

COMUNE DI CAPRI LEONE

PROVINCIA DI MESSINA

REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

PIANO REGOLATORE GENERALE



Allegato C

**Regolamento Edilizio Comunale
(adeguato al D.D.G. n. 39/2017)**

Data:

Visto

IL RUP

**IL SINDACO
(Filippo Borrello)**

**IL PROGETTISTA
(Ing. Basilio Ridolfo)**

PARTE I° - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I° PRINCIPI GENERALI

Art. 1. Contenuto e validità del Regolamento edilizio

Il Regolamento edilizio, quale provvedimento normativo di livello secondario, costituisce elemento di specificazione ed integrazione delle leggi che disciplinano l'assetto e l'uso del territorio.

Il presente Regolamento contiene pertanto, le norme intese a disciplinare la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale in applicazione della legislazione nazionale e regionale vigente.

Il Regolamento, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del D.P.R. 380/2001 (recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 10 agosto 2016 n. 16), contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecniche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

Alle norme del Regolamento Edilizio è obbligatorio fare riferimento ed è vincolante la loro osservanza per l'esecuzione di qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia nell'ambito del territorio comunale di Capri Leone.

Le disposizioni del presente Regolamento devono intendersi integrative del Codice Civile (ai sensi e per gli effetti dell'art. 871 del Codice medesimo), delle norme statali e regionali e dei regolamenti in esse specificati, e, pertanto, eventuali divergenze, con esclusione di quelle relative a norme del presente Regolamento esplicitamente più restrittive, saranno risolte assumendo quanto disposto dalla norma gerarchicamente superiore.

Le norme regolamentari contenute nel presente Regolamento in contrasto con le disposizioni di legge sopravvenute alla loro approvazione, saranno tacitamente abrogate dalla nuova disciplina legislativa.

Art. 2. Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia residenziale, e le relative funzioni di controllo, sono svolte da un'unica struttura comunale, denominata **Sportello unico per l'edilizia (SUE)**. Il SUE è disciplinato dall'art. 5 del dal D.P.R. n. 380/2001 come recepito per la Regione Sicilia con la L.R. n. 16/2016.

Il SUE costituisce, per gli interventi di edilizia residenziale, l'unico punto di accesso per il privato interessato, in relazione a tutti i passaggi amministrativi (autorizzazioni, pareri, null osta e/o altri atti a qualsiasi titolo) riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso. Tutte le comunicazioni inerenti le pratiche edilizie sono trasmesse al richiedente esclusivamente dal SUE; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che siano interessati al procedimento del titolo abilitativo edilizio, comunicano con il richiedente esclusivamente tramite il SUE.

Ai sensi dell'art. 11 della L.R.16/2016, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi, l'interessato può richiedere al SUE di acquisire, direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari

ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. In caso di attività edilizia libera soggetta a comunicazione e di SCIA, lo Sportello unico svolge la medesima attività su istanza dei privati interessati.

Le modalità di funzionamento del SUE sono definite dal Comune interessato con apposito regolamento, che ne individua anche il Responsabile.

La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano attività a carattere produttivo di beni e/o servizi, e le relative funzioni di controllo, sono svolte da un'unica struttura comunale, denominata **Sportello unico delle attività produttive (SUAP)**.

Il SUAP costituisce, per gli interventi che riguardano attività a carattere produttivo, l'unico punto di accesso per il privato interessato, in relazione a tutti i passaggi amministrativi (autorizzazioni, pareri, nulla-osta e/o altri atti a qualsiasi titolo) riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso.

Art. 3. Osservanza del Regolamento edilizio

Chiunque privato cittadino o Ente pubblico o privato, intenda, nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio o intraprendere qualunque attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia, deve sottostare alle norme e alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento e alla normativa statale e regionale vigente.

Le violazioni delle norme del presente Regolamento sono soggette alle conseguenze amministrative di cui agli articoli 871 e 872 del Codice Civile.

Art. 4. Responsabilità e competenza in materia edilizia ed urbanistica

La responsabilità degli atti in materia edilizia ed urbanistica è in capo al Responsabile dell'Area Tecnica – Manutentiva che, sulla base dell'istruttoria delle pratiche, gestisce l'emissione dei provvedimenti, garantendo efficacia, efficienza e rispetto delle norme.

TITOLO II° ATTI E PROCEDURE AMMINISTRATIVE

Art. 5. Definizione degli interventi edilizi

(Art. 1 L.R. 16/2016 – Recepimento dinamico art. 3 DPR 380/2001)

Ai fini del presente Regolamento si intendono per:

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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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 di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Ai fini degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricomprese le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (*art. 19 L.R. 16/16 - Ristrutturazione edilizia ed opere di recupero volumetrico*).

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, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - 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;
- g) **mutamento d'uso urbanisticamente rilevante** (Art. 23-ter del DPR 380/2001, recepito dinamicamente con l'art. 1 della L.R. n. 16/2016). Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:
- a) residenziale;
 - b) a-bis) turistico-ricettiva;
 - c) produttiva e direzionale;
 - d) commerciale;
 - e) rurale.

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Art. 6. Interventi edilizi con Piano di lottizzazione

Deve considerarsi lottizzazione di terreno a scopo edilizio, qualsiasi iniziativa edilizia che ponga in essere la costruzione di edifici e la predisposizione di opere di urbanizzazione ed attrezzature e servizi, in una zona che ne sia priva, al fine di creare un nuovo aggregato funzionalmente autonomo, almeno per le esigenze primarie, ma integrato morfologicamente, socialmente e funzionalmente ai tessuti urbani limitrofi (se esistenti), e al paesaggio naturale circostante.

Il piano di lottizzazione ha natura di strumento urbanistico di attuazione del P.R.G.

L'esecuzione delle lottizzazioni, laddove consentita e/o prescritta dal P.R.G., è soggetta alla presentazione del progetto al Responsabile dell'Area Tecnica e Manutentiva ed è approvata con delibera del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Genio Civile, nonché della Soprintendenza BB. CC. AA. se dovuto.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità delle opere al progetto di lottizzazione presentato e sulla rispondenza, delle opere eseguite, al Regolamento Edilizio, alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., e alla legislazione vigente nonché sulla consistenza delle opere eseguite.

Nel caso in cui venissero riscontrate violazioni alla normativa o difformità delle opere eseguite rispetto quelle autorizzate, il Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva diffida dall'iniziare o continuare i lavori rimanendo impregiudicati gli ulteriori adempimenti ai sensi di legge.

Art. 7. Attività Edilizia Libera

(Art. 3 L.R. 16/2016 - Recepimento con modifiche dell'art. 6 del DPR 380/2001)

7.1 – Interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo

Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 10 agosto 2016 n. 16, di recepimento con modifiche dell'art. 6 del DPR 380/2001, fatte salve le prescrizioni delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, della vigente normativa regionale sui parchi e sulle riserve naturali e della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, compresa la realizzazione di rampe o di ascensori esterni;
- 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) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi;
- g) le recinzioni di fondi rustici;
- h) le strade poderali;
- i) le opere di giardinaggio;
- l) il risanamento e la sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- m) le cisterne e le opere connesse interrate;
- n) le opere di smaltimento delle acque piovane;
- o) le opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole;
- p) le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza massima di 1,50 metri;
- q) le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali di cui alla circolare del Ministero dei Lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918;
- r) l'installazione di pergolati e pergotende a copertura di superfici esterne a servizio di immobili regolarmente assentiti o regolarizzati sulla base di titolo abilitativo in sanatoria;
- s) la realizzazione di opere interrate di smaltimento reflui provenienti da immobili destinati a civile abitazione.

Analogamente non richiedono domanda, comunicazione, segnalazione, né permesso di costruire o denuncia di inizio attività le opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose. Le superiori opere possono essere

eseguite senza domanda preventiva, fermo restando l'obbligo per il proprietario di dare comunicazione al Responsabile dell'Area Tecnica e Manutentiva entro cinque giorni delle circostanze che hanno resa necessaria la loro esecuzione assieme alle indicazioni dei lavori in atto, al nominativo del Direttore dei lavori e della ditta esecutrice. Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal presente Regolamento per ciascun tipo di intervento edilizio, in quanto applicabili, e conseguentemente la presentazione, entro il termine suddetto, della modulistica e della documentazione richiesta. Decorso infruttuosamente il termine di cinque giorni, sarà applicata la sanzione prevista nel seguito del presente Regolamento per il procedimento amministrativo corrispondente al tipo di intervento.

7.2 – Interventi eseguibili con C.I.L. (Comunicazione di inizio lavori)

Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 10 agosto 2016 n. 16, di recepimento con modifiche dell'art. 6 del DPR 380/2001, fatte salve le prescrizioni delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, della vigente normativa regionale sui parchi e sulle riserve naturali e della normativa relativa alle zone SIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, nelle more dell'attivazione delle previsioni di cui all'articolo 17 della L.R. 16/2016, previa comunicazione anche per via telematica dell'inizio dei lavori (C.I.L.), i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a)** le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal Decreto legislativo n. 42/2004. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse;
- 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, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, bacini, pozzi di luce nonché locali tombati;
- d)** gli impianti ad energia rinnovabile di cui agli articoli 5 e 6 del Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, da realizzare al di fuori della zona territoriale omogenea A di cui al Decreto ministeriale n. 1444/1968, ivi compresi gli immobili sottoposti ai vincoli del Decreto legislativo n. 42/2004. Negli immobili e nelle aree ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, i suddetti impianti possono essere realizzati solo a seguito di redazione della valutazione di incidenza e delle procedure di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale di cui al Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche ed integrazioni;
- e)** le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici; gli impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- f)** l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione adibiti o destinati ad uso non abitativo, di modeste dimensioni, assemblati in precedenza, rimovibili, di uso precario e temporaneo non superiore a sei mesi;

g) la costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui al comma 1, lettera g) dell'art. 3 della L.R. 16/2016;

h) la realizzazione di strade interpoderali;

i) la nuova realizzazione di opere murarie di recinzione con altezza massima di 1,70 metri;

l) la realizzazione di nuovi impianti tecnologici e relativi locali tecnici.

La comunicazione di inizio lavori viene presentata compilando apposita modulistica unificata (C.I.L.).

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori specificati al superiore punto 7.2 comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è pari ad € 333,33 (ridotta di due terzi) se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Riguardo agli interventi sopra specificati, la comunicazione di inizio dei lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, è valida anche ai fini di cui all'articolo 17, comma 1, lettera b), del Regio Decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed è tempestivamente inoltrata dall'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

7.3 Interventi eseguibili con C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata)

Nei seguenti casi l'interessato trasmette all'Amministrazione comunale, anche in forma telematica, nelle more dell'attivazione delle previsioni di cui all'articolo 17 delle L.R. 16/2016, l'elaborato progettuale e la Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata da un tecnico abilitato (C.I.L.A.), il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio. La comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1 della L.R. 16/2016, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio (L.R. 16/2016 comma 3);

b) le modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, comprese quelle sulla superficie coperta, che non comportino un cambio di destinazione d'uso e non riguardino parti strutturali; (L.R. 16/2016 comma 3)

c) le opere finalizzate alla realizzazione di impianti fotovoltaici in centro storico e altre zone, oltre che alla realizzazione/mantenimento passo carrabile. In quest'ultimo caso l'inizio dei lavori potrà avvenire dopo la comunicazione, da parte dell'Ufficio competente, dell'avvenuta acquisizione dell'atto di assenso del Comando VV.UU., che sarà richiesto direttamente dallo stesso Ufficio.

d) Inoltre, atteso che risulta ancora vigente l'art. 20 comma 1 della l.r. 4/2003, sono ricondotte al regime di comunicazione di inizio dei lavori asseverata (C.I.L.A.) le opere interne per la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie.

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori asseverata comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è pari ad € 333,33 (ridotta di due terzi), se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile (Art. 8 comma 4 L.R. 16/16).

