integrati.
4. Dove consentito, l'installazione di impianti solari e fotovoltaici dovrà avvenire di norma privilegiando le coperture di manufatti esistenti cui si devono integrare.
5. La realizzazione di impianti solari e fotovoltaici negli ambiti storici è subordinata al parere vincolante della Amministrazione comunale.
6. La realizzazione di impianti fotovoltaici superiori a 40 Kw<sub>p</sub>, se ammessi, è tollerata soltanto se installati su aree pianeggianti non panoramiche, non a vista e solo nel caso in cui dal progetto si evince che sono completamente integrati nell'ambiente. Il progetto deve avere il nulla osta dal Consiglio Comunale.
7. L'installazione dei pannelli sulle pareti esterne degli edifici è consentita esclusivamente su prospetti non visibili da spazi pubblici.
8. L'installazione di pale eoliche o sistemi similari è ammessa previo nulla osta dal Consiglio Comunale, è vietata sui costoni a vista e sui punti panoramici.
9. A partire dal 1° giugno 2014 (Art. 17-quinquies, comma 1, Legge 7 agosto 2012, n. 134) ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche o colonnina centralizzata fornita di scheda contatore o altro sistema di pagamento per la ricarica dei veicoli, idonei a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno.

### **Articolo 73 – Comignoli: altezze ed ubicazioni**

1. Le bocche delle canne fumarie nei centri abitati devono risultare più alte di cm. 100, misurate a valle, rispetto alla falda nel caso di tetti chiusi e quando vi siano altri ostacoli o altre strutture distanti meno di 8 ml, le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di 100 cm. del colmo del tetto.
2. In ogni caso restano fatte salve le disposizioni di cui al punto 6.15 dell'art. 6 del D.P.R. 1391 del 22 dicembre 1970 e s.m.i. per gli impianti termici.
3. Negli impianti di capacità termica superiore a 30.000 Kcal/ora, non inseriti in un ciclo di produzione industriale, le bocche dei camini devono risultare più alte di 1 ml. dal colmo del tetto e dei parapetti e qualunque altro ostacolo o strutture distante meno di 10 ml.

### **Articolo 74 – Antenne radio, televisive e parabole**

1. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata da collocarsi in copertura arretrate dalla linee di gronda e dai parapetti dei terrazzi, non visibile dalla pubblica via.

2. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti.

### **Articolo 75 – Costruzioni vietate e ammesse in cavedi e cortili**

1. E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale vengano a mancare o a peggiorare, se già deficitarie, le condizioni regolamentari dei cortili anche se appartenenti a diversi proprietari. Possono essere ammessi nuovi ascensori finalizzati al superamento delle barriere architettoniche nei cavedi esistenti negli edifici antichi. In presenza di disabili, gli ascensori possono essere ammessi anche nei cortili, qualora non vi sia la dimostrata ragionevole possibilità di ubicarli all'interno dei fabbricati. Tale possibilità è ammessa anche negli spazi destinati a giardino.

### **Articolo 76 – Aspetto e manutenzione delle costruzioni accessorie, vasche e piscine, pergolati e gazebo, serre bioclimatiche**

1. I proprietari di costruzioni accessorie, vasche e piscine ad uso privato, pergolati e gazebo e serre bioclimatiche, hanno l'obbligo di mantenere costantemente ogni parte del manufatto in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente. Quando un edificio o parte di esso non rispetti il decoro e l'estetica dell'ambiente, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico potrà ingiungere la pronta esecuzione dei necessari lavori assegnando un termine per l'esecuzione delle necessarie manutenzioni.

## **Sezione II – Spazi pubblici o ad uso pubblico**

### **Articolo 77 – Disciplina del verde**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi;
  - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c) sviluppo più o meno rapido;
  - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
  - e) resistenza all'inquinamento;
  - f) rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata allo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
5. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile e del Codice della Strada.
6. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
7. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
8. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non possono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
9. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
10. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
11. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario, per ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento. Il progetto del verde dovrà essere realizzato in modo da produrre effetti positivi sul microclima delle aree.
12. Le superfici a verde previste saranno orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque superficiali, evitandone il ristagno.
13. Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o allo stanziamento dei veicoli è opportuno che la densità delle alberature non sia inferiore ad una pianta ogni 80 mq.
14. Nella realizzazione di tutte le aree verdi è necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione.
15. Nel caso di scavi relativi alla realizzazione di servizi in rete sotterranea e scavi in genere, dovranno essere prese precauzioni al fine di non danneggiare gli apparati radicali. Ove possibile, in caso di ristrutturazione della rete dei sottoservizi, va previsto lo spostamento della tubazione, qualora questa interferisca con la posizione della pianta. Gli alberi nelle aree di cantiere dovranno essere adeguatamente protetti da recinzioni per le aree vegetate e per le piante isolate.

### **Articolo 78 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. I progetti di sistemazione degli spazi terranno conto dei materiali e delle modalità costruttive che caratterizzano l'immagine storicamente consolidata del contesto urbano.

### **Articolo 79 – Insegne e mezzi pubblicitari**

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante dell'aspetto del luogo urbano e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento. Tali apparati sono comunque sottoposti ad autorizzazione dell'ufficio competente.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree e/o edifici soggetti a specifici vincoli è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo o dell'Ente proprietario della strada per la fattispecie richiesta.
4. Non sono soggetti al rilascio di autorizzazione i cartelli temporanei che pubblicizzano iniziative edificatorie (cartello di cantiere) purché siano installati successivamente al rilascio del permesso di costruire o alla richiesta di titolo abilitativo.

### **Articolo 80 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole, bacheche**

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, cabine telefoniche, edicole, bacheche, debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso da parte dell'ufficio competente.

### **Articolo 81 – Marciapiedi e percorsi pedonali**

1. Le strade di nuova formazione compreso le strade extraurbane e quelle esistenti, salvo i casi di comprovata impossibilità, chiunque ne sia il gestore, dovranno essere munite di marciapiedi e/o banchine per traffico ad uso pedonale pubblico o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e s.m.i., nonché da quanto previsto dalla Legge Regionale 23 luglio 1998, n.8, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche. In particolare, in occasione di opere di manutenzione o rifacimento, occorre provvedere ad eliminare le barriere architettoniche.
2. I percorsi pedonali devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdruccevole, compatto ed omogeneo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

### **Articolo 82 – Percorsi ciclabili**

1. La realizzazione di percorsi ciclabili, compatibilmente con le pendenze dei dislivelli da superare, deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, possibilmente individuando percorsi alternativi al transito veicolare.
2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia e laddove gli spazi preesistenti lo consentano, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdruccevole, compatto ed omogeneo.

