

Sommario

Titolo I Norme generali

- Art. 1 - Oggetto e contenuto del regolamento edilizio
- Art. 2 - Obbligo di permesso di costruire o denuncia di inizio attività
- Art. 3 - Onerosità dei titoli abilitativi
- Art. 4 - Disposizioni sovraordinate e/o integrative del presente regolamento
- Art. 5 - Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali

Titolo II Interventi di trasformazione Urbanistica ed edilizia

Capo 1° Permesso di Costruire

- Art. 6 - Interventi soggetti a permesso di costruire
- Art. 7 - Soggetti aventi diritto al permesso di costruire
- Art. 8 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici
- Art. 9 - Domanda di permesso di costruire
- Art. 10 - Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire
- Art. 11 - Procedure per l'esame delle richieste di permesso di costruire
- Art. 12 - Determinazioni sulla richiesta di permesso di costruire
- Art. 13 - Caratteristiche del permesso di costruire
- Art. 14 - Decadenza del permesso di costruire - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori
- Art. 15 - Trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare. Varianti

Capo 2° Denuncia inizio attività

- Art. 16 - Opere soggette a denuncia di inizio attività
- Art. 17 - Disciplina della denuncia di inizio attività

Capo 3° Altri interventi

- Art. 18 - Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive: cave
- Art. 19 - Manufatti temporanei e stagionali
- Art. 20 - Chioschi
- Art. 21 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni
- Art. 22 - Attività edilizia libera- Interventi edilizi su immobili ricadenti in zone vincolate o sottoposti a tutela- Interventi edilizi in zona agricola
- Art. 23 - Parere preventivo
- Art. 24 - Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione
- Art. 25 - Uso di suolo pubblico

Titolo III Uffici - Procedure

- Art. 26 - Sportello unico per l'edilizia
- Art. 27 - Competenze
- Art. 28 - Parere sanitario A.U.S.L.

Titolo IV Esecuzione e controllo delle opere Interventi in assenza o difformità di titolo

- Art. 29 - Vigilanza sull'attività urbanistico- edilizia
- Art. 30 - Sanzioni
- Art. 31 - Lottizzazione abusiva
- Art. 32 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali
- Art. 33 - Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità
- Art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire
- Art. 35 - Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici
- Art. 36 - Accertamento di conformità
- Art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità
- Art. 38 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato
- Art. 39 - Annullamento del permesso di costruire da parte della regione
- Art. 40 - Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione
- Art. 41 - Demolizione di opere abusive
- Art. 42 - Sanzioni penali
- Art. 43 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17/03/85

Titolo V Norme per l'esecuzione di lavori

- Art. 44 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore
- Art. 45 - Responsabilità
- Art. 46 - Verbale di linee e quote e/o demolizione
- Art. 47 - Comunicazione inizio lavori
- Art. 48 - Ordine del cantiere
- Art. 49 - Scavi e demolizioni
- Art. 50 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico
- Art. 51 - Visite di controllo -Termini e Modalità
- Art. 52 - Varianti in corso d'opera
- Art. 53 - Varianti essenziali al progetto approvato
- Art. 54 - Verifica di ultimazione lavori

Titolo VI Esecuzione e controllo delle opere

Capo 1° Attuazione degli interventi

- Art. 55 - Comunicazione di inizio lavori
- Art. 56 - Vigilanza durante la esecuzione delle opere
- Art. 57 - Conduzione del cantiere

- Art. 58 - Cautele per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici

Art. 59 - Varianti ai progetti
Art. 60 - Comunicazione di fine lavori

Capo 2° Vigilanza sulla attività urbanistica edilizia
Art. 61 - Competenza ed attribuzioni in capo agli uffici comunali

Titolo VII **Agibilità degli edifici**

Art. 62 - Opere soggette a certificato di agibilità
Art. 63 - Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio del certificato di agibilità
Art. 64 - Utilizzazione abusiva di costruzioni
Art. 65 - Dichiarazione di inagibilità

Titolo VIII **Prescrizioni edilizie relative all'igiene ed alla tutela dell'ambiente**

Capo 1° **Igiene**

Art. 66 - Igiene dell'ambiente
Art. 67 - Isolamento dall'umidità
Art. 68 - Isolamento acustico
Art. 69 - Contenimento di consumo di energia negli edifici
Art. 70 - Rifornimento idrico
Art. 71 - Allacciamento alla rete gas
Art. 72 - Impianti elettrici
Art. 73 - Ventilazione meccanica

Capo 2° **Tutela dell'ambiente**

Art. 74 - Eliminazione delle emissioni atmosferiche

Capo 3° **Prescrizioni antincendio**

Art. 75 - Norme di sicurezza antincendio per gli edifici - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco
Art. 76 - Centrali termiche
Art. 77 - Autorimesse

Capo 4° **Prescrizioni antisismiche e di buona**

Art. 78 - Normativa antisismica

Capo 5° **Requisiti dei locali**

Art. 79 - Classificazione dei locali - Definizioni
Art. 80 - Requisiti minimi dei locali e degli alloggi
Art. 81 - Piani interrati, seminterrati e sottotetti - Cavedi e chiostrine – Volumi per locali tecnici e Tecnologici- Costruzioni Accessorie
Art. 82 - Rampe
Art. 83 - Intercapedini
Art. 84 - Prefabbricati
Art. 85 - Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Art. 86 - Accessibilità – visibilità – adattabilità degli edifici

Capo 6° Edilizia rurale

Art. 87 - Impianti a servizio dell'agricoltura

Art. 88 - Letami e concimaie

Art. 89 - Serre

Capo 7° Aspetto esterno degli edifici e degli spazi elementi di decoro urbano

Art. 90 - Decoro degli edifici

Art. 91 - Decoro degli spazi

Art. 92 - Strade

Art. 93 - Tinteggiature

Art. 94 - Elementi aggettanti

Art. 95 - Tende mobili

Art. 96 - Tabelle stradali e numeri civici

Art. 97 - Cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle Aziende erogatrici d

Servizi pubblici

Art. 98 - Indicazioni di pubblico interesse ed apparecchi relativi ai servizi pubblici

Art. 99 - Chioschi

Art. 100 - Mostre, insegne, vetrine ed oggetti di pubblicità

Art. 101- Casette per corrispondenza

Art. 102 - Antenne radiotelevisive e collettori solari

Art. 103 - Parapetti, balaustre, ringhiere

Art. 104 - Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate

Art. 105 - Tutela dell'ambiente urbano

Capo 8° Centro storico

Art. 106 - Interventi consentiti prima dell'approvazione dei Piani Esecutivi per il Centro Storico

Capo 9° Mobilità pedonale e veicolare

Art. 107 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali

Art. 108 - Passi carrai e uscita dalle autorimesse

Art. 109 - Recinzioni entro il centro edificato

Art. 110 - Depositi di materiale ed esposizione di merci a cielo libero

Art. 111 - Parcheggi

Titolo IX Piani urbanistici attuativi

Art. 112 - Definizioni

Art. 113 - Piani di Lottizzazione Convenzionata – Autorizzazione a presentare il P.d.L.

Art. 114 - Piani di Lottizzazione Convenzionata – Procedure di approvazione dei P.d.L.

Art. 115 - Approvazione, richiesta e verifica delle opere di urbanizzazione

Art. 116 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica

Art. 117 - Proposta di convenzione

Art. 118 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Art. 119 - Permesso di costruire nella lottizzazione

Art. 120 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Art. 121 - Proposta di piano di recupero

Art. 122 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del P.d.R. di iniziativa privata

Titolo X Definizioni urbanistiche ed edilizie – norme per la progettazione

Capo 1° Definizioni urbanistiche ed edilizie

Art. 123 - Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 124 - Calcolo della cubatura

Art. 125 - Definizione degli interventi edilizi

Capo 2° Prescrizioni tecnologiche

Art. 126 - Oggetto delle norme tecnologiche

Art. 127 - Qualità ecosistemica degli interventi

Art. 128 - Prescrizioni relative ai requisiti termici e igrometrici

Art. 129 - Prescrizioni relative alla impermeabilità

Art. 130 - Prescrizioni relative alla durabilità

Art. 131 - Prescrizioni relative ai requisiti illuminotecnica

Art. 132 - Illuminazione ed apparecchi illuminanti

Art. 133 - Impianto elettrico

Art. 134 - Prescrizione relative ai requisiti acustici

Art. 135 - Prescrizioni relative all'impianto idrico

Art. 136 - Fognature

Art. 137 - Prescrizioni minime relative ai servizi tecnologici

Art. 138 - Rifornimento idrico e impianto sollevamento acqua

Art. 139 - Rinvio a leggi particolari

Art. 140 - Prescrizioni relative alla fruibilità

Capo 3° Prescrizioni relative alla sicurezza

Art. 141 - Generalità

Art. 142 - Ambito di applicazione

Art. 143 - Soggetti abilitati all'installazione

Art. 144 - Requisiti tecnico-professionali dei soggetti abilitati

Art. 145 - Progettazione degli impianti

Art. 146 - Installazione degli impianti

Art. 147 - Dichiarazione di conformità degli impianti

Art. 148 - Responsabilità del committente o del proprietario.

Art. 149 - Certificazione di conformità ed agibilità

Art. 150 - Ordinaria manutenzione degli impianti e cantieri

Art. 151 - Deposito presso lo sportello unico della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo

Art. 152 - Sanzioni

Art. 153 - Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici

Art. 154 - Il Fascicolo del fabbricato

Capo 4° Prescrizioni antincendio

Art. 155 - Disposizioni generali

Art. 156- Vani scala e ascensore

Art. 157 - Impianti di combustione e condotte di fumo

- Art. 158 - Impianti del gas
- Art. 159 - Autorimesse
- Art. 160 - Bocche antincendio e impianti di spegnimento

Titolo XI **Disciplina delle opere in conglomerato e in acciaio**

- Art. 161 - Progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità
- Art. 162 - Denuncia dei lavori, relazione a struttura ultimata
- Art. 163 - Documenti di cantiere
- Art. 164 - Collaudo statico
- Art. 165 - Controlli
- Art. 166 - Accertamenti delle violazioni
- Art. 167 - Sospensione dei lavori
- Art. 168 - Lavori abusivi
- Art. 169 - Omessa denuncia dei lavori
- Art. 170 - Responsabilità del direttore dei lavori
- Art. 171 - Responsabilità del collaudatore
- Art. 172 - Mancanza del certificato di collaudo
- Art. 173 - Comunicazione della sentenza

Titolo XII **Regole tecniche di riferimento per gli interventi bioclimatici ed ambientali su edifici a conservazione – di completamento e nuova edificazione**

- Art. 174 - I soggetti interessati alla realizzazione di interventi bioclimatici ed ambientali su edifici, saranno soggetti alle Regole Tecniche di riferimento appresso elencate.
- Art. 175 - Perequazione e compensazione urbanistica
- Art. 176 - Permesso di Costruire e certificazione energetica dell'edificio - recepimento in regolamenti edilizi

Titolo XIII **Disposizioni finali**

- Art. 177 - Entrata in vigore del regolamento
- Art. 178 - Norme abrogate
- Art. 179 - Sanzioni
- Art. 180 - Norme transitorie
- Art. 181 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti
- Art. 182 - Legislazione da osservare
- Art. 183 - Regolamento di confini

Titolo I Norme generali

Art. 1 - Oggetto e contenuto del regolamento edilizio

Art. 2 - Obbligo di permesso di costruire o denuncia di inizio attività

Art. 3 - Onerosità dei titoli abilitativi

Art. 4 - Disposizioni sovraordinate e/o integrative del presente regolamento

Art. 5 - Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali

Art. 1. Oggetto e contenuto del regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.

2. Il R.E. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, e si applica all'intero territorio comunale.

3. In particolare il R.E. definisce:

- il procedimento relativo al rilascio del parere preventivo, del permesso di costruire, del certificato di agibilità;
- le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia;
- i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni comunque previste dal medesimo;
- i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
- la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande e comunicazioni;
- i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
- le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

4. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di antecedente approvazione, prevalgono, inoltre, su quelle degli strumenti urbanistici vigenti o adottati unicamente per quanto attiene le definizioni a carattere generale e/o per quelle prettamente regolamentari.

5. Essendo il territorio comunale per intero inserito in zona sismica, le costruzioni ed in genere tutti gli interventi sul territorio sono soggetti alle prescrizioni derivanti dalle norme vigenti per le zone sismiche alle quali si rimanda. Eventuali discordanze tra le norme per le zone sismiche e quelle relative al presente regolamento si risolveranno a favore delle norme per le zone sismiche.

Art. 2. Obbligo di permesso di costruire o denuncia di inizio attività

Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio,

deve chiedere apposito permesso di costruire o, nei casi previsti dal presente Regolamento, darne preventiva Denuncia di Inizio Attività. Sono esclusi dall'obbligo l'attività edilizia libera di cui al successivo articolo 22 e la attività edilizia delle pubbliche amministrazioni di cui al successivo articolo 21.