La comunicazione di inizio lavori asseverata viene presentata compilando apposita modulistica unificata (CILA).

Art. 8. Interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

(Art. 10. L.R.16/16 - Recepimento con modifiche dell'articolo 22 DPR 380/01)

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) con procedura ordinaria consente la realizzazione di interventi edilizi dopo aver presentato al Comune l'apposita documentazione asseverata da un tecnico abilitato che attesta ed autocertifica la sussistenza di tutti i presupposti per realizzare l'intervento.

Sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività "ordinaria" i seguenti interventi:

- a) Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 3 (Attività edilizia Libera) e 5 (Interventi subordinati a permesso di costruire) della L.R. n. 16/2016, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
- b) Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
- c) Mediante segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) e comunicata a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale¹, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.
- d) Interventi di manutenzione straordinaria, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1 della

¹ (Art. 12. L.r. 16/16 - Recepimento con modifiche dell'articolo 32 "Determinazione delle variazioni essenziali" del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380:

1. Costituiscono variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, il verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:

a) un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dagli strumenti urbanistici con variazione degli standard previsti dal Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

b) un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento;

c) un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento;

d) la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10 per cento, rispetto a quelli prescritti;

e) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, autorizzato su immobili esistenti, rispetto alla classificazione dell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1;

f) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.

2. Le variazioni di cui alle lettere b) e c) del comma 1 non possono comunque comportare aumenti nel numero dei piani e delle unità abitative.

3. Per gli edifici la cui superficie utile calpestabile è superiore a 1.000 metri quadrati, l'aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile non deve superare il limite del 5 per cento.

4. Le variazioni di cui alle lettere b), c) e d) del comma 1 si applicano ai volumi principali e non ai corpi accessori e volumi tecnici che non sono valutati ai fini del calcolo delle cubature. Le variazioni dei caratteri distributivi delle singole unità abitative e dei complessi produttivi, se non comportano mutamento della destinazione d'uso come definite alla lettera a) del comma 1, non concorrono alla definizione di variazioni essenziali.

5. Qualora le variazioni indicate al comma 1 siano introdotte su immobili sottoposti ai vincoli del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, nonché su immobili che insistono in aree sottoposte a vincoli di assetto idrogeologico, sono considerate come totale difformità ai sensi degli articoli 31 e 44 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall'articolo 1. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

6. Non costituiscono variazioni essenziali quelle che comportano la realizzazione di manufatti che hanno dimensioni e consistenza inferiori rispetto a quelle assentite, laddove risultino funzionali all'uso per il quale è stato rilasciato il titolo edilizio.)

L.R. 16/2016, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio (*Manutenzione straordinaria pesante – Allegato al D.lgs 222/2016, Sezione II, punto 4 dell'elenco 1*).

- e) Restauro e risanamento conservativo (articolo 3, comma 1, lettera c. del D.P.R. n. 380/2001, come introdotto dall'art. 1 della L.R. 16/2016) qualora preveda anche interventi strutturali; (*Restauro e risanamento conservativo pesante – Allegato al D.lgs 222/2016, Sezione II, punto 6 dell'elenco 1*).
- f) Mutamento della destinazione d'uso^{2 3} “non urbanisticamente rilevante” all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 23-ter del D.P.R. 380/201, recepito dinamicamente con l'art. 1 della L.R. n. 16/2016. Il mutamento di destinazione d'uso “urbanisticamente rilevante” ai sensi del medesimo articolo è invece soggetto a Permesso di Costruire. (*Allegato al D.lgs 222/2016, Sezione II, punto 39 dell'elenco 1*)
- g) demolizione senza ricostruzione di edifici e superfetazioni;
- h) Ristrutturazione edilizia “leggera” anche in centro storico senza modifica di sagoma e destinazione d'uso, compresa la demolizione e ricostruzione per ripristino della originaria consistenza volumetrica. (*Ristrutturazione edilizia cosiddetta “semplice” o “leggera” – Allegato al D.lgs 222/2016, Sezione II, punto 7 dell'elenco 1*).
- i) Parcheggi di pertinenza di cui all'articolo 9 della Legge 122/1989 (art. 137 del D.P.R. 380/2001 recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 10/2016).
- j) Interventi in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, sensi dell'articolo 37, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, in corso di esecuzione, con pagamento della sanzione di € 516,00;
- k) Interventi già eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità, ai sensi dell'articolo 37, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001, realizzati e conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda. La presentazione della S.C.I.A in sanatoria comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal medesimo art. 37 del D.P.R. 380/2001

La segnalazione certificata di inizio attività viene presentata compilando apposita modulistica unificata (SCIA).

Art. 9. Interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di costruire

(Art. 1 L.R.16/2016: Recepimento dinamico dell'articolo 23 del DPR 380/2001 modificato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016 – Art. 22 comma 4 D.P.R. 380/2001 recepito dall'art. 10 della L.R. 16/2016)

In alternativa al Permesso di costruire, possono essere realizzati mediante Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (SCIA):

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c)⁴ della L.R. 16/2016, in zone non comprese all'interno delle Zone omogenee A di cui al Decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli del Decreto legislativo n. 42/2004 ovvero non ricadenti all'interno di parchi e riserve

²(Art. 23-ter, recepito dinamicamente con l'art. 1 della L.R. n. 16/2016 - Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante)

³Ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 16/2016 “Sono ammessi cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976 compresi gli immobili già destinati a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva ovvero commerciale, a condizione che ciò non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti

⁴ Articolo 5, comma 1, L.R. 16/16:

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni)

naturali, o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa una fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri;

- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), con esclusione delle zone e degli immobili di cui alla lettera a) della L.R. 16/2016, e nei soli casi in cui siano verificate le seguenti tre condizioni:
- 1) il solaio sia preesistente;
 - 2) il committente provveda alla denuncia dei lavori ai sensi dell'articolo 93 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1 della L.R. 16/2016, ed all'eventuale conseguente autorizzazione ai sensi dell'articolo 16 della L.R. 16/2016;
 - 3) la classificazione energetica dell'immobile dimostri una riduzione delle dispersioni termiche superiori al 10 per cento rispetto alle condizioni di origine;
- c) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001, recepito con modifiche dall'articolo 5 della L.R. 16/2016;
- d) 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 planivolumetriche, 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; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- e) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
- f) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi di cui all'articolo 5, comma 1, lettera d)⁵ della L.R. 16/2016;
- g) le opere per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimato nel termine stabilito nel permesso di costruire, ove i lavori eseguiti consentono la definizione planivolumetrica del manufatto edilizio e le opere di completamento sono conformi al progetto attuato.

Gli interventi sopra riportati alle lettere a), b), c), d) ed e) sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001 come recepito dall'art. 7 della L.R. n. 16/2016⁶; l'intervento riguardante il recupero volumetrico di cui alla lettera f) è soggetto ai contributi di costruzione come determinati al punto 6) della lettera d) del comma 1 dell'articolo 5 della L.R. n. 16/2016⁷

⁵ Articolo 5, comma 1, L.R. 16/16:

d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite:

1) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;

⁶ Art. 7. L.r. 16/16 - *Recepimento con modifiche dell'articolo 16 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 'Contributo per il rilascio del permesso di costruire':*

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 8, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo

⁷ Articolo 5 comma 1, punto 6) lettera d):

le opere realizzate ai sensi del presente articolo comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 7, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun Comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento al Comune di una somma

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di costruire viene presentata compilando apposita modulistica unificata (**S.C.I.A. Alternativa al permesso di Costruire**) secondo le modalità previste dall'art. 23 del DPR 380/2001 recepito dalla LR 16/2016. 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 della L.R. 16/2016, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 7 della medesima L.R. 17/2016. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1 della L.R. 16/2016.

Art. 10. Interventi subordinati a Permesso di costruire

(Art. 5 L.R.16/2016 - Recepimento con modifiche dell'articolo 10 DPR 380/2001)

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a **Permesso di costruire (PdC)**:

- 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 modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle Zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni;
- d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio⁸ come di seguito definite:
 - 1) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;
 - 2) il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2 metri, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici;
 - 3) il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a 2,20 metri. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi;
 - 4) gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare

pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 10.

⁸ In alternativa al permesso di costruire, gli interventi di cui al punto d) possono essere realizzati a mezzo DIA

l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione. Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee A di cui all'articolo 2 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero negli immobili sottoposti ai vincoli del Decreto legislativo n. 42/2004 anche nei centri storici se disciplinati dai piani regolatori comunali, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette da norme nazionali o regionali, e in assenza di piani attuativi, i comuni adottano, acquisito il parere della Soprintendenza per i beni culturali e ambientali, ovvero di concerto con gli enti territoriali competenti alla gestione di suddetti parchi e riserve naturali o aree protette, una variante al vigente Regolamento edilizio comunale, entro il termine di centottanta giorni alla data di entrata in vigore della presente legge. Detta variante individua anche gli ambiti nei quali, per gli interventi ammessi dalla presente legge, non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività. E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal Decreto legislativo n. 42/2004;

- 5) il progetto di recupero ai fini abitativi segue le prescrizioni tecniche in materia edilizia, contenute nei regolamenti vigenti, nonché le norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, fatte salve le deroghe di cui ai punti precedenti;
- 6) le opere realizzate ai sensi del presente articolo comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 7 della L.R. 16/2016, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun Comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento al Comune di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 10.

Ai sensi del comma 7 dell'art. 10 della L.R. n.16/2016, 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 dello stesso articolo (SCIA), senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 7.

Inoltre, sono da ricondurre al permesso di costruire i seguenti interventi:

- Interventi realizzati in assenza o difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'articolo 36, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 modificato dall'art. 14 della L.R. n.16/2016, e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della richiesta (Accertamento di conformità permesso di costruire in sanatoria);
- Interventi Piano Casa L.R. n.6 del 23/03/2010 e s.m.i.;
- Interventi consistenti in variazioni essenziali rispetto ai progetti approvati.

La domanda per il rilascio del Permesso di costruire deve essere corredata da:

- attestazione concernente il titolo di legittimazione;
- relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato;
- elaborati progettuali richiesti dal Regolamento edilizio;
- asseverazione della conformità delle opere da realizzare alle norme urbanistiche, edilizie, di sicurezza e igienico sanitarie;

La domanda di permesso di costruire viene presentata compilando apposita modulistica (**PdC**).

Art. 11. Caratteristiche del Permesso di costruire

(Art. 1. L.R.16/2016 - Recepimento dinamico dell'Art. 11 DPR 380/2001)

Il Permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il Permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001. Il rilascio del Permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 12. Presupposti per il rilascio del Permesso di costruire

(Art. 1. L.R.16/2016 - Recepimento dinamico dell'Art. 12 DPR 380/2001)

Il Permesso di costruire (PdC) è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Il Permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di Permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda.

Art. 13. Competenza al rilascio del Permesso di costruire

(Art. 1. L.R.16/2016 - Recepimento dinamico dell'Art. 13 DPR 380/2001)

Il Permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

La Regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 21, comma 2, del DPR 380/2001, per il caso di mancato rilascio del Permesso di costruire entro i termini stabiliti.

Art. 14. Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

(Art. 1. L.R.16/2016 - Recepimento dinamico dell'Art. 14 DPR 380/2001)

Il Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Decreto legislativo n. 42 del 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della Legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 15. Efficacia temporale e decadenza del Permesso di costruire

(Art. 6. L.R.16/2016 - Recepimento con modifiche dell'Art. 15 DPR 380/2001)

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo abilitativo e quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori.

I termini che precedono sono prorogati di due anni rispettivamente di inizio e ultimazione, previa comunicazione motivata dell'interessato da notificarsi prima della scadenza dei medesimi termini, a condizione che i lavori da eseguirsi non risultino in contrasto con nuovi strumenti urbanistici, approvati o adottati, salvo comunicazione della dichiarazione di inizio lavori.