### **Articolo 83 – Portici e gallerie**

1. La realizzazione di spazi porticati o gallerie ad uso pubblico sarà disciplinata da apposite convenzioni o atti d'obbligo unilaterali connesse a piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.
2. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdruccevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

3. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
4. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante.
5. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.  
I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali con gli stessi orari della pubblica illuminazione. E' obbligatorio l'utilizzo di lampade a ridotto consumo energetico.

#### **Articolo 84 – Occupazione degli spazi pubblici**

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

#### **Articolo 85 – Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
  - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche, qualora usufruibili dal pubblico, e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte e secondo le prescrizioni dettate dall'ufficio competente.
7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere facili di accesso e ispezionabili.
8. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio tra le parti, con la redazione di apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico deve essere eseguita a cura e spese del titolare dell'autorizzazione. E' obbligatorio depositare adeguata fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle opere e degli interventi di ripristino.

#### **Articolo 86 – Reti di servizi pubblici**

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

### **Articolo 87 – Volumi tecnici ed impiantistici**

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento abilitativo.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

### **Articolo 88 – Intercapedini e griglie di aerazione.**

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari possono, previo atto abilitativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdruciolevoli.
4. La costruzione ed i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

## **Sezione III – Spazi privati**

### **Articolo 89 – Accessi e passi carrabili**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili, può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a ml 3,00 e non superiore a m 5,00, salvo motivate esigenze per attività commerciali e produttive.
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a ml 4,50.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di ml 12,00 dagli incroci tra strade.
6. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a ml 2,00.
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e con pendenza  $\leq 20\%$ .
8. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demozioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
9. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada, nel rispetto delle norme di sicurezza.
10. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori od inferiori a quelle del presente articolo, previa autorizzazione rilasciata dall'Ufficio competente.
11. La nuova realizzazione di cancelli pedonali su spazi pubblici che non siano strade è consentita, solo in caso di assoluta e comprovata necessità, previo nulla osta dell'Amministrazione Comunale e sempre che non rechino pregiudizio allo spazio pubblico.
12. I passi carrabili che danno su spazi pubblici che non siano strade non sono ammessi.

### **Articolo 90 – Strade**

1. La costruzione di nuove strade è consentita nell'ambito delle zone non urbanizzate o da urbanizzare o in corso di urbanizzazione salvo che il PSC non preveda diversamente.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;

- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori pubblici.
3. Le strade private aperte al pubblico a servizio di residenze con più unità abitative, devono avere larghezza minima di ml 6,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a ml 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
  4. Le strade private aperte al pubblico a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di ml 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a ml 6,75.
  5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di ml 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di ml 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a ml 10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
  6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
  7. Le strade private aperte al pubblico poste all'interno del centro abitato debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.
  8. In casi di comprovate impossibilità di natura tecnica, l'Amministrazione Comunale può autorizzare sezioni stradali di dimensioni diverse, a condizione che, rispetto ai fabbricati siano rispettate le fasce di rispetto stradali previste dalla normativa vigente.
  9. In appendice al presente Regolamento vengono proposte delle sezioni stradali tipo, minime, da valutare e adottare compatibilmente con la realtà locale e la condizione morfologica dei luoghi. In ogni caso, qualora esistano le condizioni, devono essere rispettate le norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade contenute nel Decreto Ministeriale del 05/11/2001, n° 6792 (s. o. n° 5 alla G.U. n° 3 del 04/01/02), emesso dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

#### **Articolo 91 – Allacciamento alle reti fognarie**

1. Tutti gli immobili ubicati in zone servite dalla rete fognaria devono convogliare le acque reflue di scarico provenienti da utenze civili o industriali nella stessa, secondo le modalità stabilite dall'Ente Gestore del servizio e secondo la normativa in atto di cui alla legge regionale del 3 ottobre 1997, n. 10 e s.m.i.
2. E' fatto divieto di immettere nella rete fognaria per reflui neri le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia.
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle leggi vigenti in materia, in particolare quelle previste dalla citata legge regionale n.10/1997.
4. Ai fini del miglioramento delle condizioni ambientali l'Amministrazione Comunale nel proprio programma delle opere pubbliche darà preminenza a migliorare le condizioni delle reti fognarie esistenti o ad estenderle almeno entro un determinato raggio di influenza per facilitare gli allacci di comunità sparse non servite. In ogni caso, l'Amministrazione Comunale faciliterà le richieste da parte di privati cittadini che si facciano carico dell'allaccio fognario e della realizzazione delle opere, espletando a sua volta le formalità per le opportune autorizzazioni/nullaosta e, nel caso fosse necessario, anche dell'esproprio per costituzione di servitù.
5. Ai fini della salvaguardia delle risorse idriche per uso umano, nelle fasce di rispetto di sorgenti e pozzi di emungimento di acqua potabile ad uso pubblico si applica quanto previsto dall'art. 94 del D. Lgs 152/2006 e s.m.i.
6. E' fatto salvo quanto stabilito dalle norme statali e regionali vigenti in materia di smaltimento di acque meteoriche o reflui provenienti da particolari e specifiche attività o insediamenti.
7. L'Amministrazione Comunale, con proprio provvedimento, quando ne ravvisi necessità, può far adottare tecnologie e sistemi efficaci sotto il profilo dell'utilità e delle esigenze, che prevedano il ritorno nella rete fognaria, in tempi differiti, di acque meteoriche provenienti da aree impermeabilizzate.

#### **Articolo 92 – Allacciamento alle reti impiantistiche**

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas - metano, energia termica, teleriscaldamento) secondo la normativa tecnica dettata dagli Enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti ai servizi a rete.
3. I servizi a rete comunque realizzati, compreso quelli per la raccolta delle acque meteoriche o dei reflui urbani, costituiscono opere soggette a pubblica servitù.
4. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, è opportuno che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili o in attesa che lo siano, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 152/2006.

#### **Articolo 93 – Recinzioni e muri divisorii**

1. In tutte le zone del territorio comunale, escluse le aree agricole, gli spazi verso strada, quando le costruzioni siano edificate con distacco dai fili stradali, per la profondità stessa del distacco previsto, devono essere decorosamente sistemati a giardino o a cortile e possono essere recintati con cancellata o muretto.

2. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso, essere rispettose delle emergenze storiche, monumentali, artistiche, ambientali e paesaggistiche; per quanto possibile, esse devono uniformarsi e mantenere l'unità compositiva con quelle limitrofe.
3. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capi III e IV del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
4. Le recinzioni dei lotti urbani devono avere un'altezza massima di ml 2,00. Esse possono essere realizzate:
  - a) con muro pieno ad esclusione dei lati prospicienti spazi pubblici;
  - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti o ringhiere. Nel caso in cui lo zoccolo in muratura prospetta su spazi pubblici non può avere l'altezza massima superiore a ml 1,00;
  - c) con reti e siepi;
  - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
5. Recinzioni murarie di tipo cieco con altezza massima di ml 2,00 possono essere consentite nel caso siano preesistenti in loco i suddetti tipi di recinzione. Le parti nuove devono essere realizzate in continuità a quelle esistenti, con le stesse caratteristiche, materiali e tecniche costruttive.
6. Tale possibilità è inoltre ammessa nel caso di situazione di inquinamento ambientale (rumore, emissioni gassose, ecc.) previo adeguato studio d'insieme esteso ad un ambito significativo e definizione delle caratteristiche costruttive e materiali di finitura.
7. Le recinzioni esistenti con i tradizionali muri in pietra devono essere conservate e salvaguardate mediante apposite opere manutentive di consolidamento con tecniche tradizionali.
8. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
9. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà, salvo che per particolari costruzioni le cui norme regolamentari di sicurezza non prescrivano diversamente, nel qual caso le strutture in movimento non devono avere alcuna interazione con gli spazi antistanti aperti al pubblico transito.
10. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
11. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti ed installati nel rispetto delle norme UNI specifiche.
12. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
13. Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.
14. E' facoltà dell'Amministrazione comunale prevedere, negli strumenti urbanistici attuativi, prescrizioni puntuali, le quali saranno immediatamente prevalenti rispetto alle indicazioni del presente articolo.

#### **Articolo 94 – Spazi ineditati ed edifici in disuso**

1. Le aree inedificate e gli edifici in disuso non possono essere lasciati in stato di abbandono ma devono essere soggetti a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano e di sicurezza da parte di Enti o dei soggetti proprietari.
2. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee delle aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, ivi comprese le costruzioni accessorie, che determinano o che possono determinare grave situazione igienicosanitaria o pericoli di ordine statico che possano compromettere la pubblica incolumità e, in ogni caso, per decoro pubblico, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
4. Tutte le aree non edificate, siano esse edificabili o non edificabili, non possono essere utilizzate quale deposito di materiali, carcasse di veicoli, attrezzature e macchinari vari, terra di riporto, etc.
5. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

#### **Articolo 95 – Sistemazioni esterne ai fabbricati**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde o drenante, che non potrà essere inferiore a quanto prescritto dallo strumento urbanistico comunale vigente.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, tale però da non costituire fonte di inquinamento luminoso. A tale proposito il flusso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici, le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

5. Dovranno inoltre essere previsti e realizzati idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche atte ad impedire lo sversamento delle acque meteoriche sugli spazi pubblici;

### **Articolo 96 – Toponomastica, segnaletica, numeri civici**

1. L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso ai proprietari, applicare o far applicare sul fronte degli edifici, sulle recinzioni delle aree prospicienti le strade:
  - a) le targhe della toponomastica urbana;
  - b) la segnaletica stradale;
  - c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, tracciamenti, idranti e simili;
  - d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
  - e) la segnaletica di pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
  - f) la segnaletica dei servizi statali o di interesse generale, quali ad esempio le poste, i telefoni e simili.
2. Gli oggetti o manufatti precedenti non devono:
  - a) essere sottratti alla pubblica vista;
  - b) arrecare disturbo agli utenti della costruzione;
  - c) costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosi per i pedoni.
3. I proprietari, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato o area ove sia collocato uno degli oggetti o manufatti sopra elencati, deve darne comunicazione all'Amministrazione Comunale o all'Ente interessato, che prescriveranno le cautele del caso.
4. La manutenzione degli oggetti o manufatti sopra elencati è a carico degli enti installatori.
5. Agli edifici e agli ambiti soggetti a vincolo culturale, ambientale e paesaggistico, si applicano le prescrizioni e procedure del D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
6. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
7. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
8. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
9. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

## ***TITOLO II – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO***

### **Articolo 97 – Decoro delle costruzioni**

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico-ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere che sono in contrasto con i criteri sopra enunciati.
6. Il progetto edilizio va corredato dal progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali che si intendono impiegare.
8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione con apposito provvedimento che indichi l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
9. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

### **Articolo 98 – Allineamenti**

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dallo strumento urbanistico vigente, dal Codice Civile, dal D.L. 1444/68, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico, quali piazze, parchi, percorsi ecc.

### **Articolo 99 – Prospetti su spazi pubblici**

1. Lo strumento urbanistico vigente disciplina i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici o d'uso pubblico antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole; in particolare, per gli esercizi commerciali si dovranno evitare contrasti con il contesto urbano in cui si inseriscono.
4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. I parapetti, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml 1,00.
8. Le finestre, poste ai piani superiori, devono avere parapetti di altezza non inferiore a ml 1,00.
9. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm 10 e le sbarre devono essere verticali.
10. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a normative sulla sicurezza e sull'evacuazione dei locali.
11. Ai fini della sicurezza pedonale e veicolare, le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
12. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
13. Le pendenze del manto di copertura dei terrazzi non devono essere inferiori al 2%.
14. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale devono essere rivestiti con materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a ml 0,60 dal piano del marciapiede o dalla strada.