Sono altresì escluse dall'obbligo di cui al comma 1 le opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo, da parte degli interessati, ad intraprendere la procedura autorizzativa entro cinque giorni dall'inizio dei lavori, ove si determini la necessità di opere consequenziali. Nel caso in cui, le opere di cui al presente comma, riguardino interventi di consolidamento dovrà essere seguita la procedura autorizzativa nei modi previsti dell'art. 61 2 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

Art. 3. Onerosità dei titoli abilitativi

1. Il rilascio del permesso di costruire comporta di norma la corresponsione all'Amministrazione Comunale del contributo per l'istruttoria Comunale, di un contributo di costruzione, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed in relazione al costo della costruzione, come previsto dalle norme vigenti. La presentazione della Denuncia di Inizio Attività comporta la corresponsione del contributo per l'istruttoria comunale e, nel caso di cui all'art. 22, punto 3, D.P.R. 380/2001, del contributo di costruzione.

Art. 4. Disposizioni sovraordinate e/o integrative del presente regolamento

- . Sono norme sovraordinate al presente Regolamento:
 - legge 17.08.1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
 - testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R 6-giugno-2001 n. 380 e s.m.i.;
 - tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia e l'urbanistica, sia di livello Nazionale che Regionale;
- 2. Il presente Regolamento è integrativo del vigente P.R.G. comunale nonché dei vigenti piani attuativi e di tutti gli Strumenti Adottati.

Art. 5. Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali

1. L'entrata in vigore di nuove leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente Regolamento si intendono immediatamente vincolanti ove autoesecutive, nei casi in cui le suddette modifiche legislative comportino la necessità di ulteriori norme regolamentari di dettaglio o modifiche di quelle vigenti queste vanno adottate con le procedure previste dall'art. 71 delle L.R. 38/99. Nelle more di tale approvazione il R.E.C. non sarà applicabile nella parte relativa alle norme divenute incompatibili.

Titolo II Interventi di trasformazione Urbanistica ed edilizia

Capo 1° Permesso di Costruire

Art. 6 - Interventi soggetti a permesso di costruire

Art. 7 - Soggetti aventi diritto al permesso di costruire

Art. 8 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Art. 9 - Domanda di permesso di costruire

Art. 10 - Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire

Art. 11 - Procedure per l'esame delle richieste di permesso di costruire

Art. 12 - Determinazioni sulla richiesta di permesso di costruire

Art. 13 - Caratteristiche del permesso di costruire

Art. 14 - Decadenza del permesso di costruire - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori

Art. 15 - Trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare. Varianti

Capo 2° Denuncia inizio attività

Art. 16 - Opere soggette a denuncia di inizio attività

Art. 17 - Disciplina della denuncia di inizio attività

Capo 3° Altri interventi

Art. 18 - Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive: cave

Art. 19 - Manufatti temporanei e stagionali

Art. 20 - Chioschi

Art. 21 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

Art. 22 - Attività edilizia libera

Art. 23 - Parere preventivo

Art. 24 - Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione

Art. 25 - Uso di suolo pubblico

Capo 1° Permesso di Costruire

Art. 6. Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire a titolo oneroso, convenzionato o gratuito, secondo quanto disposto dal presente Regolamento e dalle norme nazionali e regionali in materia, i seguenti interventi:

- Gli interventi di nuova costruzione, come definiti al successivo art. 126;
- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti al successivo art. 126;
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti nella destinazione d'uso;

2. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, della disciplina urbanistico - edilizia vigente e del presente regolamento edilizio.

3. 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.

Art. 7. Soggetti aventi diritto al permesso di costruire

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire:
 - a. il proprietario dell'area edificabile o del fabbricato;
 - b. il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del codice civile), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
 - c. il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del codice civile);
 - d. l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e art. 960 del c.c.) il quale però ha diritto di richiedere l'atto abilitativo solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
 - e. i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrorodotti, acquedotti, teleferiche ecc.) i quali ai sensi dell'art. 1065 del c.c. hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.
2. Tutti i soggetti elencati dal punto a) al punto c), per attestare il loro titolo ad ottenere il permesso di costruire, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda un certificato rilasciato dall'Ufficio immobiliare competente o dichiarazione sottoscritta ai sensi dell'art. 38 comma 3 D.P.R. 445/200 (allegando fotocopia documento di identità).
3. Può richiedere altresì il permesso di costruire:
 - f. il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione).
4. Per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.
5. Sono infine abilitati a richiedere il permesso di costruire:
 - g. i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del codice di procedura civile;
 - h. i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali:
 - il tutore, che può richiedere ogni tipo di intervento;
 - il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.

Art. 8. Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Fermo restando quanto stabilito all'art. 94 della L.R. 14/99 relativamente al nulla osta all'autorizzazione comunale a costruire in deroga per edifici alberghieri di cui al R.D. 8 novembre 1938 n. 1908 (Norme per disciplinare, in deroga ai regolamenti edilizi comunali, l'altezza degli edifici destinati ad uso alberghiero), nonché al nulla osta all'autorizzazione comunale a costruire in deroga alla normativa di salvaguardia per l'esecuzione di costruzioni ed opere lungo le coste marine e le rive dei laghi, nonché in altri territori della Regione individuati da specifica legge di settore, ai sensi dell'art. 14

del DPR 380/01 il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico o edifici religiosi di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina della attività edilizia.

Ai sensi dell'art. 20 comma 10 del DPR 380/01, il procedimento previsto dal Titolo II° Capo 1° del presente regolamento si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui sopra.

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

2. 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 e esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale 02.04.1968 n°1444.

3. L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici e religiosi di interesse pubblico ed inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc. di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventivi e consistenti opere di adattamento da assoggettare a nuovo permesso di costruire. In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni di allineamenti stradali e di destinazione di zona.

4. La richiesta di permesso di costruire per il quale si rende indispensabile derogare a prescrizioni del presente Regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico generale, dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente terzo comma.

5. All'istruttoria della richiesta si provvede ai sensi degli articoli 11 e seguenti del presente regolamento. Il Consiglio Comunale si pronunzierà, una volta che siano stati acquisiti, oltre al parere di cui alla precedente istruttoria, i prescritti nulla-osta relativi a vincoli e tutele gravanti sull'area e sull'edificio.

Art. 9. Domanda di permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire deve essere redatta sugli appositi moduli predisposti dalla Provincia di Roma, nel rispetto della vigente normativa in carta semplice.

2. I pareri e gli atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, saranno allegati dal richiedente alla richiesta di permesso di costruire; in assenza di tali atti di assenso, vi provvederà lo Sportello Unico per l'Edilizia, nelle forme descritte al successivo articolo 26.

3. La domanda deve inoltre avere in allegato gli elaborati tecnici di cui al successivo articolo 10.

Art. 10. Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire è sottoscritta dai soggetti di cui al precedente articolo 7, nei limiti della disponibilità dell'area o fabbricato oggetto di

intervento.

2. Nella domanda dovrà essere inserita la eventuale volontà di obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione; in questo caso si applicano le modalità di cui al successivo art. 24.

3. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 93 del D.P.R. 380/2001, dall'art. 5 della L.R. 6/08 e dall'art. 8 della Legge 447/1995, ove occorra, alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e comunque per interventi edilizi soggetti a permesso di costruire, deve essere allegato il relativo progetto composto da:

Relazione tecnico- illustrativa del progetto dell'intervento
Estratto di mappa catastale e P.R.G. vigente, tipo di frazionamento aggiornato tale da individuare il lotto interessato (scala 1:1000 o 1:2000)
Planimetria in scala non inferiore a 1:500 con indicazione delle dimensioni del lotto e delle quote planimetriche, delle costruzioni esistenti nella stessa proprietà e nelle proprietà confinanti con le relative altezze e distanze; inoltre andranno indicate le pareti finestrate prospettanti i confini di proprietà. Profili del terreno (in corrispondenza delle costruzioni) interessanti l'intero lotto, porzioni delle strade e delle proprietà limitrofe e comunque estesi ad una distanza non inferiore a m 10.00 dal massimo ingombro dell'edificio.
Conteggi planivolumetrici analitici con verifica urbanistica
Planimetrie quotate di progetto, dello stato attuale e comparato, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle canne fumarie, di esalazione, di areazione e per ogni locale la destinazione d'uso, la superficie utile ed il rapporto aero-illuminante
Prospetti e sezioni dello stato di progetto, dello stato attuale e comparato, in scala non inferiore a 1:100, quotate con riferimento alla quota 0.00 con l'indicazione dei materiali e dei colori, nonché eventuali particolari decorativi (scala 1:10 e/o 1:20)
Schema di fognatura (scala 1:200) e punti di recapito, nonché sistemazione e destinazione delle aree interne al lotto e domanda di autorizzazione allo scarico. In assenza di fognatura comunale specificare il tipo di recapito e autorizzazioni, se previste
Indicazione degli accessi carrai e pedonali e progetto della recinzione, se prevista
Progetto di adattabilità per il superamento barriere architettoniche, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, come modificato ed integrato e D.M. 236/1989 e del D.P.R. 503/96 e/o dichiarazione e relazione Asseverata da tecnico abilitato
Progetto impianti, ai sensi del D.M. 22/1/08 n. 37 (prima del rilascio del Permesso di Costruire)
Documentazione fotografica
Dichiarazione in merito agli obblighi di cui al D.Lgs. 81/08
Per tutti gli interventi, in caso di intervento oneroso, allegare al progetto – per le nuove costruzioni – la tabella ex D.M. 10 maggio 1977, debitamente compilata e sottoscritta, ovvero computo metrico estimativo nel caso di interventi di ristrutturazione nel caso in cui gli oneri siano applicati alla superficie/ volume virtuale ai sensi della Legge Regionale (prima del rilascio del Permesso di Costruire)
Visto edilizio agli effetti della Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le attività soggette al controllo elencate nel D.M. 16 febbraio 1982 e successive modifiche ed integrazioni
Documentazione, in duplice copia, relativa al progetto corredato da una relazione tecnica in merito alle opere per contenimento del consumo energetico di cui agli artt. 122-123 del D.P.R. 380/2001, come modificato ed integrato, o dichiarazione di cui all'art.125 del D.P.R. 380/2001, e relativi D.M. nonché del D.P.R. 412/1993 (prima del rilascio del Permesso di Costruire)
Progetto impianto tecnologico (prima del rilascio del Permesso di Costruire), da installare ai sensi della L.R. 06/08.

Documentazione impatto acustico Legge Regionale 18/01 ove necessario.
Dichiarazione di cui all'art. 5, punto 10, allegato 5 del D.P.R. 412/1993 come modificato dal D.P.R. 21-12-1999 n. 551, sul tipo di generatore di calore utilizzato (prima del rilascio del Permesso di Costruire)
Modello ISTAT debitamente compilato e firmato (solo per nuove costruzioni e ampliamenti)
Atto di vincolo (prima del rilascio del Permesso di Costruire)

4. Per gli impianti industriali dovrà essere allegata, inoltre, copia della domanda di autorizzazione all'esercizio presentata alla Regione (D.Lgs. 152/06).

5. Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterna (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire, in specifico elaborato, assieme a quelli dell'edificio progettato.

6. Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, ecc. Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta.

7. Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla Parte Seconda "Beni culturali" del D.Lgs. 42/2004, il titolare dovrà richiedere la prescritta l'autorizzazione.

8. Sono inoltre subordinati al rilascio della prescritta autorizzazione i progetti per lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente della località d'insieme o delle bellezze individuali vincolate ai sensi della Parte Terza "Beni paesaggistici " del D.Lgs. 42/2004.

9. Le domande relative a demolizioni devono essere corredate da una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ambientali delle opere da demolire. Nel caso di demolizione con possibile recupero della cubatura assentita, l'indicazione della stessa demolizione è presente sullo stesso grafico allegato alla richiesta di permesso di costruire.

10. Gli elaborati grafici progettuali relativi a scavi, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee, anche con opere che apportino variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono comprendere:

- a. una planimetria in scala 1:1000, dalla quale risultino:
 - orientamento
 - strade e piazze con toponomastica
 - quote altimetriche o curve di livello
 - delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- b. una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:
 - orientamento
 - edifici esistenti sulle aree circostanti
 - quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica
 - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora

- indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee;
 - c. sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto b), dalle quali risultino:
 - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
 - indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente
 - profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti;
 - d. relazione tecnica illustrativa del progetto;
 - e. documentazione fotografica a colori in formato 10x15 minimo;
11. Potrà essere presentata od eventualmente essere richiesta una descrizione dell'opera, la determinazione di punti fissi di linea e di livello.