La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Ricorrendone le condizioni, le disposizioni di cui al superiore comma 2 si applicano anche alle denunce di inizio attività (DIA) e alle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA).

Art. 16. Contributo per il rilascio del Permesso di costruire

(Art. 7. L.R.16/2016 - Recepimento con modifiche dell'Art. 16 DPR 380/2001)

Salvo quanto disposto dall'articolo 8 della L.R. n. 16/2016, il rilascio del Permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del Permesso di costruzione può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 1, comma 2, lettera e), del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive modifiche ed integrazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 9 dell'art. 7 della L.R. 16/2016, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 1, comma 3, del Decreto legislativo n. 50/2016 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del Permesso di costruire e non trova applicazione il Decreto legislativo n. 50/2016.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dall'ultimazione della costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che l'Assessore Regionale Territorio e Ambiente definisce per classi di comuni.

Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte dell'Assessore Regionale per il Territorio e l'Ambiente, e fino alla definizione delle tabelle stesse, i Comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Ogni anno i Comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alla relativa normativa regionale, in relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale come previsto dall'articolo 7, comma 1, della legge 24 dicembre 1993, n. 537 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione e spazi di verde attrezzato.

Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 9 dell'art. 7 della L.R. 16/2016 rientrano i cavodi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Con Decreto dell'Assessore Regionale per il Territorio e l'Ambiente è determinato il costo di costruzione per i nuovi edifici, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, ai sensi della lettera g) del comma 1 dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e sono identificate le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della L.R. 16/2016 e l'emanazione del succitato Decreto, il costo di costruzione è adeguato annualmente ai sensi della variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dall'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i Comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi ad essi relativi non superino il 50 per cento dei valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del precedente comma e che il contributo afferente al Permesso di costruire comprenda una quota del costo di costruzione non superiore al 10 per cento.

Art. 17. Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

(Art. 8. L.R.16/2016 - Recepimento con modifiche dell'Art.17 DPR 380/2001)

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1.

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

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del Codice civile o dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1, comma 1, del Decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari;

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

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

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

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà della Regione nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al 20 per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.

Gli insediamenti artigianali all'interno dei piani di insediamento produttivo e gli insediamenti industriali all'interno delle aree o dei nuclei industriali sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione. Le tabelle parametriche sono applicate integralmente per gli insediamenti commerciali e direzionali. Nessun contributo è dovuto per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

Il contributo per il costo di costruzione non è dovuto da coloro che chiedono il Permesso di costruire per fabbricati destinati a residenza stabile per uso proprio, quando questi hanno caratteristiche dell'edilizia economica e popolare o edilizia residenziale sociale e i richiedenti non risultino proprietari di altri immobili, nonché dalle cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa che abbiano i requisiti per accedere a finanziamenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia agevolata o convenzionata, ivi comprese quelle che hanno già firmato le convenzioni con i comuni, e da coloro che richiedono il Permesso di costruire per alloggi aventi le caratteristiche di superficie di cui al comma 3 dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Nei casi previsti dal superiore comma 1, gli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 7 della L.R. 16/2016 sono ridotti al 40 per cento rispetto a quelli determinati dai Comuni sulla base delle tabelle parametriche approvate con Decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico del 31 maggio 1977, fatti salvi i casi di esenzione previsti dall'ultimo periodo del comma 6.

Per l'aggiornamento e l'adeguamento dei contributi concessori resta fermo quanto previsto dall'articolo 7 della legge 24 dicembre 1993, n. 537.

Al fine di promuovere il risparmio energetico, attraverso l'utilizzo di tecniche costruttive, anche di bioedilizia, che determinano una specifica classe energetica (minimo classe A), ai sensi del D.Lgs n. 192/2005 e s.m.i., e/o la riduzione del rischio sismico attraverso l'utilizzo di nuove tecnologie antisismiche (adozione di sistemi di isolamento e/o dissipazione) o di strutture progettate in classe di duttilità alta (CD "A"), ai sensi del D.M. 14/01/2008, è introdotto l'istituto della premialità, prevedendo la riduzione in ragione del 25% su tutte le aliquote applicate.

A tale scopo, è necessario allegare al progetto edilizio apposito atto d'obbligo unilaterale a firma del proprietario, ove siano riportate le indicazioni tecniche dei requisiti a cui si fa riferimento. Il suddetto atto d'obbligo dovrà fare parte integrante della progettazione originaria, allo scopo di

permettere agli Uffici di determinare gli importi ridotti. Gli importi, corrispondenti alle riduzioni di premialità, dovranno essere garantiti da apposita polizza fideiussoria, che potrà essere svincolata dopo la segnalazione certificata di agibilità (SCA), che attesti anche il raggiungimento degli obiettivi di cui alla riduzione di premialità. Nel caso in cui la/le premialità non fossero raggiunte, l'Amministrazione Comunale procederà all'escussione della polizza fideiussoria, nei modi e termini previsti dalla legge.

Art. 18. Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

(Art. 9. L.R.16/2016 - Recepimento con modifiche dell'Art.19 DPR 380/2001)

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione. La incidenza di tali opere è stabilita con delibera del consiglio comunale in base a parametri definiti con i criteri di cui all'articolo nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 7 della L.R. 16/2016, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei superiori commi 1 e 2 nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 8 della L.R. 16/2016 venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 19. Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire

(Art.1. L.R.16/2016 - Recepimento dinamico dell'Art. 20 DPR 380/2001)

La domanda per il rilascio del Permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11 del DPR 380/2001, va presentata allo Sportello Unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti.

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.

Lo Sportello Unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Qualora sia necessario acquisire ulteriori atti di assenso, comunque denominati, resi da amministrazioni diverse, si procede ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

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 superiore comma 3, 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 superiore comma 3.

Il termine di cui al superiore comma 3 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.

Il provvedimento finale, che lo Sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al superiore comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al medesimo comma, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 e seguenti 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 Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva 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 del Comune. Gli estremi del Permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal Regolamento edilizio.

I termini di cui ai superiori commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del Procedimento. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva 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 relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7 del D.P.R. 380/2001, come recepito dall'art. 10 della L.R. 16/2016, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni prodotte in allegato alla domanda per il rilascio del Permesso di costruire di cui al superiore comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il Responsabile del Procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 20. Permesso di costruire convenzionato

(Art. 20. L.R.16/2016)

E' ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28 bis⁹ del Decreto del Presidente della

⁹ *Art. 28-bis. Permesso di costruire convenzionato*

1. *Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.*

2. *La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di Regolamento degli interessi.*

3. *Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:*

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1 della L.R. 16/2016, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.

Nei casi di cui al superiore comma 1 è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate. Le suddette somme si iscrivono in apposita voce di bilancio e possono essere utilizzate esclusivamente per la manutenzione, l'adeguamento ed il miglioramento delle opere di urbanizzazione già presenti nell'ambito del rilasciando permesso di costruire. La valutazione delle aree è calcolata sulla base del valore di mercato ed il valore delle opere di urbanizzazione è determinato da un dettagliato computo metrico estimativo con l'utilizzo del prezzario regionale.

Art. 21. Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie

(Art. 22. L.R.16/2016)

Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, si applica quanto previsto dall'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia¹⁰.

Art. 22. Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni

(Art. 1. L.R.16/2016 - Recepimento dinamico dell'Art. 7 DPR 380/01)

Non sono soggette a S.C.I.A., a D.I.A., né a Permesso di Costruire:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

¹⁰ Legge 12 luglio 2011, n. 106 - Conversione in legge, con modificazioni, del Decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 - Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia (G.U. n. 160 del 12 luglio 2011)

Art. 5. Costruzioni private

omissis

9. Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente Decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;

b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;

c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;

d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

10. Gli interventi di cui al comma 9 non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

omissis

amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto.

Art. 23. Attività edilizia dei privati su aree demaniali

(Art. 1. L.R.16/2016 - Recepimento dinamico dell'articolo 8 DPR 380/01)

La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del DPR 380/2001.

Art. 24. Attività edilizia in presenza di vincoli decaduti

(Art. 4. L.R.16/2016 - Recepimento con modifiche dell'Art. 9 DPR 380/01)

Per l'attività edilizia in aree subordinate ad esproprio per pubblica utilità in presenza di vincoli decaduti sono consentiti:

- a) gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1 della L.R. 16/2016, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
- b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

Le attività del presente articolo sono consentite fatte salve le norme e i più ristrettivi limiti determinati dal rispetto delle norme previste dal Decreto legislativo n. 42/2004, della vigente normativa regionale su parchi e riserve naturali nonché della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS.

Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera f) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alle disposizioni della Sezione II del Capo II del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1 della L.R. 10/2016.

Nel caso in cui i vincoli di cui all'articolo 9 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 siano scaduti da più di tre anni, sono consentiti anche gli interventi di cui alla lettera f) del comma 1 dell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1 della L.R. 16/2016.

Art. 25. L'istanza di Permesso di costruire

L'istanza diretta ad ottenere il rilascio del Permesso di costruire - redatta utilizzando i modelli predisposti dallo Sportello Unico per l'Edilizia, compilati in ogni loro parte - è presentata direttamente al protocollo generale o trasmessa a mezzo posta elettronica certificata ed è sottoscritta dal soggetto legittimato (di seguito specificato) e da uno o più progettisti.

L'istanza deve contenere, oltre all'oggetto della stessa:

- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente. Se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica, la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale del progettista, che deve essere un tecnico (architetto, ingegnere, dottore in agraria, geometra, perito industriale, agrario ecc. nei limiti delle rispettive competenze) regolarmente iscritto al rispettivo Albo o Collegio professionale;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico come indicato al punto precedente;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del costruttore.

Nel caso di lavori cosiddetti "*in economia*", occorre indicare il Responsabile del cantiere e relativi dati.

La domanda di Permesso di costruire ad edificare deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione annessa, per gli adempimenti successivi.

Fermo restando che è legittimato a richiedere la Permesso di costruire, o il titolare del diritto reale di proprietà sul fondo o chi, pur essendo titolare di altro diritto reale o obbligazione, abbia, per effetto di questo, obbligo o facoltà di eseguire i lavori per cui chiede il Permesso di costruire, l'istanza di Permesso di costruire può essere presentata:

- a) dal proprietario dell'area edificatoria;
- b) dal superficiario al di sopra del suolo (art. 952 c.c.);
- c) dal superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle opere sotterranee;
- d) dall'enfiteuta (art. 959 e 960 del c.c.), con riferimento all'ambito e ai limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la Permesso di costruire, per tutto ciò che è escluso dal contratto di enfiteusi;
- e) dall'usufruttuario e dai titolari di diritto d'uso e di abitazione (art. 981, 986, 1004, 1006, 1025 e 1026 c.c.), limitatamente alle richieste di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro;
- f) dai titolari di diritti reali di servitù prediali, coattive o valutarie, i quali, ai sensi dell'art. 1065 del c.c., hanno solo diritto ad eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo;
- g) dal locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato (ai sensi dell'art. 1577 c.c.);
- h) dall'affittuario agrario (legge 11 febbraio 1971, n. 11) e dal concessionario di terre incolte (D.L. 19 ottobre 1944, n. 279), i quali hanno, però, solo il diritto di effettuare miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;
- i) dal titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario;
- l) dai titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi;
- m) dai titolari di diritti derivanti da specifiche situazioni previste dalla legge:
 - il tutore;
 - il curatore, limitatamente a interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

I soggetti elencati dal punto a) al punto f), per attestare il titolo devono presentare apposito certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto ai sensi degli artt. 1350 e 2643 del c.c.). I soggetti elencati ai punti g) e h), allo stesso fine, devono presentare il contratto (redatto a norma dello art. 117 del c.c.). I soggetti di cui al punto i), allo stesso fine, devono allegare copia autenticata del documento di delega. I soggetti di cui ai punti l) e m), allo stesso fine, devono allegare copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

Art. 26. Documentazione e certificazione da allegare alla domanda di Permesso di costruire

Alla domanda diretta ad ottenere il rilascio del Permesso di costruire vanno allegate attestazioni e/o certificazioni discendenti da leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali e statali, rilasciate da organi estranei all'Amministrazione comunale:

- 1) lettera di affidamento dell'incarico al professionista sottoscritta dal richiedente il titolo in conformità alle disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;
- 2) nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco relativo all'osservanza delle norme di prevenzione incendi, ove richiesto;
- 3) autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali in relazione agli adempimenti di cui al D.Lgs n.42/2004 e s.m.i., ove richiesta;
- 4) dal nulla-osta dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, ove richiesto, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali fuori del centro abitato;
- 5) altri eventuali nulla-osta e autorizzazioni di enti e organi estranei all'Amministrazione comunale in discendenza di vincoli e servitù esistenti;
- 6) autorizzazioni prescritte da norme di legge per la realizzazione di opere di edilizia speciale (scolastica, universitaria, ospedaliera, cimiteriale, carceraria, economico-popolare ecc.).