### **Articolo 100 – Sporgenze e aggetti**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici di nuova edificazione prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso pubblico (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 30 al di sotto della quota di ml 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio ed in presenza di marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nello strumento urbanistico vigente.
5. Balconi, pensiline e bow-window non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

### **Articolo 101 – Salubrità dei terreni edificabili e degli edifici**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
4. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
5. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio o idoneo vespaio areato.
6. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
7. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine laterale aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta, più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili, con altezza pari ad almeno la metà della sua larghezza.
8. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
9. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
10. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

#### **Articolo 102 – Disciplina del colore e dei materiali di finitura**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere oggetto di un intervento organico.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi etc. esistenti sulle facciate.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti, previa approvazione di campionatura sul posto da parte dell'ufficio competente.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
7. Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale, i colori ed i materiali devono essere concordati con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.
8. Le tinteggiature delle facciate e in generale le manutenzioni ordinarie relative ad intonaci, pulitura di materiali lapidei, etc. degli edifici ubicati nel nucleo storico devono essere concordate con l'ufficio competente.
9. La scelta e l'impiego dei materiali di finitura nella progettazione e attuazione degli interventi edilizi dovranno essere coerenti e compatibili con i caratteri tipici del luogo ed, in particolare, con quelli storicamente consolidati nei nuclei antichi.
10. Per gli edifici e per gli ambiti oggetto di vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, si applicano le prescrizioni ivi previste.

#### **Articolo 103 – Disciplina del verde su aree private**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere in quanto fattori della qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono in generale da conservare e da proteggere; sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti, con obbligo di nuova messa a dimora, a fronte di documentate esigenze e, in particolare, in presenza di situazioni di pericolo, ovvero quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, o quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti interessi pubblici.
3. Il ricorso al verde non ha solo valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
4. Dove possibile è consigliabile la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali.

5. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, devono essere conservativi e tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
6. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori ad elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
7. Con provvedimento motivato, per motivi igienici e di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
8. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4 rispetto al medesimo.
9. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti, foglie o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile.
10. Le aree a bosco e a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
11. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
12. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento ed al completamento di aree verdi deve illustrare:
  - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenzione in rapporto al sito interessato;
  - b) i criteri delle scelte delle specie vegetali in base alle caratteristiche pedologiche del terreno, con preferenza per le essenze autoctone;
  - c) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alla pendenza ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
  - d) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
13. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze previste dal Codice Civile.
14. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere preferita, ove necessario, al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ed ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

### **TITOLO III – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI**

#### **Sezione I – Requisiti spaziali**

##### **Articolo 104 – Caratteristiche dimensionali e altezze dei locali**

1. Le dimensioni e le altezze interne dei locali adibite ad abitazione o ad usi diversi sono definite dal presente Regolamento.
2. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono i seguenti spazi:
  - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
  - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
  - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
4. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico sanitari.
5. L'altezza netta dei locali adibite ad abitazione o ad usi diversi non deve essere inferiore a ml 2,70, fatto salvo quanto previsto dal D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, art. 63, allegato IV.
6. L'altezza può essere ridotta a ml 2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti ai punti b) e c) del precedente comma 3.
7. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a ml 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
8. Le stanze da letto, quando confinate e a qualunque tipologia edilizia appartengono, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
9. Ogni alloggio per più di due persone deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
10. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
11. Ogni alloggio deve essere assicurare una superficie utile abitabile non inferiore a mq 14,00 per il primo abitante ed a mq. 10,00 per ogni abitante successivo.
12. L'alloggio mono stanza, compreso la suite alberghiera intesa come alloggio, deve avere una superficie minima netta, comprensiva dei servizi, di mq 24,00.

13. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.
14. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
15. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano, salvo quanto stabilito per legge per l'uso da parte di persone disabili.
16. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
17. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina o angolo cottura il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere cappa aspirante e la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza almeno fino all'imposta della cappa.
18. Ambienti a destinazione d'uso industriale e artigianale con più di 5 lavoratori o con meno di 5 lavoratori, se le lavorazioni possono essere pregiudizievoli alla salute dei lavoratori (tab. ex art. 33 del D.P.R. n. 303/1956) ovvero lavorazioni per cui è prevista sorveglianza sanitaria ex D. Lgs. n. 25/2002 – Nuove costruzioni: l'altezza utile minima deve essere di ml 3,00.
19. Uffici, refettori, mense, locali di riposo, sale di attesa, camere di medicazione, locali commerciali, magazzini non presidiati: l'altezza utile minima deve essere di ml 2,70.
20. Locali accessori, quali: dispense annesse alle cucine, gabinetti, archivi, ripostigli, vani tecnici, corridoi, disimpegni, servizi igienici, spogliatoi, l'altezza utile minima deve essere di ml 2,40. In caso di documentata impossibilità tecnica o per luoghi limitati l'altezza utile minima può essere ridotta a ml. 2,20.
21. Per i requisiti dei luoghi di lavoro si fa, inoltre, specifico riferimento al D. Lgs. 81/08 e s.m.i. - Allegato IV (Requisiti dei luoghi di lavoro).
22. I cassettonati sotto solaio limitati al contenimento di canalizzazioni o le controsoffitti a maglia aperta e, comunque, ad aria passante, necessarie per occultare canalizzazioni, non pregiudicano le altezze minime indicate nei commi precedenti.
23. I locali destinati all'esercizio delle attività di soggiorno compreso quelli turistico - alberghiero devono rispondere ai requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di abitazione in riferimento al presente articolo, salvo diversa disposizione di norme sovraordinate statali e regionali fra cui la legge regionale 26 febbraio 2003, n. 2, "Disciplina dell'attività di accoglienza ricettiva a conduzione familiare denominata «Bed and Breakfast»", e la legge regionale sull'agriturismo del 30 aprile 2009, n. 14 e s.m.i.

#### **Articolo 105 – Cortili, cavedi, patii**

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento.
2. Nel risanamento di vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine o cavedi allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
3. Nei cavedi, pozzi di luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
4. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico delle acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
5. In tutti i nuovi fabbricati possono essere realizzati cortili anche chiusi su tutti i lati preordinati alla creazione di spazi verdi e per la ventilazione ed illuminazione di ambienti abitabili.
6. Detti cortili devono avere dimensioni minime di ml 5 per ml 5 nel qual caso le pareti che li delimitano siano rivolte a sud, est e ovest e devono avere un'altezza massima di ml 3,30 in modo da consentire il normale soleggiamento dei locali.
7. Sui cortili con dimensioni comprese tra i ml 5 per ml 5 e i ml 10 per ml 10 possono affacciarsi edifici purché l'altezza dei fabbricati posti sui lati sud, est e ovest sia al massimo pari al distacco della parete fronteggiante.
8. Il rispetto dei requisiti di illuminazione di ambienti abitabili che si affacciano all'interno dei cortili chiusi, deve essere dimostrato dal progettista allegando alla documentazione il calcolo del fattore di luce media diurna.
9. Sono fatti salvi i contenuti del D.I. 1444/68.