Art. 11. Procedure per l'esame delle richieste di permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dai soggetti di cui al precedente articolo 7 e corredata degli elaborati di cui al precedente articolo 10 e dei necessari pareri, va presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia.
2. Lo Sportello ne verifica la completezza e comunica al richiedente entro dieci giorni dalla presentazione il nominativo del responsabile del procedimento e le modalità di contatto con la Amministrazione Comunale.
3. Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di altri documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità della Amministrazione Comunale o che questa non possa acquisire autonomamente, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda, segnalando che se i documenti integrativi non vengono presentati entro novanta giorni dalla data di ricevimento delle richieste, la domanda di permesso presentata perde ogni validità, senza ulteriore comunicazione. Il termine di sessanta giorni, di cui al successivo punto 4, ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. L'interruzione dei termini per la richiesta di documentazione può essere attivata una sola volta.
4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento conclude l'istruttoria e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Nello stesso termine il responsabile del procedimento acquisisce i prescritti pareri degli uffici comunali, se non già allegati dal richiedente. Entro il medesimo termine il responsabile del procedimento acquisisce, avvalendosi dello Sportello Unico, i pareri ASL e VVFF se non siano già stati allegati alla domanda da parte del richiedente.
5. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni e fissando un termine non superiore a trenta giorni per l'inoltro della pronuncia. 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 comma precedente.
6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da A.S.L. e VV.FF., lo Sportello Unico per l'Edilizia convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 07.08.1990 n° 241 e successive

modificazioni.

7. Il procedimento previsto al presente articolo ed al successivo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito della approvazione della deliberazione consigliare.

8. Per l'attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni si procede ai sensi del successivo articolo 21.

9. La realizzazione degli interventi previsti ai commi precedenti del presente articolo, che riguardino immobili sottoposti alla tutela dei Beni culturali o dei Beni paesaggistici, in particolare riguardo al DLGS 44/2004, è subordinata al preventivo rilascio del parere o della autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Il Dirigente del Servizio Urbanistica rilascia l'eventuale nulla osta in Sub Delega e lo trasmette alla competente Soprintendenza nel rispetto delle vigenti normative.

Art. 12. Determinazioni sulla richiesta di permesso di costruire

1. Compiuti gli accertamenti ed acquisita la relazione conclusiva contenente la proposta del responsabile del procedimento, ovvero acquisito l'esito della conferenza dei servizi, il Dirigente del Servizio entro i successivi 15 (quindici) giorni decide sulla domanda rilasciando oppure negando il permesso.

2. La decisione deve essere notificata al richiedente il permesso nei 15 giorni successivi.

3. Qualora il Dirigente del Servizio decida di negare il permesso, deve emettere un provvedimento motivato da notificarsi al richiedente.

4. Entro 15 giorni dalla data in cui il Dirigente del Servizio ha firmato il permesso deve essere data notizia al pubblico dell'avvenuto rilascio dello stesso mediante un avviso che deve essere affisso all'Albo Pretorio per almeno 15 giorni; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare del permesso e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

5. Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso e dei relativi elaborati, della domanda e dei documenti allegati e, facendone richiesta scritta, ottenerne copia conforme.

6. Il rilascio del permesso non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.

Art. 13. Caratteristiche del permesso di costruire

1. L'atto con il quale il Dirigente del Servizio rilascia il permesso di costruire per opere edilizie deve contenere:

1. il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il corrispondente numero di protocollo;
2. le generalità e il codice fiscale del titolare o dei titolari e del progettista;
3. la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante del permesso. Una copia di questi elaborati, con il numero progressivo del permesso, sottoscritti dal Dirigente del Servizio, viene restituita al momento della notifica dell'atto e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente sottoscritta, deve essere conservata come originale presso l'Ufficio tecnico comunale;
4. l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione

- catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
5. gli estremi di legge per la determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, i relativi importi, l'eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
 6. gli strumenti urbanistici vigenti;
 7. gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione comunale necessarie e preventive in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale. Il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;
 8. la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio del permesso) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa comunque entro tre anni dalla data di inizio). Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza del permesso, sono possibili soltanto le deroghe di cui al quinto comma del successivo art. 14 del presente regolamento.
 9. l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
 10. l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 l'eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
 11. il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo);
 12. il richiamo a eventuali successivi obblighi del titolare del permesso di costruire e precisamente:
 - di comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori;
 - domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico.
2. L'atto con il quale viene rilasciato il permesso può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il Dirigente del Servizio decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G. o di Regolamento edilizio o di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.
3. Le modifiche non debbono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.
4. Con il permesso, ove sia necessario, il Dirigente del Servizio approva anche il progetto degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici. Tale approvazione deve contenere le eventuali richieste fatte dagli organi preposti al controllo degli inquinamenti atmosferici e deve richiamare i limiti di emissione e la periodicità dei rilevamenti fissati dai medesimi organi.
5. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione del diritto dei terzi.
6. Il permesso di costruire non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa.

Art. 14. Decadenza del permesso di costruire - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori

1. Il permesso di costruire decade se entro un anno dalla data del rilascio (oppure entro il termine temporale fissato nell'atto stesso) non sono stati iniziati i lavori .
2. Per la definizione di "inizio dei lavori" si veda l'art. 56.
3. Il permesso di costruire decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con il permesso stesso, soltanto qualora i lavori non

siano ancora stati iniziati ai sensi di quanto specificato al comma precedente; se, invece, i lavori sono iniziati, il permesso resta valido fino al termine stabilito nell'atto di rilascio.

4. Il permesso di costruire decade infine per la parte non realizzata qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, o comunque (se più breve) entro il termine temporale fissato nell'atto.

5. Prima dello scadere del termine di cui ai commi 1 e 4, il titolare del permesso di costruire può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, ed esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La proroga è concessa dal Dirigente del Servizio, con atto motivato e a condizione che non siano subentrate nuove previsioni urbanistiche confliggenti con il permesso di costruire da prorogare.

6. Nel permesso di costruire possono anche essere fissati termini per l'ultimazione dei lavori superiori a tre anni dalla data del rilascio solo nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecniche oppure ancora nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

7. La decadenza del permesso di costruire per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle eventuali sanzioni previste nell'atto stesso o nella convenzione ad esso allegata, comporta (se il titolare è intenzionato ad effettuare il lavoro) la necessità di chiedere nuovamente il permesso. La decadenza del Permesso di Costruire sempre per mancata comunicazione di inizio lavori, comporta solo il pagamento degli oneri secondo eventuale e nuova determinazione tabellare.

8. Il Dirigente del Servizio può rilasciare il nuovo permesso di costruire previa nuova richiesta dell'avente titolo ai sensi del precedente articolo 7 solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso.

9. Nel caso di decadenza del permesso per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga ai sensi del quinto comma di questo articolo, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nel permesso o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve richiedere un nuovo permesso relativo alla parte di opere non eseguite. Il responsabile del servizio rilascia il nuovo permesso solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano ad eccezione di opere di rifinitura o di completamento che non incidano sui parametri urbanistici, richiedendo (limitatamente alla parte dell'opera non ultimata) la differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base alle delibere comunali in materia di oneri vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso. In caso di decadenza del Permesso di Costruire per mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, perché comunque i lavori effettuati abbiano carattere di legittimità, il proprietario è tenuto a presentare fine lavori parziale elencati in apposita perizia asseverata da Parte di Tecnico abilitato con la descrizione puntuale dei lavori stessi e suffragata da rilievo e prova fotografica. La mancata presentazione nei termini di cui sopra della fine lavori parziale comporta di nuovo il pagamento integrale degli oneri anche secondo l'eventuale e nuova determinazione tabellare.

10. La domanda di nuovo permesso (o per il completamento di opere eseguite come sopra indicate) comporta la stessa istruttoria già prevista al precedente articolo 11. Per quanto riguarda la documentazione da allegarsi ai sensi del precedente articolo 10, si potrà fare riferimento a quella allegata all'originario permesso ove non siano intervenute (o non si intendano apportare) modifiche.

11. In caso di mancata utilizzazione del permesso, a condizione che i lavori stessi non siano effettivamente iniziati con alcuna delle opere previste nel permesso, e nel caso in cui limitate opere eseguite vengano rimosse completamente ripristinando l'originale stato dei luoghi, i contributi di costruzione già versati vengono restituiti su domanda del titolare.

Art. 15. Trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare. Varianti

1. Il permesso non è negoziabile in sè e per sè e può essere trasferito solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi. In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del permesso.

2. Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario comunicare la nuova intestazione allo Sportello Unico per l'Edilizia, allegando i titoli che attestano una delle condizioni descritte all'articolo 7 precedente. La comunicazione deve contenere la descrizione dello stato dei lavori e deve contenere la conferma o nuova indicazione di tutti i soggetti che partecipano alle realizzazioni dell'intervento (costruttore, progettista, direttore dei lavori, ecc. ...) e la loro sottoscrizione .

3. La comunicazione di nuova intestazione non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel permesso, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi del precedente art. 14.

4. Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare del permesso deve presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

5. Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. L'ufficio tecnico comunale deve verificare tuttavia che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

6. Per il rilascio del permesso di costruire in variante vanno seguite le medesime procedure istruttorie descritte all'art. 11 e vanno rispettati i tempi, i modi e le forme definiti all'art. 12 del presente regolamento. Quanto precede fermo restando il rispetto delle eventuali sopraggiunte variazioni degli strumenti urbanistici e regolamentari.

7. Non possono essere modificati i termini per l'inizio ed ultimazione dei lavori fissati in prima istanza, fatto salvo per gli interventi ricadenti nella casistica di cui al punto sei del precedente art. 14.

8. Qualora le varianti al progetto già approvato con permesso di costruire non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (altezze, distanze dai confini, indici volumetrici e/o di superficie utile e coperta), non cambino la destinazione d'uso, la categoria d'intervento (così come definita ex articolo 3 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e dal Piano Regolatore o programma di fabbricazione), non alterino la sagoma e non modifichino eventuali prescrizioni del permesso di costruire originario, in luogo della procedura di cui ai commi precedenti si deve effettuare una denuncia di inizio di attività secondo le procedure del successivo articolo 17.

9. Anche in questo caso restano inalterati i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui al permesso di costruire originario.

Capo 2° Denuncia di inizio attività

Art. 16. Opere soggette a denuncia di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività gli interventi seguenti:
 - a. Sono obbligatoriamente sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 21 e 22 del presente Regolamento.
 - b. Sono obbligatoriamente sottoposte a Denuncia di Inizio Attività le varianti a Permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini della attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della fine dei lavori.
 - c. Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di ristrutturazione edilizia, comprensivi della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
 - d. Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 6 del presente Regolamento se sono specificamente disciplinati da piani attuativi approvati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata specificamente dichiarata in sede di approvazione dei piani attuativi medesimi.
 - e. Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 6 del presente Regolamento se sono specificamente disciplinati da piani attuativi vigenti alla data di presentazione della Denuncia ed approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, e che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata specificamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di ricognizione dei piani attuativi medesimi. L'atto di ricognizione potrà essere sostituito da una relazione asseverata del progettista sulla esistenza delle disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive trascorsi trenta giorni dalla richiesta di ricognizione senza che l'Amministrazione Comunale abbia fornito risposta.
 - f. Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sopralzo, addizione se sono specificamente disciplinati da strumenti urbanistici anche diversi dai piani attuativi, approvati dal Consiglio Comunale dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata specificamente dichiarata in sede di approvazione dei piani attuativi medesimi.
 - g. Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sopralzo, addizione se sono specificamente disciplinati da strumenti urbanistici anche diversi dai piani attuativi, che siano vigenti alla data di presentazione della Denuncia ed approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, e che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata specificamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di ricognizione degli strumenti urbanistici medesimi. L'atto di ricognizione potrà essere sostituito da una relazione asseverata

- del progettista sulla esistenza delle disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive trascorsi trenta giorni dalla richiesta di ricognizione senza che l'Amministrazione Comunale abbia fornito risposta;
- h. Può essere sottoposto a Denuncia di Inizio Attività il mutamento della destinazione d'uso di immobili ad uso abitativo per essere adibiti ad asili nido. Restano ferme le previsioni normative in materia di sicurezza, igiene e tutela della salute, nonché le disposizioni contenute nei regolamenti condominiali,(decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, coordinato con la legge di conversione 24 novembre 2003, n. 326, recante: «Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici.»).
2. La realizzazione degli interventi previsti ai commi precedenti del presente articolo, che riguardino immobili sottoposti alla tutela dei Beni culturali o dei Beni paesaggistici, in particolare riguardo al DLGS 42/2004, è subordinata al preventivo rilascio del parere o della autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Il Dirigente del Servizio Urbanistica rilascia l'eventuale nulla osta in Sub Delega e lo trasmette alla competente Soprintendenza nel rispetto delle vigenti normative.
3. I soggetti abilitati a presentare la Denuncia di Inizio Attività, sono tutti quelli individuati all'articolo 7 del presente Regolamento.
4. Sono di norma soggetti al contributo di costruzione come definito dall'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i., gli interventi definiti al precedente comma 1 ed individuati dalle lettere c), d), e), f), g) .