Nel caso in cui il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di Permesso di costruire, previo accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Art. 27. Elaborati tecnici da presentare per l'istanza di Permesso di costruire

Alla domanda diretta ad ottenere il rilascio del Permesso di costruire, oltre alla documentazione relativa, devono essere allegati i necessari elaborati tecnici di progetto.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni e, nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di Permesso di costruire concernenti varianti di progetti già approvati.

Gli elaborati tecnici devono essere presentati almeno in triplice copia e devono riportare su ciascuna tavola:

- l'oggetto della richiesta di Permesso di costruire;
- le generalità e firma del richiedente;
- le generalità, firma e timbro professionale del/dei progettista/i e del/dei direttore/i dei lavori, nonché, se diverso, del calcolatore delle strutture.

In dettaglio gli elaborati tecnici che devono essere presentati a corredo della domanda sono:

- 1) corografia in scala non inferiore a 1:2000, con stralcio dello strumento urbanistico vigente, rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato. Detto elaborato sarà limitato alle mappe e norme che interessano l'intervento, riporterà gli estremi di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici vigenti (generali e attuativi) ed evidenzierà, con opportunità colorazione o campitura, l'area di intervento. Per gli interventi nel territorio aperto non inclusi nelle tavole alla scala urbana la corografia può essere in scala 1:10.000;
- 2) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento in data non anteriore a sei mesi, contenente gli elementi necessari a identificare le particelle oggetto di intervento, la relativa superficie e proprietà, le ditte delle proprietà confinanti;
- 3) planimetria aggiornata della zona (stato di fatto), in scala 1:200/1:500, estesa per un raggio di almeno 40,00 metri con riferimento all'intervento in progetto, dalla quale risulti:
 - orientamento e toponomastica;

- quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti (comprese le opere di urbanizzazione, le alberature di rilievo, la viabilità e le infrastrutture di trasporto), con relativa caratterizzazione tecnica;
 - ubicazione della proprietà oggetto di intervento;
 - le altezze e le distanze degli edifici circostanti;
 - i distacchi da confini di proprietà e da strade;
 - lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive (acquedotti, metanodotti, oleodotti, fognature, pozzi, acquedotti, fasce di rispetto in genere);
- 4) planimetria di progetto del lotto in scala non inferiore a 1:200, orientata ed estesa all'intero lotto, contenente l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla:
- a) andamento altimetrico dell'area;
 - b) precisa ubicazione delle opere progettate (quote, distacchi, misure);
 - c) indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto o scoperto;
 - d) opere di sistemazione dell'area e destinazioni d'uso della stessa:
 - indicazione del tipo di recinzione;
 - indicazione degli eventuali elementi di arredo;
 - indicazione delle pavimentazioni;
 - indicazione di eventuali muri di sostegno e opere d'arte;
 - indicazione dei percorsi e accessi pedonali e carrabili;
 - e) estremi di approvazione dell'eventuale piano attuativo del quale il lotto faccia parte;
- 5) sezioni e profili del terreno in scala adeguata;
- 6) planimetria dei servizi a rete, nella scala di cui alla planimetria di progetto, contenente:
- a) il tracciato, l'indicazione della profondità e delle caratteristiche tecniche del sistema di distribuzione ed allaccio:
 - dell'acqua;
 - dell'energia elettrica;
 - del gas;
 - del telefono;
 - della pubblica illuminazione;
 - dello smaltimento e depurazione delle acque bianche, nere e di eventuali scarichi industriali;
 - b) le opere eventualmente già esistenti. Le opere già esistenti e quelle in progetto vanno graficizzate in maniera distinta, onde consentirne l'individuazione;
- 7) piante di progetto in scala non inferiore a 1:100, relative ai singoli piani dell'edificio, entro e fuori terra, delle fondazioni, dei sottotetti e delle coperture. In particolare:
- a) le piante devono indicare:
 - la dimensione complessiva dell'opera;
 - la destinazione d'uso dei locali;
 - le relative misure lineari e di superficie netta;
 - i vani scale;
 - i vani ascensore;
 - l'ingombro degli impianti e servizi igienici;
 - le canne fumarie, le condotte di ventilazione e scarico;
 - lo spessore delle pareti;
 - la dimensione e i materiali delle strutture portanti;
 - b) nella pianta delle coperture vanno indicati:
 - i materiali e i sistemi strutturali adottati;
 - i manti di copertura;
 - le pendenze;
 - le gronde;

- i camini;
 - i lucernari;
 - i volumi tecnici;
- c) nel caso di edifici progettati in aderenza a edifici preesistenti e con essi comunicanti, vanno rappresentati in pianta anche i vani contigui degli edifici comunicanti e relative destinazioni d'uso;
- 8) sezioni di progetto, in numero non inferiore a due (di cui una almeno in corrispondenza dei vani scale) in scala non inferiore a 1:100. Nelle sezioni vanno indicati:
- le altezze nette dei piani;
 - lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture;
 - l'altezza delle parti al di sopra della linea di gronda;
 - l'ingombro dei volumi tecnici e degli elementi aggettanti;
 - le altezze complessive delle fronti.
- 9) prospetti in numero sufficiente (con riferimento a tutte le facciate principali) in scala non inferiore a 1:100. Nei prospetti vanno indicati:
- le quote con riferimento alla linea del terreno naturale e modificato;
 - le aperture e relativi sistemi di chiusura;
 - i rivestimenti;
 - scarichi e pluviali se in vista;
 - balaustre, cornicioni e gronde;
 - altri elementi di finitura esterna dei manufatti edilizi e loro coloriture;
- 10) progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti;
- 11) documenti inerenti l'isolamento termico dell'edificio ai sensi della L. 10/1991;
- 12) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico vigente generale e/o esecutivo;
- 13) relazione tecnico-illustrativa con la descrizione:
- a) per tutti i fabbricati:
- dell'azonamento urbanistico di riferimento e relative norme tecniche di attuazione;
 - delle caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, numero dei piani ecc.);
 - delle caratteristiche tecnico-costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali e orizzontali, coperture, divisori);
 - delle caratteristiche impiantistiche (impianto idrico, elettrico, di gas metano o altre fonti energetiche alternative, telefonico, di smaltimento dei rifiuti, degli scarichi idrici, di condizionamento, antincendio, antifurto ecc.);
 - delle caratteristiche delle finiture (rivestimenti, pavimento, controsoffittature, coloriture, tinteggiature ed elementi vari di finitura).
- b) Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere:
- la descrizione delle lavorazioni da effettuare e dei processi di produzione se condizionano le scelte tipologiche, formali e strutturali;
 - la specificazione dei materiali depositari, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia;
 - i dispositivi per la sicurezza interna ed esterna della fabbrica;
 - l'intensità dei rumori prodotti durante la lavorazione;
 - le quantità di acqua utilizzata e la relativa fonte di approvvigionamento.
- c) Tutti gli interventi progettuali proposti devono, inoltre, avere specificati i dati urbanistico-edilizi di riferimento e specificatamente:
- superficie catastale e reale dell'area oggetto di intervento;
 - superficie territoriale della zona omogenea di cui il lotto di intervento fa parte;

- superficie fondiaria del lotto;
 - superficie coperta dal manufatto edilizio;
 - volume del manufatto edilizio;
 - superficie utile abitabile;
 - superficie non residenziale;
 - superficie complessiva;
 - superficie per attività commerciali, direzionali, turistiche;
 - distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
 - altezza delle fronti e/o altezza dell'edificio;
 - indici di fabbricabilità fondiaria;
 - superfici delle aree destinate a parcheggio, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (art. 41 sexies L. 1150/1942 e L. 122/89);
 - superficie delle aree destinate a verde (verde privato, condominiale, pubblico di urbanizzazione primaria ecc.);
 - superficie delle aree destinate alla viabilità;
 - superficie delle abitazioni e singole unità immobiliari (ai sensi della legge 457/1978) nel caso di edilizia agevolata, convenzionata, sovvenzionata;
 - numero di abitanti e/o addetti convenzionali;
 - numero delle unità abitative;
- 14) eventuali particolari in scala 1:50, 1:20, 1:10, con la rappresentazione di dettaglio di particolari elementi costruttivi o decorativi o strutturali del fabbricato;
- 15) eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti all'edilizia speciale o pubblica;
- 16) eventuale documentazione fotografica dello stato di fatto;
- 17) eventuale presentazione, in relazione all'importanza ed entità delle opere progettate, di allegati grafici aggiuntivi, quali:
- planivolumetrici;
 - assonometrie;
 - prospettive;
 - plastici;
 - prove colori, ecc.;
- 18) relazione geologica e sulle fondazioni, redatta e firmata da tecnico debitamente abilitato e regolarmente iscritto all'Albo professionale;
- 19) schema di convenzione o schema di atto unilaterale d'obbligo;
- 20) prospetto dimostrativo del "*volume totale edificato*" ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione;
- 21) progetto ai sensi della L. 10/91 e successivo Decreto 19 agosto 2005 n. 192 art. 3 e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 59/09 (contenimento consumi energetici) e relazione d'accompagnamento se dovuti, o dichiarazione se non necessita;
- 22) relazione sul rispetto delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo n. 28 del 3 marzo 2011, con particolare riferimento all'art. 11 "*Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti*" e del relativo allegato 3, se dovuta, o dichiarazione se non necessita;
- 23) progetto legge 46/90 e successivo Decreto 22 gennaio 2008 n. 37 art. 7 (impianti tecnologici) e relazione d'accompagnamento se dovuti, o dichiarazione se non necessita;
- 24) elaborati previsti dall'articolo 4 del Decreto dell'Assessorato Regionale alla Salute 5 settembre 2012, recante "*Norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto da predisporre negli edifici per l'esecuzione dei lavori di manutenzione delle coperture in*

condizioni di sicurezza”, rientrando le opere nei casi meglio specificati nella Circolare n. 1304 del 23.07.2013 dell’Assessorato Regionale alla Salute, Dipartimento Attività Sanitarie ed Osservatorio Epidemiologico, Servizio 3 – Tutela della Salute e Sicurezza nei Luoghi di Lavoro, avente per oggetto “Indicazioni per l’applicazione del Decreto dell’Assessorato Regionale della Salute n. 1754 del 5 settembre 2012 - Norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall’alto da predisporre negli edifici per l’esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture in condizioni di sicurezza”, se dovuti, o dichiarazione se non necessita;

- 25) elaborati, previsti dall’articolo 8 della Legge 447/1995, integrato con i contenuti dell’articolo 4 del D.P.R. n. 227/2011, in materia di tutela dall’inquinamento acustico, rientrando l’intervento nell’ambito di applicazione della relativa normativa, se dovuti, o dichiarazione se non necessita;
- 26) dichiarazione sostitutiva di certificazione del Responsabile dei lavori, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n° 445, inerente la prevenzione incendi, ex D.P.R. n. 151/2011;
- 27) dichiarazione sostitutiva di certificazione del Responsabile dei lavori, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n° 445, inerente il rispetto degli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (sicurezza nei cantieri), ex D.Lgs n. 81/08;
- 28) dichiarazione resa dal proprietario e dal direttore dei lavori, sulla produzione di materiali di risulta, attestante le modalità di smaltimento dei rifiuti inerti, ex D.Lgs n. 152/06;

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell’art. 11 del D.Lgs n. 28 del 3 marzo 2011, l’utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all’Allegato 3 dello stesso Decreto.