#### **Articolo 106 – Locali sottotetto**

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L. R. 19/2002 e s.m.i. e le eventuali ulteriori indicazioni del PSC e del RU.
3. Per i sottotetti abitabili l'altezza minima non può essere inferiore a ml 1,50, per i sottotetti utilizzabili non può essere inferiore a ml 1,20.

#### **Articolo 107 – Soppalchi**

1. Soppalco è lo spazio ricavato a parziale suddivisione orizzontale di ambienti che abbiano altezza superiore a quella minima prescritta.
2. La superficie dei soppalchi è da computarsi escludendo la scala di accesso.

3. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante (altezza media), non può essere inferiore a ml 2,10.
4. Il soppalco deve essere totalmente aperto sul locale sottostante ed essere munito di balaustra o parapetto.
5. Le superfici aperte dei soppalchi nei monocali non sono computate ai fini del raggiungimento della superficie minima prescritta.

### **Articolo 108 – Spazi di piani interrati e seminterrati**

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o interrati secondo le seguenti definizioni:
  - a) seminterrato o parzialmente interrato è quel locale che si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato, o del piano di campagna in caso di assenza di marciapiede, per non meno della metà della sua altezza e del suo perimetro;
  - b) Interrato è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede, o del piano di campagna in caso di assenza di marciapiede, del fabbricato, fatte salve le rampe carrabili di accesso;
2. I locali seminterrati o interrati possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.
3. I locali interrati sempre ed i locali seminterrati quando sono direttamente a contatto con il terrapieno (privi di intercapedine) o privi delle condizioni di illuminazione naturale non possono essere destinati ad abitazione.

### **Articolo 109 – Box ed autorimesse**

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

### **Articolo 110 – Scale**

1. Le scale sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e caratteristiche, dalla normativa di riferimento secondo l'uso cui sono destinati ad assolvere e dalle specifiche disposizioni legislative in materia di barriere architettoniche, sicurezza e prevenzione incendi.
2. Le scale principali sono quelle che servono abitualmente per raggiungere i vari piani di un edificio. Le scale principali possono assumere anche il ruolo di scale di sicurezza qualora abbiano caratteristiche costruttive tali da poter essere utilizzate in casi di emergenza per l'evacuazione.
3. Le scale di sicurezza sono quelle che per caratteristiche costruttive e ubicazione nell'ambito di un edificio servono per l'evacuazione degli utenti in caso di emergenza. Le scale di sicurezza devono essere previste nei casi prescritti dalle norme per la sicurezza degli edifici secondo tecniche, materiali ed ubicazione dettate da specifici regolamenti. Le scale di sicurezza possono assumere anche il ruolo di scale principali qualora abbiano caratteristiche costruttive tali da poter essere utilizzate in via normale e l'edificio sia dotato di adeguati ascensori.

## **Sezione II – Requisiti di qualità ambientale**

### **Articolo 111 – Qualità dell'aria in spazi confinati e ventilazione**

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

#### ***Ventilazione naturale:***

5. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
6. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
7. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.

8. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
9. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
10. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche all'eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
11. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

**Ventilazione attivata:**

12. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
  - a) locali destinati ad uffici;
  - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
13. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

**Articolo 112 – Illuminazione naturale**

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso dell'illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
5. Possono usufruire della sda illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie etc.
6. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
7. La superficie aero illuminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
8. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.
9. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta sopra il piano del pavimento.
10. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
11. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
12. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% (1/4) della superficie del pavimento.
13. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

**Articolo 113 – Illuminazione artificiale**

1. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.
2. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

**Articolo 114 – Controllo del soleggiamento**

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

### **Articolo 115 – Qualità igrotermica**

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.
6. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
7. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

### **Articolo 116 – Qualità acustica**

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
  - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
  - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
  - c) rumori da calpestio;
  - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - e) rumorosità provocata da attività contigue.
3. Alla classificazione acustica del territorio comunale in aree omogenee sulla base delle differenti tipologie di insediamenti, di cui al D.P.C.M. 14 novembre 1997, corrispondono diversi valori di rumorosità ambientale.
4. I valori limite assoluti di emissione e di immissione delle sorgenti sonore, sono quelli indicati nelle tabelle B e C allegate al D.P.C.M. 14 novembre 1997, ed indicati nella Relazione tecnica di acustica ambientale allegata al Piano di zonizzazione acustica Comunale e secondo gli aggiornamenti della norma UNI 11367/2010 "Classificazione acustica delle unità immobiliari".
5. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

## **Sezione III – Requisiti funzionali**

### **Articolo 117 – Dotazione di servizi e spazi di cottura**

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
  - a) riscaldamento;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.
2. Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti di legge in materia devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

## **Sezione IV– Requisiti degli edifici in tema di superamento delle barriere architettoniche.**

### **Articolo 118 – Superamento delle barriere architettoniche negli edifici e dichiarazione del progettista**

1. In materia di superamento delle barriere architettoniche si fa riferimento al Legge 9 gennaio 1989, n. 13, al Decreto Ministeriale 14/6/1989 n. 236, al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., alla Legge Regionale 23 luglio 1998, n.8.
2. E' fatto obbligo allegare al progetto edilizio la dichiarazione di un professionista abilitato che attesti la conformità degli elaborati progettuali alle disposizioni di cui alle leggi vigenti in tema di accessibilità, visitabilità e adattabilità da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali alle opere da realizzare.
3. Le opere relative all'abbattimento delle barriere architettoniche (ascensori, piattaforme elevatrici, rampe, ecc.) sono autorizzate in deroga alle distanze dai confini, ferme restando le prescrizioni del codice civile ed i diritti di terzi e con l'obbligo di ricercare la miglior ambientazione ed inserimento nel contesto e nel maggior rispetto dei caratteri stilistici -architettonici dell'edificio.