Art. 17. Disciplina della denuncia di inizio attività

1. I soggetti abilitati a presentare la Denuncia di Inizio Attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presentano allo Sportello Unico per l'Edilizia, la denuncia, accompagnata da:
- elaborati progettuali in grado di descrivere compiutamente gli interventi da effettuare ed aventi le caratteristiche di cui al precedente articolo 10 nei casi in cui la Denuncia di Inizio Attività sostituisca il permesso di costruire;
 - documentazione fotografica;
 - dettagliata relazione del progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie;
 - dichiarazione del progettista circa la necessità della documentazione di impatto acustico, oppure di clima acustico redatta da tecnico abilitato;
 - nomina dell'Impresa cui saranno affidati i lavori e relativo Documento Unico di Regolarità Contributiva;
 - richiesta di rilascio dell'atto di assenso della Amministrazione Comunale qualora l'immobile sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via delegata, alla amministrazione Comunale;
 - atto di assenso del soggetto preposto alla tutela dell'immobile qualora l'immobile stesso sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete alla amministrazione comunale.
2. La Denuncia di Inizio Attività ha termine massimo di validità fissato in anni tre decorrenti dall'effettivo inizio di efficacia della denuncia stessa, con obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori. I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa. La sussistenza del titolo ad eseguire i lavori è provata con la copia della denuncia di inizio attività dalla quale risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del

progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari. Qualunque variazione del progettista asseverante deve essere tempestivamente comunicata alla amministrazione comunale. I lavori soggetti a Denuncia di Inizio Attività comportano l'esposizione del Cartello di Cantiere ben visibile e contenente le caratteristiche dell'intervento e i nominativi dei responsabili.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 precedente, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non competeva all'amministrazione comunale ed il soggetto abilitato non abbia prodotto l'atto di assenso, lo Sportello Unico per l'Edilizia convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 241/1990 e s.m.i.. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. Il Dirigente del Servizio, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare l'intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine/albo di appartenenza.

6. Ad avvenuta ultimazione dei lavori, il progettista asseverante od altro tecnico successivamente intervenuto, comunicherà la ultimazione dei lavori e rilascerà un certificato di collaudo finale con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la Denuncia di Inizio Attività ed alle normative di sicurezza ed igienico sanitarie. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica una sanzione non inferiore a 516,00 euro.

7. Qualora venga accertata l'esecuzione delle opere soggette a comunicazione di inizio attività prima di trenta giorni dalla data di effettivo inizio dei lavori dichiarata nell'istanza, il richiedente sarà oggetto all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria pari a Euro 516,00 fatti salvi più gravi provvedimenti previsti dalle leggi in materia. La stessa sanzione, e negli stessi termini, si applica in caso di mancata esposizione del cartello di cantiere.

Capo 3° Altri interventi

Art. 18. Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive: cave

1. La domanda di autorizzazione all'esercizio di attività estrattive va presentata al competente ufficio dal titolare dello sfruttamento, proprietario o comunque concessionario in base a regolare titolo.

2. La domanda in carta legale deve contenere le generalità del richiedente, il codice fiscale e la firma autenticata dello stesso.

3. La documentazione riguardante il titolo che legittima il richiedente a presentare la domanda di autorizzazione è quella descritta all'art. 7 del presente regolamento.

4. Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti:

- eventuale copia della denuncia di esercizio presentata a suo tempo al Comune ed al distretto minerario, ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 9-4-1959, n. 128;
- copia della domanda di autorizzazione degli enti proprietari delle strade, necessaria

- solo se l'intervento comporta la creazione di nuovi accessi su strade provinciali o statali;
- ricevuta della domanda di autorizzazione presentata all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio ai sensi dell'art. 25 della L. 1684/1962 e dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001;
5. Gli elaborati tecnici da presentare a corredo della domanda sono diversi a seconda che si tratti di una cava di monte o di piano.
6. Per le cave di monte:
1. estratto di mappa catastale in scala 1:1000 od 1:2000 (in data non anteriore a mesi sei);
 2. planimetria in scale 1:25000 (I.G.M.) con localizzazione della cava ed indicazione degli eventuali vincoli descritti al punto 2 dell'art. 11 (vincolo idrogeologico, e forestale, ambientale, militare, demaniale);
 3. relazione geologica costituita da elaborati cartografici estesi a tutta l'area di influenza della cava ed in scala non inferiore a 1:10.000, da un congruo numero di sezioni geologiche e da una relazione sulle condizioni litologiche, geo-morfologiche, tettoniche (giacitura e deformazioni), idrologiche, idrogeologiche e di stabilità presenti e conseguenti all'attività di cava;
 4. piano di coltivazione costituito da:
 - a. relazione tecnica illustrativa della consistenza e stratigrafia del giacimento, delle fasi temporali di sfruttamento previste, delle modalità di coltivazione, accumulo e discarico;
 - b. rilievo plano altimetrico, con congruo numero di sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore a 1:500;
 - c. colonne stratigrafiche in scala non inferiore ad 1:100;
 5. progetto di sistemazione paesaggistica, costituito da:
 - a. relazione tecnica dalla quale risultino le opere e i lavori da compiere; la morfologia che assumeranno i terreni coltivati; la destinazione del suolo al termine delle lavorazioni; il coordinamento tra l'attuazione delle opere di sistemazione e le attività di coltivazione; i tempi e le modalità ed il costo delle opere di sistemazione (al fine della determinazione delle garanzie finanziarie);
 - b. carta dell'utilizzazione del suolo in scala non inferiore a 1:2000, estesa a tutta l'area di influenza della cava;
 - c. carta della destinazione del suolo, a sistemazione ultimata, estesa alla stessa area di cui al punto b), in scala inferiore a 1:2000 (con sviluppi a scala 1:500 per le aree che sono state interessate alla coltivazione);
 6. programma economico finanziario illustrante la previsione della produzione media annua, le caratteristiche del materiale e la sua destinazione, i sistemi e le fasi di lavorazione in relazione alle macchine utilizzate e alle unità lavorative impiegate, ecc. Il programma economico-finanziario deve altresì contenere uno schema di convenzione con il Comune;
 7. documentazione fotografica panoramica e di dettaglio.
7. Per le cave di piano:
1. estratto di mappa catastale in scala 1:1000 od 1:2000 (in data non anteriore a mesi sei);
 2. planimetria in scala 1:250000 (I.G.M.) con localizzazione della cava ed indicazione degli eventuali vincoli descritti al punto 2 dell'art. 11 (vincolo idro-geologico e forestale, ambientale, militare, di rispetto);
 3. inquadramento geologico costituito da:
 - a. relazione tecnica in cui vengono descritte le condizioni geologiche, litologiche, geomorfologiche, idrologiche, con particolare riferimento alle possibilità di

- interferenze con il reticolo idrografico superficiale e sotterraneo;
- b. carta geologica e geomorfologica a scala adeguata e comunque non inferiore a 1:10.000, estesa all'area di influenza della cava (e relative sezioni);
 - c. carta idrologica e idrogeologica in scala non inferiore a 1:10.000 con indicazione del livello di falda massimo e minimo; della direzione, senso di movimento e bacino di alimentazione della falda stessa; con indicazione delle sorgenti, del reticolo idrografico, dei pozzi di presa di acquedotti, dei pozzi privati, industriali e agricoli;
4. piano di coltivazione costituito da:
- a. relazione tecnica contenente la valutazione documentata della consistenza del giacimento e la stratigrafia dello stesso; le fasi temporali di sfruttamento; le modalità di coltivazione; la localizzazione delle discariche e le modalità di accumulo delle stesse. Per quanto riguarda le coltivazioni, dovranno essere illustrati in particolare i piani di sviluppo della cava, con indicazione delle profondità massime di escavazione, delle gradonature e delle relative scarpate; dovranno essere altresì fornite accurate valutazioni circa le interferenze prevedibili sul reticolo idrografico superficiale e sotterraneo;
 - b. rilievo planoaltimetrico adeguatamente esteso anche all'area circostante alla cava e corredato di un congruo numero di sezioni, in scala non inferiore a 1:500 (eccezionalmente 1:1000), di elementi di geologica, geomorfologia, geoidrologia, con particolare riferimento ai rapporti fra materiale utile e substrato;
 - c. colonne stratigrafiche in scala non inferiore a 1:1000.
8. La domanda di autorizzazione va consegnata al Comune, il quale, verificata l'esistenza dei documenti descritti nei precedenti commi, appone su una copia della domanda stessa il timbro con data di arrivo.
9. Al fine di una rapida ed esauriente istruttoria il Comune deve inviare sollecitamente una copia delle domande e delle relative documentazioni:
- a. ai competenti uffici provinciali/regionali;
10. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla stipula della convenzione.
11. Tale convenzione, sottoscritta sia dall'esercente della cava, sia dal proprietario del terreno, viene annotata nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dell'esercente della cava.
12. Le procedure per il rinnovo di autorizzazione all'esercizio sono uguali a quelle descritte nel presente articolo.

Art. 19. Manufatti temporanei e stagionali

1. Si definiscono manufatti temporanei e stagionali quelle installazioni atte a far fronte ad esigenze temporanee che non modificano permanentemente lo stato dei luoghi e che permangono sul territorio per un periodo limitato di tempo. Si considerano anche manufatti temporanei e/o a carattere precario e provvisorio:
 - le tettoie per copertura parcheggi anche all'interno di proprietà private costruite con strutture autoportanti removibili e comunque nel rispetto delle vigenti normative in materia di distacchi dai confini e dagli edifici di cui è possibile deroga solo se in aderenza agli edifici stessi o con soluzione di continuità con stessa struttura in lotto confinante;
 - le tettoie per copertura di materiali deperibili in lotti industriali e comunque destinati ad attività produttive costruite con strutture autoportanti removibili e comunque nel rispetto delle vigenti normative in materia di distacchi dai confini e dagli edifici.
2. In particolare si considerano stagionali quei manufatti (compresi quelli a struttura

tensostatica e pressostatica) che richiedono l'esecuzione di opere edilizie e sono atti alla copertura di:

- impianti per attività sportive, quando permangono per un periodo non superiore a 9 mesi all'anno;
- attività commerciali, produttive, di pubblico esercizio e similari, quando permangono per un periodo non superiore a 6 mesi all'anno;

3. Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, nè alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 380/2001.

4. I manufatti temporanei e stagionali così come sopra definiti, sono ammessi in tutto il territorio comunale limitatamente al periodo previsto e la loro apposizione è soggetta a preventiva Autorizzazione Amministrativa;

5. Il rilascio di detta Autorizzazione Amministrativa è subordinato alla presentazione, da parte del richiedente, di idonea fidejussione a garantire la rimozione dei manufatti. La fidejussione dovrà essere prestata per un importo pari al costo di fornitura, posa in opera e successiva rimozione del manufatto;

6. Qualora l'occupazione interessi aree pubbliche, queste dovranno essere restituite nelle condizioni originarie; l'Amministrazione, in tali casi, si riserva la facoltà di richiedere un deposito cauzionale a garanzia di eventuali lavori di pulizia.

7. La mancata rimozione delle opere nei termini previsti comporta l'incameramento della garanzia prestata e la rimozione coatta dei manufatti.

8. Oltre i limiti temporali indicati al comma 2 i manufatti non saranno comunque considerati temporanei e stagionali e la loro installazione è subordinata al rispetto di tutte le norme di zona del PRG, del presente R.E. nonché all'ottenimento del permesso di costruire.

9. I manufatti temporanei destinati ad attività culturali, manifestazioni, mostre, fiere e similari, nonché le coperture di tavolini di bar, ristorante o similari, posti su suolo pubblico, non sono soggetti a Autorizzazione Amministrativa ma alla sola autorizzazione di occupazione di suolo pubblico, qualora tale attività non si prolunghi per un periodo superiore a 10 (dieci) giorni. Alla scadenza del periodo previsto, i manufatti dovranno essere completamente rimossi entro 10 giorni, e l'area interessata dovrà essere ripristinata.