Nelle zone A del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali di cui al sopra citato Allegato 3 sono ridotte del 50 per cento. Le disposizioni di cui sopra non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all’articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli individuati nel PRG come edifici con caratteristiche storiche e architettoniche di particolare pregio e a quelli con caratteri storici di pregio negli elementi di finitura delle facciate e con rimaneggiamenti interni. L’inosservanza dell’obbligo di cui al presente comma comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere idonee soluzioni per l'alloggiamento delle unità esterne delle pompe di calore, in modo da risultare schermate da elementi architettonici in un disegno armonico dell'intera facciata, finalizzate al decoro dell'edificio.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro devono essere indicati, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi, le sostituzioni e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala 1:200/1:100 degli edifici da demolire, con la specificazione delle destinazioni d’uso attuali, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

Nel caso di progettazioni relative a costruzioni ex novo o ristrutturazioni di impianti, attrezzature ed edifici (o loro parti) pubblici, aperti al pubblico, deve essere prodotto apposito allegato grafico-illustrativo delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare i portatori di handicap motorio, ai fini dell’applicazione delle norme riguardanti l’eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/89).

Il rilascio della Permesso di costruire da parte del Responsabile dell’Area Tecnica - Manutentiva per la costruzione, ristrutturazione o modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è subordinato a un’effettiva verifica tecnica in fase

istruttoria che il progetto presentato sia tale da consentire il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche".

Art. 28. Aspetti procedurali, pubblicazione, rilascio e notifica del Permesso di costruire

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla consegna da parte del richiedente:

- della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del professionista o dei professionisti sottoscrittori degli elaborati progettuali attestanti il pagamento delle correlate spettanze da parte del committente ai sensi dell'art. 36 della L.R. 1 del 22.02.2019
- della ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo per il rilascio del Permesso di costruire, di cui al DPR 380/2001, ove richiesto;
- degli eventuali atti d'obbligo prescritti dal Regolamento edilizio o dalle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico o della normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia;
- degli eventuali nulla-osta di Enti preposti alla tutela di vincoli idrogeologici, paesistici ed ambientali e delle cose di interesse artistico e storico.

Il Permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché del costo di costruzione, secondo la normativa vigente in materia (articolo 7 L.R. 16/2016 - Recepimento con modifiche dell'articolo 16 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 – "Contributo per il rilascio del permesso di costruire").

Sono fatti salvi i casi previsti dall'articolo 8 della L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche dell'articolo 17 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 per la riduzione o esonero dal contributo e per l'edilizia convenzionata.

La rateizzazione del contributo avverrà secondo le modalità di legge, con l'applicazione delle sanzioni per ritardato pagamento, stabilite nell'art. 50 della L.R. 71/78.

Il Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei modi e termini di legge e motivandone l'eventuale diniego.

Per l'adozione del provvedimento negativo dovranno essere seguite le procedure, previste dall'art. 11 bis della L.R. 30 aprile 1991, n. 10 (introdotto dall'art. 23, comma 1, lett. e. della 17/2004).

Nelle aree urbane e dove espressamente indicato dal P.R.G., il rilascio del Permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Ai fini del rilascio del Permesso di costruire, il titolare è tenuto a costituire a favore del Comune, in ottemperanza alle disposizioni contenute nell'art. 40 della L.R. n.19/72, nell'art. 31 della L.R. n. 21/1973 e nell'art. 2 della L. n. 122/89, vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo.

Con lo stesso atto deve essere vincolata ad inedificabilità l'area dalla quale è stata tratta la cubatura. A tale scopo la ditta potrà richiedere di potere sottoscrivere atto di vincolo a parcheggio ed inedificabilità, innanzi al Segretario comunale, autorizzandone l'annotazione nell'apposito Registro comunale, esistente agli atti del Servizio di competenza, in modo da risultare le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso, considerato che l'art. 30 della L.R. n. 16 del 10/08/2016 ha abrogato l'art. 36 della L.R. n. 71 del 27/12/1978, che ne prescriveva l'obbligo della trascrizione, a cura dell'Amministrazione comunale e a spese dei richiedenti, nei Registri Immobiliari.

Il ritiro del Permesso di costruire deve avvenire entro un anno dalla data di comunicazione dell'approvazione. Decorso tale termine occorre presentare nuova istanza.

Copia del Permesso di costruire deve essere pubblicata presso l'Albo pretorio online comunale, cosicché chiunque possa prenderne visione.

Art. 29. Responsabilità del titolare del Permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività

(Art.1 L.R.16/2016 - Recepimento dinamico dell'Art.29 DPR 380/2001)

Il titolare del Permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente Regolamento, della conformità delle opere alla normativa urbanistica e alle previsioni di Piano nonché, unitamente al Direttore dei lavori, a quelle del Permesso di costruire e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono altresì tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il Direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il Direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva. In caso contrario lo stesso segnala al Consiglio dell'Ordine Professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'Albo professionale.

Per le opere realizzate dietro presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere, l'Amministrazione comunale ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 30. Controllo partecipativo

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 30 aprile 1991, n. 10, qualunque soggetto portatore di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dal provvedimento, hanno facoltà di intervenire nel procedimento.

Ai sensi dell'art. 22 della L. 241/1990, qualunque soggetto, portatore di un motivo giuridicamente valido, può esercitare il diritto di accesso agli atti amministrativi.

In presenza di soggetti "controinteressati", l'Amministrazione è tenuta, ai sensi dell'art. 3 del DPR 184/06, a dare comunicazione agli stessi, che potranno presentare per iscritto, entro il termine di 10 gg (dieci giorni) dal ricevimento, una eventuale motivata opposizione alla richiesta di accesso.

Per fornire copie dei relativi atti, saranno poste a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

Art. 31. Procedure e documentazione per l'agibilità

(Art. 1. L.R.16/2016 - Recepimento dinamico dell'Art. 24 DPR 380/2001

come sostituito dall'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 2016)

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, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la Segnalazione

certificata di inizio di attività (SCIA), o i loro successori o aventi causa, presenta allo Sportello Unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al superiore comma 1.

La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al superiore comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77,00 a euro 464,00.

Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

La segnalazione certificata di cui ai superiori commi è corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al superiore comma 1;
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. 380/2001 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8 bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del DPR 380/2001;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

L'utilizzo delle costruzioni di cui ai superiori commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo Sportello Unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al superiore comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6 bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La Segnalazione Certificata di Agibilità viene presentata compilando apposita modulistica (SCA).

Art. 32. L'autorizzazione e gli elaborati tecnici relativi ai Piani di lottizzazione

La domanda di autorizzazione firmata da tutti i proprietari interessati o dagli aventi titolo o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Responsabile dell'Area Tecnica e Manutentiva con allegato il progetto di lottizzazione per le aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, sarà presentato in numero minimo di cinque copie, e dovrà essere composto di:

- 1) relazione tecnica illustrativa delle caratteristiche del progetto, contenente indicazioni circa:
 - a) la zona omogenea di riferimento e relative norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale;
 - b) la destinazione d'uso dell'intervento;
 - c) l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale;
 - d) i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologie edilizie, qualità dei servizi, ecc.);

- e) le caratteristiche tecniche-urbanistiche (scheda urbanistica) del Piano di lottizzazione e delle eventuali prescrizioni particolari, con il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:
 - f) superficie catastale delle ditte;
 - g) superficie reale, se diversa dalla precedente;
 - h) superficie territoriale di zona omogenea;
 - i) superficie territoriale dell'area di intervento;
 - j) superficie fondiaria totale e di ciascun lotto;
 - k) superficie utile e volume relativi all'intero intervento;
 - l) abitanti e/o addetti convenzionali insediabili;
 - m) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria (parcheggio e verde attrezzato);
 - n) tipologie edilizie da adottare (indice di fabbricabilità territoriale massimo, numero massimo di piani fuori terra, altezza massima consentita, rapporto di copertura, distacchi, allineamenti);
 - o) destinazioni d'uso ammesse;
 - p) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria;
 - q) prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
 - r) tipi di recinzione e accessi carrai e pedonali.
 - s) i tempi e fasi di esecuzione;
 - t) la stima sommaria del costo delle opere di urbanizzazione primaria;
- 2) planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico con l'indicazione degli estremi di adozione e di approvazione e l'evidenziazione grafica delle aree oggetto di intervento, in scala non inferiore a 1:2000;
 - 3) estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate e a quelle circostanti per una profondità di almeno 100,00 metri dai confini di intervento, con gli elementi necessari a identificare l'intestazione delle suddette particelle; le particelle catastali interessate dall'intervento, devono avere specificate le relative superfici con allegato certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
 - 4) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500/1:1000, estesa a tutto il comparto di intervento e ai terreni limitrofi per almeno 100,00 metri. In essa devono essere indicati:
 - a) eventuali servitù esistenti;
 - b) vincoli interessanti l'intero territorio comunale (sismici, idrogeologici, aree boschive, ecc.);
 - c) vincoli specifici dell'area oggetto di intervento;
 - d) la toponomastica e l'orientamento;
 - e) le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti;
 - f) la viabilità esistente e le altre infrastrutture e urbanizzazioni;
 - g) la vegetazione esistente;
 - 5) planivolumetrico di progetto su base aereofotogrammetrica, in scala non inferiore a 1:500 dotato delle principali quote planimetriche;
 - 6) planimetria in scala non inferiore a 1:200, e solo in casi particolari non inferiore a 1:500, disegnata su mappa catastale, contenente i seguenti elementi:
 - a) le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi pubblici, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, relative quote altimetriche di progetto, fasce di rispetto e distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
 - b) ubicazione dei posteggi pubblici;
 - c) ubicazione e dimensionamento degli spazi destinati a verde (privato, condominiale, pubblico) di urbanizzazione primaria;

- d) localizzazioni della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati o in comparti, per ciascuno dei quali va indicato il carico volumetrico, la superficie coperta e l'altezza dei manufatti che vi insistono, risultanti dall'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento edilizio allegati alla PRG;
 - e) indicazione di distacchi dei manufatti da realizzare da strade, confini di lotto, ecc.;
 - f) ubicazione e dimensionamento delle aree per spazi pubblici, distinte in relazione alla specifica destinazione d'uso e graficizzate con opportuna simbologia;
- 7) profili quotati del terreno, in scala non inferiore a 1:200, indicanti:
- a) la rappresentazione dell'andamento del terreno modificato e della linea naturale del piano di campagna, con i profili regolatori e le relative quote di progetto;
 - b) le sezioni tipo delle sedi stradali;
 - c) i tipi di alberature;
 - d) le tipologie edilizie da realizzare;
- 8) progetto di massima alla scala opportuna delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove previsto, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione) nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento e la ubicazione dei relativi allacciamenti;
- 9) descrizione grafica e caratteristiche degli elementi di arredo urbano, con particolare riferimento ai corpi illuminanti pubblici;
- 10) quant'altro occorra per consentire la corretta e completa interpretazione del Piano di lottizzazione.
- 11) relazione geologica redatta da tecnici all'uopo abilitati.

Alla domanda va inoltre allegato lo schema della convenzione, che deve essere stipulata tra il Comune e il/i lottizzante/i, della quale fanno parte integrante gli elaborati precedentemente elencati.