## **TITOLO IV – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **Sezione I – Disciplina delle opere**

#### **Articolo 119 – Requisiti delle costruzioni**

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza sismica, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative in accordo con quanto previsto dalle leggi di riferimento in materia.
2. Fermo restando tali principi generali, i prodotti da utilizzarsi devono essere valutati attraverso l'analisi del loro ciclo di vita LCA "Life Cycle Assessment". Pertanto, deve essere privilegiato l'uso di quei materiali, rispetto ad altri, che siano facilmente riciclabili o riutilizzabili, che provengano da prodotti riciclati o recuperati, che mirino al risparmio energetico, al rispetto delle risorse naturali e non creino inquinamento di qualunque natura. In ogni caso devono avere basso impatto ambientale per estrazione, produzione, uso, durabilità, resistenza, sicurezza. Devono avere caratteristiche di modularità al fine del riuso e devono essere unificati e certificati secondo le norme UNI ed ISO di riferimento. L'Amministrazione Comunale con proprio regolamento vigilerà sulla osservanza dei requisiti richiesti.
3. Al fine di aumentarne l'efficienza energetica ed in generale a diminuirne i costi di esercizio degli edifici occorre far uso di tecnologie domotiche che agiscano interattivamente sui sistemi di controllo e monitoraggio degli impianti.
4. La progettazione e realizzazione di fabbricati dovrà uniformarsi ai criteri di risparmio energetico, come previsto dalla normativa regionale e nazionale vigente.

#### **Articolo 120 – Inizio dei lavori**

1. A seguito del rilascio di permesso di costruire l'inizio dei lavori, previa comunicazione all'ufficio competente, deve avvenire entro i termini e con le modalità definiti dalla legge vigente o indicati nell'atto abilitativo.
2. A seguito del rilascio di autorizzazione edilizia l'inizio dei lavori è indicato nell'atto autorizzativo.
3. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati. L'inizio lavori deve comunque avvenire entro un anno da tale data, pena la decadenza del titolo abilitativo stesso e va comunicato all'ufficio competente.
4. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza del provvedimento autorizzativo.

#### **Articolo 121 – Disciplina del cantiere e sicurezza**

1. I cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.; ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del titolo abilitativo, del titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore dei lavori, del committente e/o del responsabile della sicurezza, del coordinatore in fase di progettazione e del coordinatore in fase di esecuzione dei lavori;
  - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
  - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite e gli alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, devono possedere i requisiti di igiene e sicurezza regolamentari;
  - d) i relativi impianti di acqua potabile e di scarico, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
  - e) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarsi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.
3. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia di lavoratori addetti e cittadini.

#### **Articolo 122 – Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie**

1. Il titolare del titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, l'area impegnata dai lavori e comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli Enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. Il titolare del provvedimento abilitativo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente chiedere all'Amministrazione comunale la relativa e formale concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve essere consentito, in aggiunta, pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi; quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, la domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
7. Le recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici possono essere oggetto di pubbliche affissioni.
8. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
9. Le fronti dei ponti verso strade, chiuse con stuoie o similari, devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali e di ancoraggi atti a resistere al vento.
10. Chi esegue i lavori deve mantenere la via pubblica pulita su tutto il fronte dei lavori, ricorrendo, ove occorra, anche a replicati innaffiamenti. Deve inoltre, immediatamente dopo il compimento dei lavori, far lavare i ponti, gli assiti, etc., e restituire alla circolazione il suolo pubblico perfettamente sgombro e pulito a sue cure e spese.
11. Chi altera o danneggia le opere stradali o in generale spazi pubblici, patrimonio arboreo, etc. è obbligato a ripristinarli a sue spese. Il Comune può, come garanzia, chiedere il versamento di una somma a titolo di cauzione.

### **Articolo 123 – Scavi e demolizioni**

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a titolo abilitativo.
4. Il rilascio del titolo abilitativo volto alla demolizione è subordinato:
  - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
  - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;
  - f) ad evitare la formazione di polveri, per quanto possibile con lavorazioni ad umido e/o con idonee opere provvisorie.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
6. La richiesta di demolizione o di escavazione, deve conseguire preventivamente i pareri e autorizzazioni previsti dalle vigenti disposizioni e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
7. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela ambientale o monumentale ai sensi del D. Lgs. 42/2004, è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
8. Gli scavi devono essere eseguiti in modo da garantire la resistenza alle spinte dei terreni circostanti e non compromettere la sicurezza di edifici o impianti preesistenti; devono inoltre consentire la continuità del traffico negli spazi pubblici, salvo diversa specifica concessione.

### **Articolo 124 – Conferimento dei materiali di risulta e bonifica dei terreni**

1. Ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta e inerti di cantiere è sottoposto a quanto previsto dall'Ordinanza del Commissario delegato all'emergenza ambientale n.° 1495 del 03-07-2001 ai fini del conferimento di detti materiali a ditte autorizzate allo smaltimento, altresì è sottoposto a quanto previsto dal D. Lgs. 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. e in particolare al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare del 10 agosto

2012, n. 161, "Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo" (G.U. n. 221 del 21 settembre 2012). La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali alla discarica deve essere conservata ed esibita a richiesta dell'autorità competente.

2. Si può reimpiegare in sito o in altro sito autorizzato, il materiale di risulta non inquinante, a sua volta privo di materie inquinanti, in modo che non venga a costituire rifiuto.
3. Nel caso l'intervento preveda lo scavo di terre o rocce, fatte salve specifiche procedure conseguenti all'obbligatorietà della V.I.A., i materiali possono essere riutilizzati anche in siti diversi, sempre che eventuali inquinanti contenuti nelle terre e rocce scavate siano entro i limiti di legge.
4. Dovranno essere altresì rispettate le normative vigenti in materia di rimozione e smaltimento di materiali contenenti amianto.
5. Nell'ambito dell'attività edificatoria deve essere assicurato il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dal D.M. n. 471 del 25.10.1999 in applicazione dell'art. 17 del D. Lgs. n.152/2006 e s.m.i.

#### **Articolo 125 – Rinvenimenti di interesse archeologico, storico ed artistico**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

#### **Articolo 126 – Ultimazione dei lavori**

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità a norma del Titolo III del D.P.R. 380/2001. L'eventuale diniego all'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
3. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere inoltrata comunicazione alla struttura competente entro 15 giorni, da parte del titolare del provvedimento abilitativo, sottoscritta anche dal direttore dei lavori degli stessi.