Art. 20. Chioschi e Locali Commerciali

a) Chioschi

1. Fatto salvo quanto stabilito dalla LR 33/99 per i chioschi nei quali si producono preparazioni alimentari:

l'altezza deve essere minimo mt. 2,70 e la piastrellatura del laboratorio di produzione di mt. 2,00 così come prevede l'art.3 della Ordinanza del Ministro della Sanità 2 marzo 2000 "Requisiti igienico-sanitari per il commercio dei prodotti alimentari sulle aree pubbliche";

- la superficie minima, del locale ad esclusione del bagno del personale, deve essere di mq. 9,00;
- la superficie lorda del chiosco non deve comunque essere superiore a mq 30,00;
- il bagno del personale deve avere dimensioni minime di mq. 1,20 ed altezza di mt. 2,40 e preceduto da un antibagno con misure di mt. 1,20 x 1,20 ed altezza di mt.

2,40;

- non è necessario avere uno spogliatoio, ma deve essere presente nell'antibagno del personale un armadietto per contenere l'abbigliamento e le calzature di chi manipola gli alimenti;
- a dispensa possono essere adibiti degli armadietti chiusi ubicati nel laboratorio di produzione.

2. Per i chioschi nei quali si producono gelati e si vendono generi alimentari, l'esercizio della attività è subordinata al possesso di tutti i necessari requisiti previsti dalla vigente normativa.

3. I chioschi nei quali si vendono generi alimentari e dolci devono possedere gli stessi requisiti previsti per i chioschi nei quali si producono preparazioni alimentari di cui sopra, ad eccezione della piastrellatura del locale di vendita che non è necessaria.

4. In tutte le attività sopra indicate nei commi 1, 2 e 3 la somministrazione di alimenti è subordinata al possesso di tutti i requisiti previsti dalla vigente normativa.

5. Il rilascio della Autorizzazione Amministrativa temporanea per le strutture di cui ai commi 1, 2 e 3 è subordinato all'inserimento dell'area in cui è richiesta la realizzazione del chiosco in specifico Piano Comunale ed alla presentazione di idonea dichiarazione asseverata, a firma di un tecnico abilitato alla professione, circa il rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti per i suddetti manufatti.

b) Locali Commerciali

Fermo restando l'applicazione delle vigenti normative sui locali Commerciali di nuova costruzione o inseriti in nuove costruzioni e indipendentemente dalla zona omogenea di P.R.G. vigente o adottato, per i locali Commerciali esistenti alla data di approvazione del presente regolamento e riferiti alle zone omogenee di tipo A (centro storico) e B (completamento), si applicano in deroga quanto previsto dalla precedente lettera a) commi 1.2.3.4., salvo che la superficie massima netta non deve superare i mq. 400,00.

Art. 21. Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Non si applicano le disposizioni procedurali di cui al presente titolo del regolamento, per i seguenti interventi:

- Opere ed interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del decreto legislativo 18.08.2000, n° 267 e s.m.i.. Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalla norme vigenti.
- 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 decreto del Presidente della Repubblica 18.04.1994, n° 383 e s.m.i. Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalla norme vigenti.
- Opere pubbliche della amministrazione comunale, deliberate dal Consiglio/giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21.12.1999 n° 554 e s.m.i..
- Opere di assoluta urgenza ed indifferibilità disposte con Ordinanza di uffici comunali

od ordinate dalla autorità giudiziaria.

Art. 22. Attività edilizia libera- Interventi edilizi su immobili ricadenti in zone vincolate o sottoposti a tutela- Interventi edilizi in zona agricola

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive derivanti dalla applicazione del DLGS 42/2004 e di altre normative di settore:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

b) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

c) elementi provvisori, non collegati stabilmente al suolo, in struttura leggera, di dimensioni lorde non superiori a m² 4,00 ed altezza massima m 2,20. L'istallazione di tali elementi potrà essere di numero uno per ogni lotto di terreno di proprietà;

. Gli interventi edilizi su immobili ricadenti in zone vincolate o sottoposti a tutela, sono disciplinati dalle specifiche leggi nazionali o regionali vigenti. In particolare dal D.Lgs n° 42 del 22 Gennaio 2004, dalla L.R. n° 24 del 6 Luglio 1998, come modificata dalla L.R. n° 18 del 9 Dicembre 2004, e dalle eventuali successive modificazioni ed integrazioni.

. Gli interventi edilizi in zona agricola sono sottoposti alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. nonché a quanto disposto dalla L.R. n° 38 del 22 Dicembre 1999, Titolo IV capo II, recante disposizioni per "EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA", e da eventuali successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 23. Parere preventivo

1. Il parere preventivo è lo strumento con cui lo Sportello Unico per l'Edilizia, esprime su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola lo Sportello Unico per l'Edilizia nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti.

3. L'avente titolo a richiedere un permesso di costruire od a depositare una Denuncia di Inizio Attività, prima della presentazione della domanda o prima del deposito della Denuncia, può richiedere un parere preventivo su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:

a. strumenti urbanistici attuativi.

b. immobili vincolati ai sensi della D.Lgs. 42/04.

c. interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.

4. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi lo Sportello Unico per l'Edilizia. Alla richiesta va inoltre allegato:

- documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni;
- dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del PRG, del Regolamento Edilizio, e che rispetta le norme di sicurezza e sanitarie vigenti.

5. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, verifica la completezza della documentazione presentata, la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato e la compatibilità dell'intervento con le normative di PRG e Regolamento Edilizio.

6. Il parere preventivo dello Sportello Unico per l'Edilizia è comunicato al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.

7. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

Art. 24. Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione

Ai lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomuto totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell' articolo 16, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 si applicano le norme di cui al D.Lgs. 163/06.

L'amministrazione comunale può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire, presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto preliminare, indice una gara con le modalità previste dall'art. 55 del D.Lgs. 163/06. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e le esecuzioni di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva ed esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza.

Art. 25. Uso di suolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio di proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza preventiva autorizzazione specifica.

L'Amministrazione, nell'ambito dei propri regolamenti, può accordare l'autorizzazione quanto ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità e non sia in contrasto con le esigenze della viabilità e delle proprietà confinanti.

Titolo III Uffici - Procedure

Capo 1° Uffici - Procedure

Art. 26 - Sportello unico per l'edilizia

Art. 27 - Competenze

Art. 28 - Parere sanitario dell' A.U.S.L.

Art. 26. Sportello unico per l'edilizia

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia è l'ufficio competente per l'amministrazione comunale a curare tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o della Denuncia di Inizio Attività.

2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede in particolare:

- Alla ricezione delle Denunce di Inizio Attività e delle domande per il rilascio dei Permessi di Costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza per gli effetti del D.Lgs. 42/2004;

- A fornire informazioni sulle materie di cui al punto precedente;

- All'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi;

- Al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico paesaggistico- ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

- Alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o della denuncia;

3. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce direttamente i pareri AUSL e VVFF nei casi in cui non possono essere sostituiti da una autocertificazione.

4. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce direttamente, anche mediante conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater della legge 07.08.1990 n. 241, i seguenti atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio:

- Parere della autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;

- Assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;

- Nulla-osta della autorità competente ai sensi dell'art. 13 della legge 06.12.1991 n. 394 in tema di aree naturali protette.

5. I termini definiti agli articoli precedenti relativamente alla istruttoria delle richieste di Permesso di Costruire o delle Denunce di Inizio Attività, nel caso di attivazione della acquisizione diretta dei pareri da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, decorrono dalla disponibilità di tutti i pareri richiesti.

Art. 27. Competenze

1. Ai sensi dell'articolo 13 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 spettano al dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia il rilascio di tutti gli atti di gestione e ogni altro atto o provvedimento amministrativo per il cui rilascio sia necessaria una istruttoria basata su criteri predeterminati anche di natura discrezionale tecnica.
2. Ai sensi dell'art. 20 del citato D.P.R. 6-6-2001, n. 380 e della legge n. 241/90, articoli 4, 5, 6 il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia deve nominare un responsabile del procedimento istruttorio delle Denunce di Inizio Attività e delle richieste di Permesso di Costruire e/o di agibilità, il quale deve esperire l'istruttoria affidatagli in piena autonomia e responsabilità nel rispetto delle norme di legge, del presente regolamento e delle eventuali direttive formali impartite dal dirigente dell'ufficio
3. Il responsabile del procedimento esperisce l'istruttoria demandatagli anche attraverso l'istituto della conferenza di servizi.
4. Le domande di Permesso di Costruire o comunque inerenti il rilascio di altri atti in materia edilizia ed urbanistica e le Denunce di Inizio Attività vanno indirizzate allo Sportello Unico per l'Edilizia.

Art. 28. Parere Sanitario dell' A.U.S.L.

1. Il parere prescritto dall'art. 24 comma 2 del D.P.R. 380/01, salvo particolari modalità richieste, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto.
2. Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.
3. Il parere deve essere acquisito dal richiedente il permesso di costruire preventivamente alla richiesta e a questa allegato.
4. Il parere AUSL è sostituito da una autocertificazione del progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico- sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Titolo IV Esecuzione e controllo delle opere Interventi in assenza o difformità di titolo

Art. 29. Vigilanza sull'attività urbanistico- edilizia

Art. 30. Sanzioni

Art. 31. Lottizzazione abusiva

Art. 32. Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

Art. 33. Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

Art. 34. Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Art. 35. Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici

Art. 36. Accertamento di conformità

Art. 37. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

Art. 38. Interventi eseguiti in base a permesso annullato

Art. 39. Annullamento del permesso di costruire da parte della regione

Art. 40. Sospensione o demolizione di interventi abusivi da Parte della regione

Art. 41. Demolizione di opere abusive

Art. 42. Sanzioni penali

Art. 43. Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17/03/85

Art. 29. Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia

Ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti, l'Amministrazione Comunale istituisce presso l'Edilizia Privata, la Pianificazione Urbanistica, e l'Ambiente e Demanio, ciascuno per le proprie competenze, appositi uffici di vigilanza da esercitare con propri funzionari sulle attività che comportano trasformazioni del territorio.

Alla Sezione Edilizia Privata attiene il controllo delle trasformazioni edilizie;

Alla Sezione Pianificazione Urbanistica gestione del Territorio attiene il controllo delle trasformazioni urbanistiche del territorio e la vigilanza sui beni assoggettati a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 al fine di salvaguardare l'assetto dei luoghi tutelati da ogni modificazione non previamente autorizzata.

Alla Sezione Ambiente attengono i prescritti controlli sull'osservanza delle norme di legge in materia d'uso razionale dell'energia e di risparmio energetico durante il corso della loro esecuzione secondo il relativo progetto approvato.

Al dirigente della Sezione Ambiente spetta il rilascio del nulla osta in Sub delega Regionale ove gli interventi sulle Aree siano soggetti a vincolo Paesaggistico in base al D.Lgs. 42/04.

Alla Sezione Demanio attengono Interventi di controllo su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici

In particolare ai fini della vigilanza valgono i disposti degli articoli 27, 28, 29 e 35 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 30. Sanzioni

Qualora vengano accertate violazioni delle norme di legge e regolamentari in ordine alle attività di cui al successivo art 30, l'Amministrazione adotta i provvedimenti sanzionatori previsti dalla vigente legislazione con le modalità da questa stabilite.

Detti provvedimenti comprendono le ordinanze di restituzione in pristino dello stato dei luoghi, nonché l'applicazione delle altre misure e sanzioni previste e, nei casi di abusi in aree vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004, la determinazione dell'indennità per danno ambientale sulla base della vigente normativa.

Nei casi di violazioni delle norme in materia di consumi energetici e sulla sicurezza degli impianti l'Amministrazione ne dà comunicazione agli Enti cui compete l'irrogazione delle sanzioni previste dalla legge.

Art. 31. Lottizzazione abusiva

Valgono i disposti dell'articolo 30 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 32. Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

Valgono i disposti dell'articolo 31 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 33. Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

Valgono i disposti dell'articolo 33 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 34. Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Valgono i disposti dell'articolo 34 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 35. Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici

Valgono i disposti dell'articolo 35 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 36. Accertamento di conformità

Valgono i disposti dell'articolo 36 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 37. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

Valgono i disposti dell'articolo 37 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 38. Interventi eseguiti in base a permesso annullato

Valgono i disposti dell'articolo 38 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 39. Annullamento del permesso di costruire da parte della regione

Valgono i disposti dell'articolo 39 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 40. Sospensione o demolizione di interventi abusivi da Parte della regione

Valgono i disposti dell'articolo 40 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 41. Demolizione di opere abusive

Valgono i disposti dell'articolo 41 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 42. Sanzioni penali

Valgono i disposti degli articoli 44 e 45 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 43. Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17/03/85

Valgono i disposti dell'articolo 46 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Titolo V Norme per l'esecuzione di lavori

- Art. 44 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore
- Art. 45 - Responsabilità
- Art. 46 - Verbale di linee e quote e/o demolizione
- Art. 47 - Comunicazione inizio lavori
- Art. 48 - Ordine del cantiere
- Art. 49 - Scavi e demolizioni
- Art. 50 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico
- Art. 51 - Visite di controllo -Termini e Modalità
- Art. 52 - Varianti in corso d'opera
- Art. 53 - Varianti essenziali al progetto approvato
- Art. 54 - Verifica di ultimazione lavori

Art. 44. Progettisti, Direttore dei lavori e costruttore

La progettazione dei fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi e Periti nell'ambito delle rispettive competenze ed iscritti nei relativi Ordini ed Albi professionali.