Qualora l'area oggetto di Piano di lottizzazione convenzionato, appartenga a più proprietari, oltre ai documenti di cui sopra, occorre produrre un atto notarile nel quale gli stessi dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

- a) la cessione gratuita, entro i limiti stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del/i lottizzante/i;
- c) le garanzie finanziarie che il/i lottizzante/i devono prestare al Comune, in esecuzione degli obblighi assunti con la stipula della convenzione;
- d) le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- e) le modalità per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma delle leggi vigenti e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- f) le sanzioni a carico dei privati stipulanti per la inosservanza delle norme del Piano di lottizzazione.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il Responsabile dell'Area Tecnica e Manutentiva può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un Piano di lottizzazione, e, ove i proprietari non aderiscono, può ordinare la redazione d'ufficio.

I Piani di lottizzazione sono approvati con delibera del Consiglio Comunale, salvo i casi previsti dalle leggi in vigore.

Art. 33. Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica e Manutentiva, ha natura giuridica e attesta l'esistenza di una determinata situazione giuridica in ordine alla utilizzazione, destinazione d'uso e prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili che ricadono nel territorio comunale.

Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, deve essere rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

La domanda in bollo, deve essere corredata da valido estratto di mappa dell'area, rilasciato dall'Agenzia del Territorio, o da un tecnico abilitato alla professione, attestante che costituisce copia conforme a quello depositato alla suddetta Agenzia, e da relativa individuazione su mappa catastale aggiornata.

Il certificato di destinazione urbanistica deve contenere il riferimento agli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione, i parametri urbanistici, edilizi e dimensionali previsti dallo strumento urbanistico ed il regime vincolistico.

TITOLO III° ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 34. Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Allacci fognature e acquedotto

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 30 gg., potrà comunicare a mezzo raccomandata postale l'inizio dei lavori.

Le determinazioni di cui al primo comma vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

Art. 35. Ordine di cantiere

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericoli di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è il responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con numero e data del relativo titolo abilitativo, indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore, dell'assistente, del responsabile e del coordinatore per la sicurezza.

In cantiere devono essere conservati i titoli abilitativi alla esecuzione dei lavori, nonché la copia dei disegni approvati, perché ne possano prendere libera visione e cognizione le autorità comunale e regionale.

Art. 36. Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere inoltrata separata domanda al Comune, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenerne la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Trascorsi 30 (trenta) giorni dell'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, previo accertamento dello stato dei luoghi disposto dall'Ufficio Tecnico Comunale, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 37. Inizio e fine dei lavori e segnalazione certificata di agibilità: comunicazioni e responsabilità

In tutti i casi, il proprietario è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto, al Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva:

- a) all'inizio dei lavori;
- b) alla fine dei lavori.

Il proprietario, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili circa l'inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento e delle modalità esecutive che siano fissate nel titolo abilitativo alla esecuzione dei lavori.

L'inizio dei lavori è subordinato al deposito del progetto strutturale all'Ufficio del Genio Civile, e alla presentazione dei dati necessari per l'acquisizione d'Ufficio del Documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.) dell'impresa esecutrice dei lavori.

Il proprietario, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico, dovrà provvedere entro quindici giorni a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, allegando la relativa Segnalazione Certificata di Agibilità, secondo le procedure di cui all'articolo 31 del presente Regolamento. La mancata Segnalazione Certificata di Agibilità darà luogo alle sanzioni previste dalla legge.

Art. 38. Norme particolari per i cantieri edilizi

Si richiamano espressamente:

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

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

**PARTE II° - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE ED ANTINCENDIO -
NORME DI BUONA COSTRUZIONE – DECORO SICUREZZA DEI
CANTIERI E TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

**TITOLO I°
ELEMENTI DI ABITABILITÀ**

Art. 39. Classificazione dei locali

Sono **locali di abitazione**, individuati nel presente Regolamento come di **Categoria A**, quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone. Tali locali sono di seguito elencati, con l'indicazione della relativa categoria di appartenenza:

A.1.)

- soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto ubicati in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A.2.)

- negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;
- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli e vendite;
- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata a oltre le operazioni di scarico, carico e pulizia.

Sono **locali accessori**, individuati nel presente Regolamento come di **Categoria B** quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Di seguito vengono elencati con riferimento alla categoria di appartenenza:

B.1.)

- servizi igienici e bagni ubicati negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro.

B.2.)

- scale che collegano più di due piani;
- corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12,00 mq. di superficie o 8,00 m di lunghezza;
- magazzini e depositi in genere;
- autorimesse di solo posteggio;
- lavanderia, stenditoi e legnaie.

B.3.)

- disimpegni inferiori ai 10,00 mq.;
- ripostigli o magazzini inferiori a 5,00 mq.;
- vani scala colleganti solo due piani;
- salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati nei precedenti commi vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione Comunale su parere del Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva.

Art. 40. Caratteristiche dei locali

Tutti i locali di Categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente, in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento dell'ambiente.

L'altezza minima interna utile dei locali della categoria A.1. è fissata in m. 2,70.

Negli alloggi: per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi 4 abitanti; e di mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona, e di mq. 14,00 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

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

L'altezza minima interna utile dei locali della Categoria A.2. è fissata in m. 3,00 e le dimensioni minime dei medesimi locali devono essere:

- lineari planimetriche: m. 2,10;
- superficiali mq. 9,00 con l'eccezione di quelli destinati a negozio che dovranno avere la dimensione di mq. 30,00;
- cubiche mc. 27,00.

I locali di Categoria B possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,40.

Le dimensioni minime dei locali di categoria B dipendono dalla particolare attribuzione dei locali, la altezza minima consentita è di m. 2,40; con la eccezione dei locali destinati a cantina per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,00.

I locali di Categoria B.1. non possono avere accesso diretto da locali di Categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, etc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

I cavedi, quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione del P.R.G., dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno areare e illuminare solo locali di Categoria B.1. e B.2.; nessun oggetto interno potrà superare i 5,00 cm., salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30,00 cm. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq. 13,00, la distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml. 4,50, salvo i casi di edifici a sole due elevazioni fuori terra ove è ammessa una distanza minima di ml 3,00.

I locali delle Categorie B.1. e B.3. possono essere non direttamente areati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;
- gli impianti siano collegati ad acquedotto che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che:

- risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- le scale e i relativi disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione indiretta.

Art. 41. Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aereazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'amministrazione comunale, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di Categoria A e B.

Alla domanda di Permesso di costruire, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio del Permesso di costruire deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

L'accettazione della Segnalazione certificata di abitabilità dei locali (SCA) è subordinata al collaudo dell'impianto.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di Categoria B aperte, in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale, Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse, solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Art. 42. Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione della altezza minima consentita, fissata al precedente art. 40, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi indicati nello stesso art. 40, e con minimo assoluto di m. 2,40 per i locali di Categoria A.

Art. 43. Piani seminterrati e interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto delle aree circostanti il fabbricato (piani interrati), non possono essere adibiti ad abitazione.

Per i locali da adibire ad autorimesse e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria.

I locali interrati possono essere destinati ad uffici, gabinetti medici ed ambulatori, negozi di vendita, sale di esposizione, palestre, laboratori artigianali non molesti e cucine di esercizi pubblici a condizione che:

- siano annessi alle attività che si svolgono al piano superiore costituendone diretta pertinenza e siano ad esso funzionalmente collegati;
- siano rispettate le altezze minime di cui all'art. 40 del presente Regolamento;
- sia garantita idonea illuminazione ed aerazione con mezzi artificiali (impianti di trattamento dell'aria: condizionamento, termoventilazione, ventilazione, ecc.) in relazione alle specifiche e diverse esigenze, secondo le prescrizioni del Settore Igiene Pubblica. In particolare gli impianti di condizionamento dovranno garantire una immissione di aria esterna non inferiore a mc. 20,00 per persona/ora e gli impianti di ventilazione una immissione non inferiore a mc 32,00 per persona/ora. Il numero delle persone deve essere computato in base al numero massimo di frequentatori presenti contemporaneamente nel singolo locale. Gli impianti di condizionamento e ventilazione devono essere progettati e realizzati, anche nella loro ubicazione, in modo tale da non

provocare molestia o danno a terzi per rumorosità, emissioni, ecc. L'area trattata dovrà, di norma, essere espulsa attraverso apposita canalizzazione che termini al di sopra del tetto dell'edificio e/o comunque in modo da non causare molestia a terzi.

I piani risultanti, a sistemazione, ultimata, parzialmente al di sotto delle aree circostanti il fabbricato (piani seminterrati), possono essere adibiti ad abitazione, uffici, gabinetti medici ed ambulatori, negozi di vendita, sale di esposizione, palestre, officine e laboratori artigianali non molesti, cucine di esercizi pubblici, ecc. soltanto se soddisfano a tutte le seguenti condizioni:

- abbiano almeno un lato completamente fuori terra da cui accedere;
- abbiano le parti contro terra protette da intercapedine areata ed ispezionabile;
- rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti;
- abbiano adeguate condizioni di aeroilluminazione diretta come previsto dal comma 1 dell'art. 40 del presente regolamento edilizio;
- siano dotati di scarico regolamentare delle acque residue in collettori che non possono dar luogo a rigurgiti;
- qualora necessario, in relazione allo specifico uso cui sono destinati, siano dotati di idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto;
- le condutture eventualmente presenti siano adeguatamente isolate e protette;
- abbiano l'intradosso del solaio rialzato di almeno m 1,50 rispetto alla quota media ponderale del terreno circostante a sistemazione avvenuta ($hm=Sl/p$; dove si è indicato con: hm l'altezza media ponderale; con Sl la sommatoria delle superfici libere dei lati; con p il perimetro).

Ai fini dell'applicazione del presente articolo si considera parete libera anche quella adiacente ad altri vani destinati a differente uso il cui pavimento si trova alla stessa quota o a quota inferiore.

Art. 44. Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi del sottostante seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm 30,00 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzate ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario. La loro altezza interna netta non deve essere inferiore a m 3,00.

I piani terreni adibiti ad autorimessa, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m, 3,00 salvo diversa prescrizione di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimessa per una sola autovettura o a deposito di motocicli o carrozzine possono avere un'altezza utile netta di m 2,30.

Per i piani terreni di fabbricati ad un solo piano coperto a tetto, in zona edilizia sparsa, l'altezza netta interna non può essere inferiore a m 2,70.

Art. 45. Sottotetti

I sottotetti possono essere utilizzati per deposito occasionale, e non sono computati nella volumetria a condizione che le falde vengano impostate a non più di cm 50,00 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale o soffitto e che le falde abbiano unica pendenza (non superiore al 35%) ed altezza netta al colmo non superiore a m 2,60.

In caso contrario verranno conteggiati per intero nella volumetria, computata fino all'estradosso delle falde, e l'altezza massima del fabbricato sarà riferita al punto medio dell'estradosso delle falde fra l'imposta e il colmo.

Nei sottotetti sono ammessi locali abitabili alle seguenti condizioni:

- i vani abbiano altezza netta minima di m 2,40 e media di m 2,70;
- i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) abbiano altezza netta minima di m 2,10 e media di m 2,40;

- tali vani e locali accessori vengano conteggiati per intero nella volumetria, computata fino all'estradosso delle falde;
- l'altezza massima del fabbricato sia riferita al punto medio dell'estradosso delle falde;
- la copertura sia realizzata a falde continue;
- siano osservate tutte le prescrizioni specifiche relative ai locali abitabili con particolare riguardo a quelle di aerazione ed illuminazione.

I sottotetti possono essere accessibili ed utilizzabili, nel rispetto di tutte le norme, le leggi e i regolamenti interessati.

TITOLO II° PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art. 46. Salubrità del terreno

Se un edificio è umido od esposto alla invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che la umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 47. Isolamento dalla umidità ed uso di materiali atossici

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di Categoria A1. e B1. a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato di almeno 30,00 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento.