## **PARTE III – NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **TITOLO I – DURATA DEL REGOLAMENTO**

#### **Articolo 127 – Entrata in vigore del Regolamento**

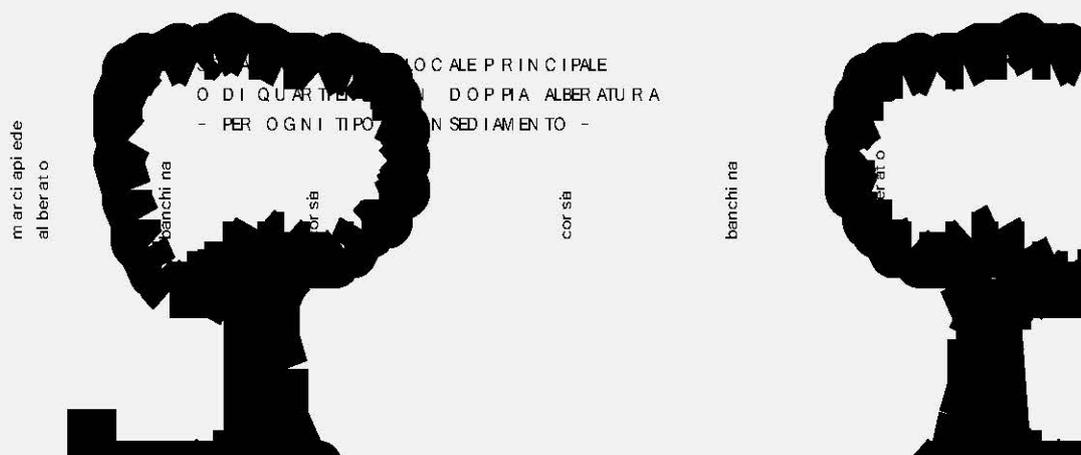
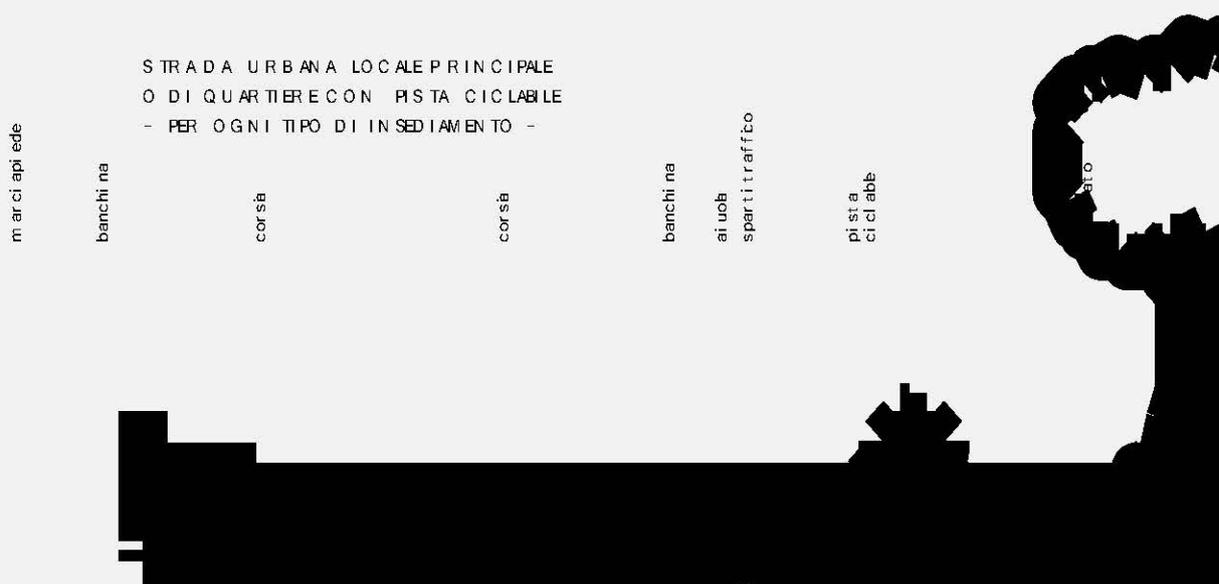
1. Il presente Regolamento Edilizio assieme al Regolamento Urbanistico ha efficacia ed entra in vigore dalla data di pubblicazione della delibera di C.C. di approvazione definitiva all'albo pretorio, pertanto, tutte le norme comunali in contrasto si intendono revocate.
2. I procedimenti in essere, alla data suddetta, proseguono secondo la disciplina contenuta nel presente Regolamento; per il rilascio dei provvedimenti e per la valutazione delle denunce di inizio attività, anche se riguardanti varianti ad atti precedenti, si applicano le norme del presente Regolamento.
3. Sono fatti salvi gli interventi in fase di realizzazione, regolarmente autorizzati in base alle norme previgenti, i quali dovranno essere completati nei termini stabiliti.
4. Prevalgono le norme di Regolamento Urbanistico in contrasto con quelle del Regolamento Edilizio.
5. Le norme di legge regionali o statali prevalgono sulla disciplina del Regolamento Edilizio e Regolamento Urbanistico, ove vi sia contrasto tra le stesse.

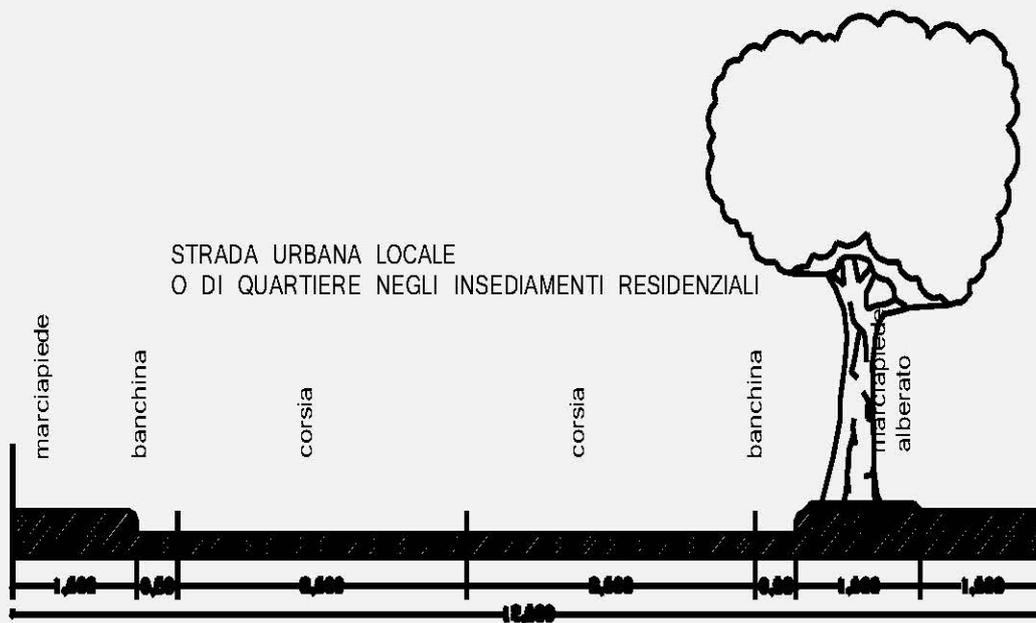
#### **Articolo 128 – Casi non previsti e modifiche al presente Regolamento**