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

Fatto salvo quanto disposto nell'art. 94 del D.P.R. 380/01, il titolare del permesso di costruire, prima di dare inizio alle opere, deve inviare all'Ufficio che ha proceduto al rilascio del permesso, una comunicazione contenente il nominativo, la qualifica, la residenza ed il numero di codice fiscale del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Tale comunicazione deve essere sottoscritta per accettazione dal direttore dei lavori e dal costruttore.

La direzione dei lavori dovrà essere affidata a tecnici abilitati ad esercitare la professione nel territorio dello Stato nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni speciali che li riguardano.

Il collaudo o la Perizia di Idoneità Statica ovvero Sismica, di strutture in C.A. e che comunque necessitano di nulla osta Genio Civile Regione Lazio, è ad esclusiva competenza di un Architetto od Ingegnere con oltre 10 anni di iscrizione al Proprio ordine Professionale. Gli stessi sono soggetti a deposito presso il Genio Civile Regione Lazio con unica esclusione delle perizie di idoneità Statica relative ad immobili in regime di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85.

Qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata dal titolare del permesso di costruire o dal direttore dei lavori con le modalità di cui sopra.

Art. 45. Responsabilità

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, il coordinatore per la sicurezza, sono tutti responsabili, nei limiti

delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle

norme generali o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione di costruzione.

Art. 46. Verbale di linee e quote e/o delimitazioni di zona

Per le nuove costruzioni a confine con il suolo pubblico o con diversa destinazione di zona, il concessionario dovrà attenersi all'allineamento ed ai capisaldi altimetrici che a sua richiesta saranno forniti dal competente ufficio comunale entro quindici giorni dalla richiesta, mediante verbale da redigersi in doppio esemplare, sottoscritto dal titolare o suo delegato e dal rappresentante del Comune.

Appena la costruzione avrà raggiunto il livello del piano stradale, o di campagna, il concessionario dovrà darne avviso per iscritto all'ufficio competente che ha fornito l'allineamento e le quote perchè possa eseguire il controllo, che deve essere effettuato entro sette giorni dal ricevimento della comunicazione.

Delle operazioni di controllo sarà redatto apposito verbale sottoscritto dal titolare o suo delegato e dal rappresentante del Comune.

Art. 47. Verifica inizio lavori

Entro i successivi 30 giorni dalla comunicazione d'inizio lavori, l'ufficio tecnico competente deve procedere ad un sopralluogo in contraddittorio con l'interessato al fine di verificare se l'inizio lavori consista effettivamente in un insieme sistematico di opere funzionalmente e strutturalmente preordinate alla realizzazione dell'intervento edilizio.

Art.48. Ordine del cantiere

La recinzione, anche se provvisoria, dovrà essere realizzata in modo tale da non recare pregiudizio a terzi. Gli accessi ricavati nella recinzione dovranno essere dotati di chiusure con apertura verso l'interno del cantiere e rimanere serrati quando i lavori non sono in corso.

Quando non è necessaria o possibile la costruzione della recinzione, il primo ponte di servizio verso il suolo pubblico non può essere costruito ad altezza minore di m. 2,50 misurato dal suolo al punto più basso dell'armatura del ponte, e deve avere il piano eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Le costruzioni provvisorie realizzate nel cantiere destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici devono osservare le vigenti norme di legge.

Tutte le strutture provvisorie di cantiere quali ponteggi, impalcature, rampe, parapetti, ecc., devono essere poste in opera con i necessari requisiti di stabilità e dotate di tutte le protezioni necessarie a garantire l'incolumità delle persone. Devono, altresì, essere conformi alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le impalcature, i ponti di servizio e le passerelle devono essere provvisti su tutti i lati verso il vuoto di parapetti di protezione.

Durante la costruzione o il consolidamento di parti aggettanti dall'edificio devono essere adottate le misure idonee ad impedirne la caduta con la realizzazione di armature provvisorie atte a sostenerle fino a che la stabilità delle opere sia completamente assicurata.

Il costruttore ovvero il responsabile del cantiere devono avere cura che la strada pubblica resti costantemente libera per tutta l'estensione dello stesso cantiere e nelle

immediate vicinanze.

Nell'organizzazione del cantiere dovranno infine essere osservate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 relativo all'attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da adottare nei cantieri edili.

In caso di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale può ordinare la sospensione dei lavori.

Non appena ultimati i lavori, il costruttore deve far togliere gli steccati, i ponti e le barriere posti per l'esecuzione degli stessi lavori e rendere libero da ogni ingombro il suolo pubblico.

Art. 49. Scavi e demolizioni

La stabilità delle pareti degli scavi deve essere assicurata a mezzo di adeguate opere provvisorie di contenimento, tali da resistere alla spinta del terreno circostante e relativi sovraccarichi mobili e non recare pregiudizio per la stabilità di edifici circostanti.

Le rampe di accesso alla zona degli scavi devono essere realizzate con solida carreggiata atta a sopportare il transito di attrezzature e dei mezzi di trasporto di cui si prevede l'impiego e con pendenza tale da consentire la mobilità delle stesse attrezzature e mezzi di trasporto.

E' fatto divieto di costituire depositi di materiali presso il ciglio degli scavi. Qualora tali depositi siano necessari per l'indisponibilità di altri spazi adeguati all'interno del cantiere, dovranno essere adottate tutte le cautele idonee ad impedire cadute o dissesti del terreno nella zona di scavo.

Prima dell'inizio dei lavori di demolizione dovrà procedersi alla verifica delle condizioni di conservazione e di stabilità delle strutture da demolire e provvedere all'esecuzione di eventuali opere di puntellamento necessarie ad evitare che durante la demolizione si verifichino crolli improvvisi.

Le demolizioni devono essere eseguite previa sufficiente bagnatura del materiale da demolire, in modo da evitare eccessivo sollevamento di polvere. E' fatto divieto di gettare materiali di demolizione o altro dai ponti di servizio, dai tetti o dall'interno della costruzione. Tali materiali devono essere raccolti in appositi contenitori o convogliati attraverso condotti chiusi alla base della costruzione.

Nella zona sottostante la demolizione deve essere vietato il transito e la sosta attraverso la delimitazione della zona stessa con segnalazioni ed appositi sbarramenti.

I materiali di risulta dagli scavi e demolizioni, quando non siano utilizzabili nella costruzione, devono essere trasportati agli appositi scarichi pubblici avendo cura, durante il trasporto, che il materiale non venga sparso lungo la strada, provvedendo, in caso contrario, alla conseguente, immediata pulizia.

Art. 50. Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Qualora sia necessario occupare suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, presso l'ufficio competente, con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere.

Art. 51. Visite di controllo –Termini e Modalità

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori assentiti alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, nonché la corrispondenza delle opere ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciato il permesso di costruire, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti, ai sensi e secondo le modalità dell'art. 27 del D.P.R. 380/01.

A tal luogo il permesso di costruire e i disegni allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Il titolare del permesso di costruire nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto allo Sportello Unico:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi e di linea o livello;
- alla fine della struttura, allegando la relazione a struttura ultimata;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare del permesso di costruire è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto allo Sportello Unico:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

Oltre ai controlli previsti dall'art. 27 del D.P.R. 380/01 i servizi comunali effettueranno visite entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- trenta giorni per l'inizio dei lavori, come definito dal precedente art. 47;
- venti giorni dopo la comunicazione di struttura ultimata;
- trenta giorni per la fine dei lavori.

Il titolare del permesso di costruire deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui uno deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, allo Sportello Unico, il cui dirigente, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'interessato del permesso.

Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Ogni sopralluogo dei funzionari comunali deve essere verbalizzato sull'apposito libretto di cantiere e controfirmato, con eventuali osservazioni del titolare del permesso di costruire e del responsabile del cantiere.

Art. 52. Varianti in corso d'opera

Durante il corso dei lavori sono consentite varianti a permessi di costruire in conformità alla vigente normativa secondo le modalità di cui al comma 2 dell'art. 22 del D.P.R.

380/01. La definizione dell'eventuale abuso edilizio è determinata solo in seguito alla dichiarazione di fine lavori fatto salvo quanto stabilito agli artt. 52 e 60 del presente regolamento.

Per i progetti che attengono ad interventi di restauro, come definiti dall'art. 3 comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/01 o che riguardano costruzioni soggette ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004, non sono ammesse le variazioni in corso d'opera di cui al presente articolo senza la preventiva autorizzazione degli Enti preposti alla tutela dei vincoli ed il relativo titolo in variante a quello rilasciato.

Art. 53. Varianti essenziali al progetto approvato

Fatto salvo quanto definito al successivo articolo 60 relativamente alle variazioni essenziali, se queste ultime riguardano immobili soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004, necessitano della nulla osta e autorizzazione degli enti preposti alla tutela degli stessi vincoli fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 22 comma 3 .

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulle entità delle cubature accessorie nei limiti di cui alla lettera e6), art. 3 del D.P.R. 380/01, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 32 del D.P.R. 380/01, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti su parchi o aree protette, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli art. 31 e 44 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art. 54. Verifica di ultimazione dei lavori

I lavori si intendono ultimati allorché si verifichino le condizioni di cui al comma 3 del successivo art. 61.

Il titolare, appena ultimati i lavori ovvero entro e non oltre 30 giorni dalla scadenza del titolo abilitativo, secondo quanto previsto dal comma precedente, e comunque entro e non oltre la scadenza del titolo abilitativo, deve comunicarne la data, entro i termini e con le modalità di cui all'art. 61 del presente regolamento, all'ufficio comunale competente, allegando la dichiarazione del Direttore dei Lavori anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 c.p. che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli previsti da norme di legge e dal regolamento edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate. È possibile comunicare la fine lavori parziale se suffragata da perizia tecnica asseverata completa di rilievo e documentazione fotografica. La mancata presentazione della fine lavori nei termini previsti dal presente R.E. comporta la totale decadenza del titolo abilitativo e la nullità dell'atto.

Il competente ufficio tecnico entro 30 giorni successivi alla ricezione della comunicazione, può procedere a sopralluogo previo avviso al titolare, almeno 7 giorni prima della data fissata per il compimento delle operazioni.

Delle operazioni di controllo è redatto verbale in contraddittorio con il titolare del permesso di costruire o suo delegato e con il direttore dei lavori da cui devono risultare:

- la consistenza delle opere realizzate;
- la conformità al progetto approvato o eventuali difformità dal progetto stesso con loro dettagliata descrizione e rilevazione.

Il completamento delle opere strutturali con la copertura dell'edificio deve essere comunicata dal direttore dei lavori al Comune, al Genio Civile ed al collaudatore che deve effettuare il collaudo statico entro i successivi 60 giorni.

Titolo VI Esecuzione e controllo delle opere

Capo 1° Attuazione degli interventi

Art. 55– Comunicazione di inizio lavori

Art. 56 - Vigilanza durante la esecuzione delle opere

Art. 57 - Conduzione del cantiere

Art. 58 - Cautele per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici

Art. 59 - Varianti ai progetti

Art. 60 - Comunicazione di fine lavori

Capo 2° Vigilanza sulla attività urbanistica edilizia

Art. 61 - Competenza ed attribuzioni in capo agli uffici comunali

Capo 1° Attuazione degli interventi

Art. 55. Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare alla Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano presso l'ufficio protocollo del Comune , utilizzando apposito modello predisposto dallo Sportello Unico per l'Edilizia, sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori e dall'impresa esecutrice. La comunicazione fatta dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa costituisce a tutti gli effetti accettazione dell'incarico loro affidato dal titolare del Permesso di costruire.

2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicate anche le qualifiche degli operatori incaricati. Il Direttore dei Lavori dovrà possedere un'idonea qualifica rispetto ai lavori da dirigere, nell'ambito delle competenze professionali di ciascun Ordine o Collegio. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia entro 5 giorni.

3. Unitamente alla comunicazione di inizio lavori deve essere chiesto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione o la demolizione.

4. Le suddette operazioni verranno effettuare alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

5. Il committente, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili così delle norme di legge generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.

6. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 94 del D.P.R. 380/2001, alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- prova dell'avvenuto deposito, presso il competente ufficio, della documentazione di cui alla parte II (normativa tecnica per l'edilizia) del DPR 06.06.2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici (1 copia).
- se non inviata precedentemente, documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere (nei casi previsti dal D.P.C.M. 1/3/91) (1 copia).
- copia della notifica preliminare trasmessa agli organi di vigilanza territorialmente

competente ai sensi dell'art. 99 del D.Lgs. 81/2008. La copia deve essere accompagnata dalla prova di avvenuta presentazione.