Per i locali di Categoria A2. può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25,00 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30,00 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 43.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di Categoria A1. e B1. costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione, è favorito l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente mantenibili, eco-compatibili e riciclabili.

Come criteri guida e parametri di riferimento si devono considerare:

- l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (quali formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.);
- l'utilizzazione di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione;
- la creazione di condizioni per favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.);
- l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo;
- la riutilizzazione preferenziale *in situ* dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.

Art. 48. Risparmio energetico, uso di fonti di energia rinnovabili

L'amministrazione comunale favorisce i nuovi interventi edilizi e gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione che conseguano gli obiettivi posti dalla Direttiva comunitaria n. 2002/91 sul rendimento e la certificazione energetica degli edifici come previsto dal D.Lgs. 19-08-2005, n. 192 avente per oggetto "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", modificato ed integrato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311.

I nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni che riguardino almeno il 50% delle superfici devono prevedere l'installazione di pannelli solari termici per soddisfare il fabbisogno di acqua calda per gli usi igienico-sanitari. La Giunta comunale stabilisce la quota minima che dovrà essere soddisfatta attraverso i succitati impianti. La progettazione deve avere come obiettivo di integrare i pannelli solari nei tetti privilegiando l'esposizione a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest con una

inclinazione ottimale; i serbatoi di accumulo devono essere posizionati preferibilmente all'interno degli edifici. Sono fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti al vincolo di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 nei soli casi, però, in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici, nonché le impossibilità di natura tecnica che il progettista - con specifico elaborato - è tenuto a dimostrare.

I nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni che riguardino almeno il 50% delle coperture e dei muri perimetrali devono soddisfare obiettivi di risparmio energetico per il riscaldamento invernale espressi in termini di fabbisogno massimo di consumo annuale per riscaldamento (KWh/mq all'anno). La Giunta Municipale stabilisce i fabbisogni massima, i criteri di calcolo e gli indirizzi per la progettazione a partire dai calcoli e dalle verifiche previste nella normativa vigente in materia.

Nei nuovi interventi edilizi, al fine di concorrere alla realizzazione degli obiettivi della politica energetica comunitaria e nazionale e di promuovere il miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustici, non vengono computati ai fini del calcolo del volume edificato e della superficie coperta complessiva:

- i maggiori spessori delle pareti perimetrali esterne, nella parte eccedente i 30,00 cm nel caso di nuove costruzioni ed i 50,00 cm nel caso di recupero di edifici esistenti, fino ad un massimo di ulteriori 20,00 cm;
- i maggiori spessori nei solai orizzontali e delle coperture, anche inclinate, nella parte eccedente la misura media di 25,00 cm e fino ad un massimo di ulteriori 10,00 cm;
- nelle maggiori altezze interne nette dei vani di unità residenziali, nella parte eccedente le misure minime di 2,70 m e di 2,40 m, fino ad un massimo di ulteriori 30,00 cm.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino almeno il 50% dell'edificio e la sostituzione delle finestre è fatto obbligo l'utilizzo di doppi vetri, con cavità contenente gas a bassa conduttività.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di demolizione e ricostruzione, la progettazione dovrà avere come obiettivo di realizzare la massima disponibilità solare ed il minimo ombreggiamento fra edifici nel periodo invernale e, invece, l'ombreggiamento nel periodo estivo anche attraverso l'utilizzo di alberature.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione che riguardino almeno il 50% delle superfici di edifici con più appartamenti e il rifacimento degli impianti di riscaldamento, si dovranno installare sistemi per la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per il riscaldamento, così da garantire una ripartizione corretta dei consumi energetici effettuati da ogni singola abitazione.

Le illuminazioni esterne di strade, spazi liberi e parcheggi pubblici e privati, devono essere realizzate con impianti caratterizzati per ridurre l'inquinamento luminoso e i consumi energetici, attraverso l'abbattimento della luce verso l'lato e l'utilizzo di lampade ad alta efficienza.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione, è favorita l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali, ecc.) che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti anche in presenza di apporti gratuiti.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.

Nei nuovi interventi edilizi residenziali e nei complessi edilizi terziari e industriali pubblici e privati è favorita l'installazione di impianti solari fotovoltaici con l'obiettivo di integrare i pannelli solari nei tetti a falde e nei tetti piani. Ai fini del rilascio della concessione edilizia deve essere prevista l'installazione di impianti tali da garantire una produzione energetica non inferiore a 1,00 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica

dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, la produzione energetica minima è di 5,00 kW.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino il rifacimento degli impianti elettrici è favorito l'utilizzo di illuminazione artificiale di tipo fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica e la sua integrazione con l'illuminazione naturale.

L'installazione di impianti di energia rinnovabile sugli edifici con potenza inferiore a 50 KW, esclusi gli impianti eolici di potenza superiore a 20 KW, è attività edilizia libera soggetta a C.I.L. ai sensi dell'art. 7, punto 7.2, lettera d) del presente R.E.

La realizzazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile attraverso impianti eolici di piccola taglia, al di sopra dei 20 KW e fino a 60 KW è soggetta a Procedura Autorizzativa semplificata ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 18 luglio 2012 n. 48 sono assoggettati alla procedura abilitativa semplificata così come disciplinata dall'art.6, comma 1, decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28.

L'amministrazione comunale favorisce e promuove la realizzazione degli interventi di risparmio energetico e di utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili attraverso specifici provvedimenti di:

- incentivo fiscale nella forma di riduzione dell'ICI o di scomputo di una quota degli oneri di urbanizzazione;
- incentivo economico, nella forma di cofinanziamenti attraverso bandi pubblici e di accordi con istituti di credito per finanziamenti a tassi agevolati.

Art. 49. Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

- a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi. I solai devono essere costituiti con materiale e spessore tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db, per frequenze fra 100 e 3.000 Hz;
- b) pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locale di uso comune (androni, scale ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. per frequenza tra 100 e 3.000 Hz. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db. per le stesse frequenze;
- c) pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali debbono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db., per le frequenze fra 100 e 3.000 Hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, etc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione.

Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze, devono essere distaccate mediante giunti elastici ed altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

Art. 50. Smaltimento delle acque meteoriche

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche, anche se provenienti dai tetti, devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questa a mezzo di pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna; queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto specifica autorizzazione dal competente Ufficio comunale.

Nei nuovi interventi urbanistici, la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, deve prevedere superfici permeabili per almeno metà delle aree, con alberature ad alto fusto nel numero minimo di uno ogni 30,00 mq. Inoltre la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la permeabilità delle aree attraverso la scelta di superfici che consentano la crescita dell'erba, con griglie antisdrucchiolo e alberature ad alto fusto distribuite nell'area e in numero minimo di uno ogni quattro posti auto.

Art. 51. Fognature

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche a tenuta stagna (non sono ammessi i pozzi perdenti) di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, poste almeno ad un ml. dal perimetro dell'edificio e 10,00 ml. da pozzi e prese idriche.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di areazione aperte sino alla copertura.

Art. 52. Impianti minimi

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna di ventilazione.

Le cucine, sia in nicchia che in vano, debbono essere fornite di almeno un lavello a chiusura idraulica.

In uffici, negozi, laboratori, ecc., a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi.

I WC, inoltre, devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Art. 53. Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma in tal caso la stessa deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Art. 54. Camere oscure - Impianti termici

Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto, in particolare, riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità ed il risparmio energetico.

TITOLO III° PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 55. Norma generale

Gli edifici e gli impianti tecnologici degli stessi, in relazione alla loro tipologia e destinazione d'uso, debbono essere conformi alla vigente normativa di prevenzione incendi ed in particolare modo a quella di cui alla legge 7 dicembre 1984, n. 818, sue successive integrazioni e modifiche, nonché ai decreti ministeriali di attuazione.

Art. 56. Coperture

Gli edifici di altezza superiore a metri 10,00 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiali combustibili, ecc. devono essere in cemento armato, o, se in materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato di almeno 4,00 cm, di spessore.

Art. 57. Pareti divisorie

Sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile.

Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

Art. 58. Scale ed ascensori

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala, confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori, devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale comuni al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a m. 1,20.

Ogni scala può servire fino ad un massimo di 500,00 mq. di superficie coperta per piano ed un massimo di 4 alloggi per piano.

Art. 59. Canne fumarie

Le canne fumarie devono essere costituite da materiale idoneo e resistente al fuoco e impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con i vani dell'ascensore.

Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

Art. 60. Rinvio a leggi particolari

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

TITOLO IV° NORME DI BUONA COSTRUZIONE - PRESCRIZIONI VARIE

Art. 61. Stabilità e sicurezza delle costruzioni

Sia per le nuove costruzioni che per la esecuzione dei lavori edilizi in genere debbono essere osservate le norme di buona costruzione e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni - con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici vigenti al momento della realizzazione dei lavori.

Art. 62. Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

Art. 63. Decoro generale

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne Radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo, e confusione visiva.

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private, o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo oppure al solo rifacimento della facciata debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nella tinteggiatura e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengano ad inserirsi.

Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'amministrazione comunale ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

Gli intonaci esterni devono essere in tutti i casi conformi a quelli della tradizione locale, sia come materiali che come colori.

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco. Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano ed il paesaggio.

E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra. Negli edifici appartamenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Chi intende eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'amministrazione comunale apposita autorizzazione sottoponendo i relativi disegni.

Art. 64. Manutenzione

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine, In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art. 65. Tabelle stradali e numeri civici

Tabelle stradali e numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimosso per fatti loro imputabili.

Art. 66. Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatto loro imputabili.

Art. 67. Uscite dalle autorimesse e rampe

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml., misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Se l'uscita dalla autorimessa o dal parcheggio è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno 3,50 metri di lunghezza.

Art. 68. Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità.

Art. 69. Elementi aggettanti

Nessun oggetto superiore a 10,00 cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline sono consentiti al di sopra della altezza effettiva di metri 3,50 dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre metri 1,20 e purché non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di metri 4,50.

Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno terminare a metri 3,00 dal confine.

Art. 70. Intercapedini

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aereazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Art. 71. Coperture

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previo pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per una altezza di ml. 2,00,

Art. 72. Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione, ai servizi ed alle attrezzature dal P.R.G. e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 73. Recinzioni

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Art. 74. Mostre, vetrine, insegne

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Chiunque intenda fare iscrizioni su muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, deve essere autorizzato dall'amministrazione comunale presentando il disegno od il testo.

L'apposizione, anche provvisoria, di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'amministrazione comunale purché non alteri elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

Art. 75. Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i porticati, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti, o

comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilizie, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50,00.

Deve sempre e comunque essere assicurato, lungo i marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici, il transito ai mezzi di locomozione utilizzati dai portatori di handicap. Devono, altresì, essere adottati tutti quei criteri e messi in opera gli opportuni magisteri finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 76. Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

Art. 77. Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 4. del presente Regolamento. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente e salve le sanzioni di legge.

I depositi di materiale, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

Art. 78. Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile dell'Area Urbanistica, il quale può accordarlo, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

E' consentita la collocazione sul suolo pubblico o privato di chioschi di ogni specie, a condizione che gli stessi non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare autorizzazione. Il collocamento dei chioschi sul suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio; l'autorizzazione può, pertanto, essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al carattere ed al decoro della località.

Sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità, può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. 70, nonché l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 69.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Parte I, Titolo II del presente Regolamento.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 79. Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Comune i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 80. Cassette per corrispondenza

Tutti i complessi di abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali ed artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

Art. 81 - Rifornimenti di carburante

E' assolutamente vietata l'installazione di rifornimenti di carburante nell'ambito del centro storico corrispondente alla zona omogenea "A" dello strumento urbanistico vigente.