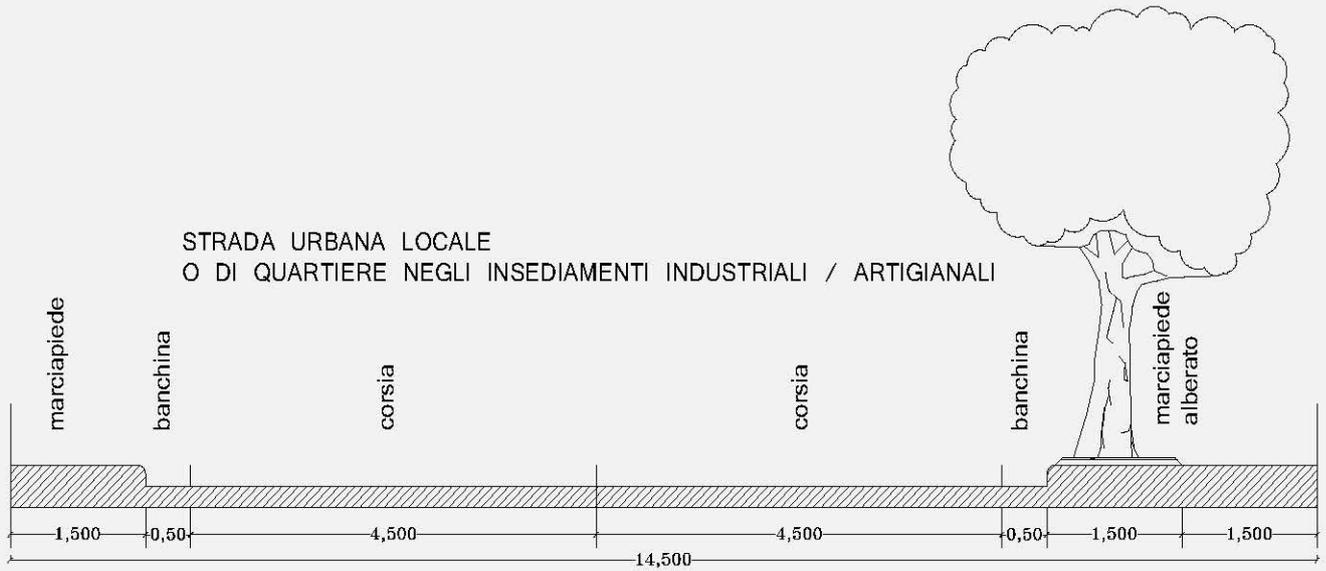
1. Per quanto non disciplinato nel presente Regolamento si fa riferimento alle norme vigenti nelle specifiche materie di edilizia, urbanistica, tutela ambientale, compreso il Regolamento Urbanistico, le norme del Codice Civile e le altre norme regolamentari comunali.
2. L'Amministrazione Comunale può apportare modifiche al presente Regolamento ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
3. Ogni modifica del Regolamento è soggetta alle procedure previste dalla normativa vigente al momento della modifica.
4. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme statali, regionali, provinciali vincolanti e, comunque, di norme sovraordinate. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la normativa sovraordinata.

## APPENDICE

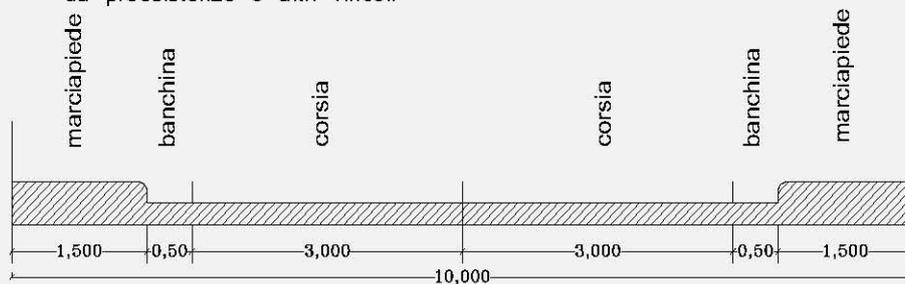
### Alcune sezioni tipo di strade urbane raccomandate negli interventi (art. 90, comma 9)



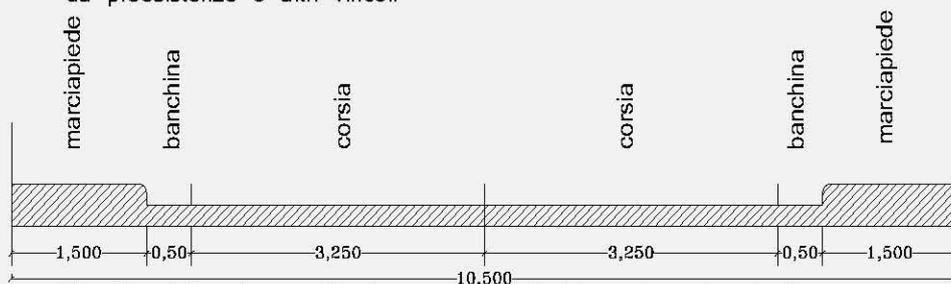




STRADA URBANA LOCALE  
O DI QUARTIERE NEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI  
- sezione minima applicabile in situazioni condizionate  
da preesistenze o altri vincoli -



STRADA URBANA LOCALE  
O DI QUARTIERE NEGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI / ARTIGIANALI  
- sezione minima applicabile in situazioni condizionate  
da preesistenze o altri vincoli -



Raggio minimo tra corsie di raccordo nelle intersezione tra strade  
o negli accessi carrabili ai lotti, ml 5,30.

PROPOSTA INDICATIVA DI SEZIONE STRADALE TIPO  
- Ristrutturazione S.S. 18 Vibo-Mileto -