- la documentazione prevista dall' art. 304 del D.Lgs. 81/2008 (Documento Unico sulla Regolarità Contributiva).
- eventuale e ove fosse necessario, Nulla Osta Genio Civile Regione Lazio.
- quant'altro eventualmente richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori.

7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori comporta, a carico del titolare del permesso di costruire, l'applicazione di una sanzione pari al 50% dell'importo versato relativo ai diritti di segreteria, e comunque non inferiore a €258,00.

Art. 56. Vigilanza durante la esecuzione delle opere

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte della Amministrazione Comunale che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.

2. Devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche, i seguenti documenti:

- il Permesso di Costruire, la Denuncia di Inizio Attività o qualunque altro titolo equivalente;
- la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune;
- copia del progetto con gli estremi del deposito alla regione ai sensi dell'art. 93 Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche" del DPR 06/2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- i disegni esecutivi, firmati dal progettista, di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento, compresa la documentazione relativa alla sicurezza sui posti di lavoro

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile (con dimensioni minime di m. 0.70x1.00) con indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, dei coordinatori e del responsabile della sicurezza, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Nel caso venga accertato l'inizio dei lavori con cantiere sprovvisto della tabella di cui sopra il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività è soggetto al pagamento di una sanzione pari a €516,00.

5. Il personale incaricato dell'Amministrazione Comunale, munito di idoneo documento di identificazione, ha facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento per accertare la conformità delle opere ai permessi di costruzione od altri atti abilitativi ed ai relativi allegati.

6. Il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività è tenuto ad effettuare comunicazioni scritte allo Sportello Unico per l'Edilizia , oltre che all'inizio ed alla fine dei lavori, anche alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza alla volumetria generale dell'edificio ed alla fine dei lavori di finitura. Le comunicazioni dovranno essere sottoscritte anche dal Direttore dei lavori e dal costruttore.

7. Ad ogni comunicazione l'Amministrazione comunale potrà fare seguire apposito accertamento con verbale. La mancata visita degli uffici comunali non esime il titolare del Permesso di costruire, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia

delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.

8. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 27 e seguenti del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

9. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il responsabile dell'ufficio competente ingiunge gli opportuni provvedimenti.

Art. 57. Conduzione del cantiere

1. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, di sterro, ecc. dovranno essere rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni, con particolare riferimento alle norme dettate dal D.Lgs. n. 626/94, dal D.Lgs. n. 494/96 e del D.Lgs. 528/99 (e loro successive modifiche ed integrazioni) e delle altre norme di settore vigenti. Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i lavoratori.

2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri. E' fatto divieto di accumulare materiali quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.

5. I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di discarica pubblica o in altri luoghi, nel rispetto delle normative vigenti al riguardo ed alle eventuali prescrizioni di regolamenti comunali se esistenti.

6. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.

7. Nessun materiale può essere depositato o lavorazioni possono avvenire al di fuori della recinzione del cantiere.

8. I mezzi e le modalità utilizzati durante tutta la durata del cantiere non devono arrecare alcun danno permanente, provvisorio o imbrattare parti di suolo altrui o pubbliche; la proprietà, il direttore dei lavori e l'assuntore degli stessi rispondono in solido delle violazioni alle disposizioni.

9. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o

la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda ai competenti uffici ed ottenere l'autorizzazione. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

10. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Art. 58. Cautele per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici

1. Il titolare del Permesso di Costruire od il soggetto che ha effettuato la Denuncia di Inizio Attività, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne l'Amministrazione Comunale e gli Enti preposti alla tutela dei beni di cui sopra.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 59. Varianti ai progetti

1. Le varianti al progetto approvato possono essere "essenziali" e "non essenziali".

2. Sono "varianti essenziali" al progetto approvato quelle definite dall'art. 32 del DPR 06.06.2001 n° 380, come successivamente specificate, ai sensi dello stesso articolo 32, dalla L.R. 15/08. Le suddette varianti debbono essere richieste e autorizzate prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, di un permesso di costruire in variante, sostitutivo o integrativo di quello precedente, con eventualmente l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori. Tali varianti dovranno essere conformi alle normative vigenti all'atto del rilascio del nuovo permesso di costruire, per la parte modificata.

3. Sono "varianti non essenziali" quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 2 come meglio specificate nell'art. 17 della L.R. 15/08, n. 36 così come modificata ed integrata.

4. Nei casi previsti dall'art.22, comma 2, del citato D.P.R. 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e dall'art. 16 del presente Regolamento, si deve procedere con la Denuncia di Inizio Attività, secondo le procedure contemplate dall'art. 17 del presente Regolamento, negli elaborati di progetto dovrà essere evidenziato che trattasi di variante a precedente atto autorizzativo. Tali varianti dovranno essere conformi alle normative vigenti all'atto del rilascio del permesso di costruire originario, ovvero dei suoi rinnovi o varianti essenziali.

5. La documentazione necessaria per le varianti è la seguente:

- per le varianti di cui al comma 2 precedente, la medesima di cui al precedente art. 11; (per la documentazione che non viene modificata rispetto alla pratica originale, si può fare riferimento a quella presente agli atti);
- per le varianti di cui ai commi 3 e 4 precedenti: elaborati grafici firmati da un tecnico abilitato, nei quali siano evidenziate le varianti richieste; relazione tecnica; dichiarazione del tecnico progettista (o dei tecnici) in cui viene certificato il rispetto di tutte le prescrizioni regolamentari gravanti sull'opera.

6. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del permesso di costruire e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

Art. 60. Comunicazione di fine lavori

Fermo restando quanto previsto dall'art. 55 del presente R.E.

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire o dalla Denuncia di Inizio Attività e comunicata all'Amministrazione Comunale entro 15 giorni mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano presso il protocollo generale del Comune, debitamente firmato dal titolare dell'atto e dal Direttore dei Lavori.

2. In allegato alla comunicazione di cui sopra dovrà essere unita dichiarazione a firma del tecnico direttore dei lavori e della proprietà circa l'avvenuto adempimento ad eventuali prescrizioni imposte in sede di rilascio dell'atto abilitativi, nonché a quanto prescritto dall'art. 8 del D.Lgs. 192/05. Per le Denunce di Inizio Attività sarà allegato un certificato di collaudo finale attestante la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia nonché ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale nelle forme fissate dall'art. 23 comma 7 del D.P.R. 380/2001.

3. I lavori di costruzione si intendono ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità; l'eventuale diniego al rilascio del certificato, fa venir meno tale presunzione.

4. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata.

Capo 2° Vigilanza sulla attività urbanistica edilizia

Art. 61. Competenza ed attribuzioni in capo agli uffici comunali

1. Il personale dello Sportello Unico per l'Edilizia e del Comando di Polizia Municipale, esercita, la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate in titoli abitativi.

2. Il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, esercita le funzioni attribuite dal Titolo IV del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative o regolamentari in materia edilizia" al dirigente del competente Ufficio.

Titolo VII Agibilità degli edifici

Art. 62 - Opere soggette a certificato di agibilità

Art. 63 - Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio del certificato di agibilità

Art. 64 - Utilizzazione abusiva di costruzioni

Art. 65 - Dichiarazione di inagibilità

Art. 62. Opere soggette a certificato di agibilità

1. Il Certificato di Agibilità attesta 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.
2. Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, ricostruzioni e sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano stati eseguiti interventi che possano avere influito sulle condizioni di cui al comma precedente, non possono essere abitati od usati senza essere dotati del certificato di agibilità.
3. Lo stesso certificato di agibilità è prescritto anche nel caso di cambio della destinazione d'uso del fabbricato o parte di esso rispetto all'uso autorizzato.
4. Il soggetto titolare del permesso di costruire od il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori od aventi causa, sono tenuti a richiedere il certificato di agibilità entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.
5. La domanda deve essere redatta sugli appositi moduli predisposti dallo Sportello Unico per l'Edilizia;
6. La domanda deve essere obbligatoriamente corredata della seguente documentazione, in originale o copia conforme:
 - Dichiarazione di avvenuta presentazione dell'accatastamento restituita dagli uffici catastali competenti con il visto di avvenuta presentazione;
 - Dichiarazione sottoscritta congiuntamente dallo stesso richiedente il certificato di agibilità e dal Direttore dei Lavori, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - Dichiarazione dell'Impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui alle norme vigenti, ovvero certificato di collaudo degli stessi ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista alle norme vigenti;
 - Dichiarazione sottoscritta congiuntamente allo stesso richiedente e dal tecnico incaricato, che l'unità immobiliare è fornita di acqua potabile tramite allaccio all'acquedotto cittadino e/o pozzo privato per il quale è stata presentata regolare .. denuncia all'Amministrazione Provinciale di Roma Dipartimento IV- Servizio 2 "Tutela Acque, Suolo e Risorse Idriche"
 - Determina affrancazione vincolo uso civico debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate.
 - Autocertificazione circa la conformità Igienico Sanitaria, ai sensi dell'art.20 del D.P.R. 380/01 o Parere igienico sanitario della A.S.L. ai sensi dell'art.5 comma 3 del D.P.R. 380/01.
 - Autocertificazione ai sensi del D.P.R.445/00 del richiedente nella quale si attesta per l'immobile in oggetto non è stata presentata alcuna istanza di sanatoria edilizia ai

- sensi della L 47/85, L.724/94 o L.326/03 (immobili ante 67);
- Dichiarazione asseverata del tecnico abilitato nella quale si attesta che l'immobile in oggetto è stato realizzato su area non normata da strumento urbanistico vigente (immobili ante 67);
 - Relazione tecnica per il contenimento dei consumi energetici L. 10/91 e attestato di qualificazione energetica per gli immobili realizzati D.Lgs 192/2005;
 - Certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni di cui alla parte II, capo II "disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica" del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
 - Certificato del competente ufficio tecnico della regione attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche, alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", redatto secondo le modalità di cui all'articolo 67 del medesimo Testo Unico;
 - Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82 del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
 - Certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF. unitamente alla certificazione da parte di un tecnico abilitato in "sicurezza e prevenzione incendi", che attesti la conformità dell'opera alle norme vigenti e alle prescrizioni contenute nel parere preventivo dei VV.FF.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - Autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203 quando richiesto;
 - Autorizzazione definitiva agli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue;
 - Autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore (nel caso sia previsto in progetto);
Relazione giurata così come previsto all'art 70, punto 5 comma 10 del presente Regolamento, redatta da tecnico abilitato, inerente il sistema adottato per il contenimento del consumo energetico.

Art. 63. Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio del certificato di agibilità

1. Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui all'articolo precedente, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia comunica al richiedente il responsabile del procedimento, ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 07.08.1990 n° 241.
2. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui all'articolo precedente, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, previo eventuale sopralluogo per accertare la sussistenza dei requisiti richiesti, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione presentata.
3. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma due precedente, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il

termine per la formazione del silenzio-assenso è pari a sessanta giorni.

4. Il termine di cui al comma due precedente può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dal ricevimento della domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni di cui al comma due, decorre nuovamente per intero dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

5. E' ammesso anche il rilascio di un certificato di agibilità parziale, limitato ad una sola parte dell'opera, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente ultimate;
- la domanda individui in maniera dettagliata, anche mediante elaborati grafici, le parti da rendere agibili;
- per le parti da rendere agibili siano disponibili le documentazioni e certificazioni di cui al precedente articolo;

che sia presentata documentazione relativa all'intero edificio in merito agli elementi di sicurezza, quali il collaudo strutturale;

6. Il documento con il quale il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia rilascia il certificato di agibilità, deve contenere:

- le generalità del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi degli atti abilitativi in materia edilizia;
- gli estremi di tutti gli atti ed i certificati di autorità esterna alla Amministrazione Comunale presentati a corredo della domanda ed utilizzati per il rilascio del certificato di agibilità;
- la data delle visite effettuate dall'ufficio tecnico comunale per l'accertamento della conformità agli atti abilitativi e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico e la salubrità;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciato il certificato.

7. In caso di diniego dell'agibilità, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia deve notificare al richiedente le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

8. E' ratificato l'istituto del silenzio assenso ai sensi e secondo le modalità di cui al comma 4 dell'art. 25 del D.P.R. 380/01.