Sono consentiti l'installazione di rifornimento di carburante e la costruzione dei manufatti edilizi di servizio, quando:

- a) non rechino pregiudizio alcuno all'estetica dell'ambiente;
- b) non costituiscono, in alcun modo, elemento di intralcio alla circolazione;
- c) venga previsto in progetto lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto;
- d) non costituiscono elemento di inquinamento del suolo, del sottosuolo e dell'atmosfera.

Il rapporto di copertura dei manufatti di servizio rispetto all'area a disposizione non deve essere superiore al 1/20. Per manufatti di servizio si intendono i locali, sempre ad una elevazione fuori terra e con altezza massima di m 4,00, destinati ad uffici, servizi igienici, ristoro, vendita di accessori e depositi, strettamente connessi con l'attività stessa.

Può essere consentita l'installazione di rifornimenti di carburanti lungo le fasce di rispetto stradali, a giudizio insindacabile dell'amministrazione comunale.

Art. 82 - Ripetitori e trasmettitori radio-televisivi

L'installazione di ripetitori, trasmettitori, ponti radio relativi a radio o televisioni private, nonché gli annessi manufatti di servizio è soggetta al rilascio di permesso di costruire.

Il Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva può rifiutare il rilascio dell'autorizzazione anche per soli motivi di tutela ambientale e paesaggistica. L'intera area deve essere convenientemente recintata in modo da evitare pericoli a persone e cose.

TITOLO V° GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 83. Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 84. Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 85. Responsabilità degli esecutori delle opere

L'assuntore dei lavori (oppure il proprietario, se i lavori sono condotti in economia) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

TITOLO VI° CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 86. Norme generali

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.R.G. e dalle sue prescrizioni esecutive, nonché dai piani regolatori particolareggiati di esecuzione del P.R.G. e dai piani di lottizzazione convenzionati.

Le norme di attuazione del P.R.G. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione, della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità del territorio.

Art. 87. Norme particolari

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, tettoie in legno, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali manufatti devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

E' consentita la realizzazione di tettoie con struttura precaria per 1/3 della superficie coperta del piano sottostante con un massimo di mq 50,00 purché interamente libere da almeno due lati. Al piano terreno è parimenti consentita la realizzazione di tettoie con struttura precaria di superficie massima pari a mq. 50,00. La realizzazione delle stesse è soggetta alla procedura di cui all'art. 20 della L.R. 4/2003 corredata dalla documentazione e dal versamento della somma ivi previsti.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Art. 88. Aree scoperte

L'utilizzazione di aree scoperte asservite agli edifici deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

Art. 89. Parcheggi

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. In caso di demolizione e ricostruzione, limitatamente alla volumetria preesistente, la predetta misura è ridotta del 50%.

Spazi per parcheggio devono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a spese del proprietario.

Art. 90. Protezione dell'ambiente

L'attività edilizia nel centro storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il tradizionale assetto del contesto ambientale, il Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva può adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento

o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di volume, di linea, di colore, di materiali.

Devono, comunque, essere rispettate le norme di cui alle leggi regionali: 7 maggio 1976, n. 70, artt. 1 e 2; 27 dicembre 1978, n. 71, art. 55 e 10 agosto 1985, n. 37, art. 13.

TITOLO VII°
EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Art. 91. Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, asili nido, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente Regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 92. Locali per allevamento e ricovero animali

I locali per allevamento e ricovero animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alle previsioni del P.R.G. e sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 93. Impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico ed alle previsioni del P.R.G. e sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

PARTE III° - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

TITOLO I° DISPOSIZIONI FINALI

Art. 94. Eliminazione delle barriere architettoniche

Gli edifici pubblici, di uso pubblico, privati e di edilizia residenziale pubblica devono essere dotati di tutti quegli accorgimenti finalizzati al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Sia nella concessione edilizia che nella autorizzazione edilizia deve darsi atto della applicazione, nei relativi progetti, delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici, conformemente alle norme e disposizioni di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modifiche ed integrazioni, al D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236, nonché alla Circolare Ministeriale LL.PP. n. 1669/UL. del 22 giugno 1989.

Art. 95. Deroghe

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata nei limiti e con le modalità fissate nell'art. 4 della legge regionale 10 agosto 1978, n. 35, e nella legge regionale 11 aprile 1981, n. 65.

Art. 96. Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Art. 97. Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

Il Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva esercita, anche mediante i funzionari e gli agenti del Comune, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, ivi compreso il presente, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione e nell'autorizzazione.

Si applica l'art. 27 del DPR 380/2001, recepito in Sicilia con l'art. 1 della L.R. 16/2016.

Art. 98. Sanzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini delle Leggi vigenti nell'ambito della Regione Siciliana.

TITOLO II° DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 99. Prescrizioni geologiche

In coerenza con i disposti normativi è resa obbligatoria la redazione di apposito studio geologico a supporto della richiesta di Permesso di costruire che evidenzi la fattibilità dell'intervento sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito in senso lato e sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione.

Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, compresi i piani di lottizzazione, dovrà essere predisposta l'esecuzione di apposito studio geologico-tecnico, redatto ai sensi della Circolare n. 3 del 20.06.2014. In particolare, in detti nuovi studi attenta cura dovrà essere posta alla valutazione delle condizioni di pericolosità sismica dei siti interessati alla pianificazione e, più in generale, della pericolosità geologica legata alla stabilità dei pendii sia in condizioni statiche che dinamiche.

Art. 100. Opere già autorizzate

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità del titolo abilitativo rilasciato e le opere vengano ultimate entro i termini ivi previsti.

Art. 101. Occupazione di suolo pubblico

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

Art. 102. Depositi di materiali nelle zone residenziali

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 2 (due) anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 103. Canne fumarie

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lascino evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile), entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 104. Antenne Radio e T.V.

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 105. Autorimesse private, lavanderie, ecc.

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti o costruzioni esistenti, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguate alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

INDICE

	Pag.
PARTE I° - DISPOSIZIONI GENERALI	
TITOLO I° - PRINCIPI GENERALI	1
Art. 1	Contenuto e validità del Regolamento edilizio 1
Art. 2	Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) 1
Art. 3	Osservanza del Regolamento edilizio 2
Art. 4	Responsabilità e competenza in materia edilizia ed urbanistica 2
TITOLO II° - ATTI E PROCEDURE AMMINISTRATIVE	3
Art. 5	Definizione degli interventi edilizi 3
Art. 6	Interventi edilizi con Piano di lottizzazione 4
Art. 7	Attività Edilizia Libera 5
Art. 8	Interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e a Denuncia di Inizio Attività (DIA) 8
Art. 9	Interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di costruire 9
Art. 10	Interventi subordinati a Permesso di costruire 11
Art. 11	Caratteristiche del Permesso di costruire 12
Art. 12	Presupposti per il rilascio del Permesso di costruire 13
Art. 13	Competenza al rilascio del Permesso di costruire 13
Art. 14	Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici 13
Art. 15	Efficacia temporale e decadenza del Permesso di costruire 13
Art. 16	Contributo per il rilascio del Permesso di costruire 14
Art. 17	Riduzione o esonero dal contributo di costruzione 15
Art. 18	Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza 17
Art. 19	Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire 17
Art. 20	Permesso di costruire convenzionato 18
Art. 21	Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie 19
Art. 22	Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni 19
Art. 23	Attività edilizia dei privati su aree demaniali 20
Art. 24	Attività edilizia in presenza di vincoli decaduti 20
Art. 25	L'istanza di Permesso di costruire 20
Art. 26	Documentazione e certificazione da allegare alla domanda di Permesso di costruire 22
Art. 27	Elaborati tecnici da presentare per l'istanza di Permesso di costruire 22
Art. 28	Aspetti procedurali, pubblicazione, rilascio e notifica del Permesso di costruire 27
Art. 29	Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività 28
Art. 30	Controllo partecipativo 28
Art. 31	Procedure e documentazione per l'agibilità 28
Art. 32	L'autorizzazione e gli elaborati tecnici relativi ai Piani di lottizzazione 29
Art. 33	Certificato di destinazione urbanistica 31
TITOLO III° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	33
Art. 34	Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Allacci fognature e acquedotto 33
Art. 35	Ordine di cantiere 33
Art. 36	Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico 33
Art. 37	Inizio e fine dei lavori e segnalazione certificata di agibilità: comunicazioni e responsabilità 33
Art. 38	Norme particolari per i cantieri edilizi 34
PARTE II° - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE ED ANTINCENDIO – NORME DI BUONA COSTRUZIONE – DECORO SICUREZZA DEI CANTIERI E TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'	
TITOLO I° - ELEMENTI DI ABITABILITÀ	35
Art. 39	Classificazione dei locali 35
Art. 40	Caratteristiche dei locali 36
Art. 41	Impianti speciali 37
Art. 42	Soffitti inclinati 37

Art. 43	Piani seminterrati e interrati	37
Art. 44	Piani terreni	38
Art. 45	Sottotetti	38
	TITOLO II° - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE	40
Art. 46	Salubrità del terreno	40
Art. 47	Isolamento dalla umidità ed uso di materiali atossici	40
Art. 48	Risparmio energetico, uso di fonti di energia rinnovabili	40
Art. 49	Isolamento fonico	42
Art. 50	Smaltimento delle acque meteoriche	43
Art. 51	Fognature	43
Art. 52	Impianti minimi	43
Art. 53	Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua	43
Art. 54	Camere oscure - Impianti termici	43
	TITOLO III° - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO	45
Art. 55	Norma generale	45
Art. 56	Coperture	45
Art. 57	Pareti divisorie	45
Art. 58	Scale ed ascensori	45
Art. 59	Canne fumarie	45
Art. 60	Rinvio a leggi particolari	45
	TITOLO IV° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE - PRESCRIZIONI VARIE	46
Art. 61	Stabilità e sicurezza delle costruzioni	46
Art. 62	Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	46
Art. 63	Decoro generale	46
Art. 64	Manutenzione	47
Art. 65	Tabelle stradali e numeri civici	47
Art. 66	Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici	47
Art. 67	Uscite dalle autorimesse e rampe	47
Art. 68	Zoccolature	47
Art. 69	Elementi aggettanti	47
Art. 70	Intercapedini	48
Art. 71	Coperture	48
Art. 72	Manutenzione delle aree	48
Art. 73	Recinzioni	48
Art. 74	Mostre, vetrine, insegne	48
Art. 75	Marciapiedi e porticati	48
Art. 76	Zone verdi e parchi	49
Art. 77	Depositi di materiali su aree scoperte	49
Art. 78	Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo pubblico	49
Art. 79	Rinvenimenti e scoperte	50
Art. 80	Cassette per corrispondenza	50
Art. 81	Rifornimenti di carburante	50
Art. 82	Ripetitori e trasmettitori radio-televisivi	50
	TITOLO V° - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'	51
Art. 83	Ponti e scale di servizio	51
Art. 84	Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	51
Art. 85	Responsabilità degli esecutori delle opere	51
	TITOLO VI° - CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE	52
Art. 86	Norme generali	52
Art. 87	Norme particolari	52
Art. 88	Aree scoperte	52
Art. 89	Parcheggi	52
Art. 90	Protezione dell'ambiente	52
	TITOLO VII° - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI	54
Art. 91	Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	54
Art. 92	Locali per allevamento e ricovero animali	54
Art. 93	Impianti per lavorazioni insalubri	54

PARTE III° - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE		
	TITOLO I° - DISPOSIZIONI FINALI	55
Art. 94	Eliminazione delle barriere architettoniche	55
Art. 95	Deroghe	55
Art. 96	Adeguamento delle costruzioni preesistenti	55
Art. 97	Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	55
Art. 98	Sanzioni	55
	TITOLO II° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	56
Art. 99	Prescrizioni geologiche	56
Art. 100	Opere già autorizzate	56
Art. 101	Occupazione di suolo pubblico	56
Art. 102	Depositi di materiali nelle zone residenziali	56
Art. 103	Canne fumarie	56
Art. 104	Antenne Radio e T.V.	56
Art. 105	Autorimesse private, lavanderie, ecc.	56