Art. 64. Utilizzazione abusiva di costruzioni

1. Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro; le modalità da applicare caso per caso ai fini della quantificazione della sanzione amministrativa pecuniaria sono le seguenti, per ogni unità immobiliare interessata:

a. € 77,47 sanzione minima- nel solo caso di assenza di certificazione di agibilità, quando al momento della constatazione dell'irregolarità risulti presente agli atti idonea istanza tendente all'ottenimento, e non siano trascorsi i termini di cui al 2° comma del precedente articolo 64, non vi siano elementi per negarne il rilascio, e il fabbricato possieda tutti i requisiti per conseguire il certificato;

b1. € 154,94 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, in unità abitative fino a 100 mq. di superficie utile; il fabbricato deve possedere tutti i

requisiti per conseguire il certificato;

b2. € 206,58 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, in unità abitative superiori a 100 mq. di superficie utile; il fabbricato deve possedere tutti i requisiti per conseguire il certificato;

c. € 206,58 nei casi di assenza di autorizzazione di agibilità e di richiesta a gli atti per unità non abitative; il fabbricato deve possedere tutti i requisiti per conseguire il certificato;

c1. € 232,41 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia in unità abitative fino a 100 mq. di superficie utile;

c2. € 232,41 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia in unità abitative superiori ai 100 mq. di superficie utile;

c3. € 335,70 nei casi di assenza di autorizzazione di agibilità e di richiesta agli atti per unità non abitative, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia;

d. € 309,81 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari e regolarità edilizia in unità abitative fino a 100 mq. di superficie utile;

d1. € 387,34 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari e regolarità edilizia in unità abitative superiori ai 100 mq. di superficie utile;

d2. € 464,81 sanzione massima nei casi di assenza di autorizzazione di agibilità e di richiesta agli atti in unità non abitative, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari e regolarità edilizia;

2. Gli importi di cui ai punti b, c, d saranno decurtati di € 77,47 nei soli casi in cui al momento della constatazione dell'irregolarità sia presente agli atti idonea istanza tendente ad ottenere la certificazione finale di agibilità.

3. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere il certificato di agibilità, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine, il responsabile dell'ufficio competente provvederà ad ulteriore denuncia alla autorità giudiziaria.

4. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica ed a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Art. 65. Dichiarazione di inagibilità

1. Il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

2. Per le abitazioni esistenti, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 m² per alloggio), o di altezza (h

minima = 2,70 m.);

- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

3. Ai sensi dell'art. 24, comma 7, della L. 5/2/1992, n.104, sono dichiarate inabitabili e inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone diversamente abili.

Titolo VIII Prescrizioni edilizie relative all'igiene ed alla tutela dell'ambiente

Capo 1° Igiene

- Art. 66 - Igiene dell'ambiente
- Art. 67 - Isolamento dall'umidità
- Art. 68 - Isolamento acustico
- Art. 69 - Contenimento di consumo di energia negli edifici
- Art. 70 - Rifornimento idrico
- Art. 71 - Allacciamento alla rete gas
- Art. 72 - Impianti elettrici
- Art. 73 - Ventilazione meccanica

Capo 2° Tutela dell'ambiente

- Art. 74 - Eliminazione delle emissioni atmosferiche

Capo 3° Prescrizioni antincendio

- Art. 75 - Norme di sicurezza antincendio per gli edifici - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

- Art. 76 - Centrali termiche

- Art. 77 - Autorimesse

Capo 4° Prescrizioni antisismiche e di buona

- Art. 78 - Normativa antisismica

Capo 5° Requisiti dei locali

- Art. 79 - Classificazione dei locali - Definizioni

- Art. 80 - Requisiti minimi dei locali e degli alloggi

- Art. 81 - Piani interrati, seminterrati e sottotetti - Cavedi e chiostrine – Volumi per locali tecnici e Tecnologici- Costruzioni Accessorie

- Art. 82 - Rampe

- Art. 83 - Intercapedini

- Art. 84 - Prefabbricati

- Art. 85 - Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche

- Art. 86 - Accessibilità – visibilità – adattabilità degli edifici

Capo 6° Edilizia rurale

- Art. 87 - Impianti a servizio dell'agricoltura

- Art. 88 - Letami e concimaie

- Art. 89 - Serre

Capo 7° Aspetto esterno degli edifici e degli spazi elementi di decoro urbano

- Art. 90 - Decoro degli edifici

- Art. 91 - Decoro degli spazi

- Art. 92 - Strade

- Art. 93 - Tinteggiature

- Art. 94 - Elementi aggettanti

- Art. 95 - Tende mobili

- Art. 96 - Tabelle stradali e numeri civici

- Art. 97 - Cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle Aziende erogatrici di servizi pubblici

- Art. 98. Indicazioni di pubblico interesse ed apparecchi relativi ai servizi pubblici

- Art. 99 – Chioschi

- Art. 100 – Mostre, insegne, vetrine ed oggetti di pubblicità

- Art. 101 – Cassette per corrispondenza

- Art. 102 - Antenne radiotelevisive e collettori solari

- Art. 103 - Parapetti, balaustre, ringhiere

- Art. 104 - Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate

- Art. 105 Tutela dell'ambiente urbano

Capo 8° Centro storico

- Art. 106 – Interventi consentiti prima dell'approvazione dei Piani Esecutivi per il Centro Storico

Capo 9° Mobilità pedonale e veicolare

Art. 107 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali

Art. 108 - Passi carrai e uscita dalle autorimesse

Art. 109 - Recinzioni entro il centro edificato

Art. 110 - Depositi di materiale ed esposizione di merci a cielo libero

Art. 111 – Parcheggi

Capo 1° Igiene

Art. 66. Igiene dell'ambiente

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
3. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati o colmate è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma di questo articolo.
4. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

Art. 67. Isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
2. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o idoneo vespaio di spessore non inferiore a cm 50. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.).
3. Qualora i locali abitabili risultino parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.
4. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
5. 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 o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.
6. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
7. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a

quella della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature come individuato dalla relazione geologica.

8. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

9. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolare modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 68. Isolamento acustico

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

2. Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm. e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente.

3. Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.

Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di legge in materia ed in particolare la L. 447/95 ed il DPCM 5-12-1997.

In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni e da locali destinati a pubblici esercizi;
- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

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

7. Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico ecc.) debbono essere adottati specifici accorgimenti per ottenere l'attenuazione dei rumori e per impedirne la trasmissione.

Art. 69. Contenimento del consumo di energia negli edifici

1. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti sono regolamentati dal capo VI (art. 122 e seg.) del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", dal D.Lgs. 19/08/05 n. 192, dalla L. 24/12/07 n. 244 (art. 1 comma 288), dalla L.R. 27/05/08 n. 6 e fatto salvo quanto prescritto dal D.Lgs. 30/05/08 n. 115 relativamente alla deroga delle distanze tra edifici.

2. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme citate

è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia edilizia individuata dall'articolo 3 del citato D.P.R. 6-6-2001, n. 380.

Progettazione di edifici e messa in esercizio di impianti

3. Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano ai fini dell'onerosità le disposizioni di cui all'articolo 17, comma 3 punto e) del citato D.P.R. 6-6-2001, n. 380, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

4. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui al 1° comma in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati di pertinenza, va considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

5. Negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione deve essere assicurato fino al 2007 la copertura di 15% del fabbisogno energetico dell'edificio con l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi) ed un altro 15% del fabbisogno energetico del medesimo edificio mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, fermo restando che il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria deve essere assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

Dal 2008 negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione dovrà essere assicurata la copertura del 30% del fabbisogno energetico complessivo dell'edificio con fonti di energia rinnovabile.

Per tutti gli interventi per la realizzazione di edifici pubblici o di uso pubblico il limite minimo del 30% del fabbisogno energetico complessivo dell'edificio è aumentato fino al 50%, fermo restando il limite del 50% per il fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria.

Per tale finalità dovranno essere realizzate, con soluzioni organicamente inserite nell'estetica dell'edificio, integrate al progetto edilizio ed integrate secondo la migliore esposizione solare, coperture tecnologiche a captazione energetica, finalizzate alla conservazione e solarizzazione, che accolgano ed integrino collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria e moduli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica destinata all'illuminazione delle parti comuni.

Gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo degli impianti solari termici devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.

Nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale immediatamente sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Potranno essere adottate anche soluzioni alternative a quelle in copertura che saranno oggetto di apposita valutazione.

Per la realizzazione dei collegamenti dei collettori solari e dei moduli fotovoltaici al volume tecnico di cui all'art. 125 deve essere predisposto un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare una conduttura di mandata e una di ritorno all'impianto solare termico, due canaline (corrugati) per alloggiare i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e il collegamento alla rete di terra.

Per il collegamento dell'impianto solare alle singole utenze devono essere predisposti opportuni cavedi o vani che possano contenere la linea di mandata dell'acqua calda sanitaria e un collegamento elettrico.

Una specifica relazione giurata da tecnico abilitato, dovrà essere parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del titolo abilitativo e dovrà certificare che il

sistema adottato sia per il tetto captante che per gli impianti ad esso collegati siano idonei a soddisfare il fabbisogno minimo per il risparmio energetico di cui ai precedenti punti.

In sede di rilascio del certificato di agibilità degli edifici dovrà essere prodotta apposita perizia giurata che certifichi la sussistenza degli impianti e la loro idoneità ad assicurare il fabbisogno di cui sopra. La destinazione del volume tecnico collocato sul tetto captante o nel sottotetto verrà verificata in sede di agibilità mediante sopralluogo degli uffici tecnici Comunali oppure mediante la medesima perizia giurata di cui al comma precedente.

Le prescrizioni di cui al primo comma vigono anche nel caso di complessiva ristrutturazione di edifici esistenti.

Qualora gli interventi riguardino edifici situati nella zona "A" di P.R.G. vigente deve essere verificata la loro compatibilità con i valori storici, morfologici e tipologici degli edifici.

Le prescrizioni del presente punto entreranno in vigore 180 giorni dopo la data di decorrenza dell'efficacia normativa del Regolamento Edilizio purché non in contrasto con quanto prescritto dal D.lgs. 42/2004 e sempre che siano tecnicamente possibili in relazione alla superficie esterna libera afferente all'edificato.

Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni del Capo VI del DPR 380/2001

6. Il proprietario dell'edificio (o chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la D.I.A.) deve depositare presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge citata.

7. Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia prima dell'inizio dei lavori, il responsabile dello sportello, fatta salva la sanzione amministrativa prevista dall'art. 132 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.

8. La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite dal decreto dal Ministro delle attività produttive. Una copia della documentazione va conservata presso lo Sportello Unico dell'Edilizia ai fini dei controlli e delle verifiche.

9. La seconda copia della documentazione va restituita con l'attestazione dell'avvenuto deposito e deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la D.I.A.) al direttore dei lavori ovvero, ove non vi sia direttore dei lavori, all'esecutore dei lavori. Il direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) sono responsabili della conservazione della documentazione in cantiere.

Certificazione delle opere e collaudo

10. Per la certificazione e il collaudo delle opere previste nel presente articolo si applica la legge 5 marzo 1990, n. 46.

11. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 98 della legge n. 46 del 5-3-90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

Controlli e verifiche

12. Lo Sportello Unico per l'Edilizia procederà al controllo dell'osservanza delle norme della legge in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

13. La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero

dell'esercente gli impianti.

14. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia ordina la sospensione dei lavori.

15. In caso di accertamento di difformità su opere già terminate il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge ed applica le sanzioni previste dall'art. 132 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380.

Art. 70. Rifornimento idrico

1) Usi Civici

1. Possono comprendersi fra gli usi civici tutti i seguenti usi purché derivati da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua: domestico (residenziale), innaffiamento privato, speciale (refrigerazione di edifici), commerciale, comunitario, industriale (per uso potabile degli addetti).

2. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

3. Nelle zone prive di acquedotto comunale, essendo gli usi civili prioritari ed insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, ma in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dalla Regione e comunque dichiarata potabile degli organi competenti.

4. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costituiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili col pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua;

5. Dovranno essere installati sistemi tecnologici volti al risparmio della risorsa idrica (ess. filtri speciali ai rubinetti)

2) Usi Industriali

1. Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al precedente punto 1).

2. Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.

3. Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi del D.Lgs. 152/06.

4. Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, la trivellazione del pozzo è soggetta ad autorizzazione della Regione.

5. Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle specifiche normative.

3) Sistema di accumulo, riutilizzo delle acque meteoriche, di risparmio idrico. Pavimentazioni, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all'art. 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del DPR 380/01, ai sensi della L.R. 6/08.

In caso di superficie di verde condominiale o di pertinenza superiore a 30 mq, all'interno del lotto edificabile o nell'edificio, localizzato negli ambienti interrati sfruttando spazi non diversamente utilizzabili, dovrà essere realizzato un sistema di accumulo e recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water. La realizzazione della vasca per l'accumulo dell'acqua deve consentire il recupero di almeno il 70% delle acque meteoriche.

L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

E' fatto obbligo di installare nei servizi igienici cassette d'acqua per i water con scarichi differenziati dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua. E' inoltre fatto obbligo di installare rubinetterie dotate di miscelatore aria ed acqua.

I materiali di finitura ed allestimento delle superfici esterne e delle aree di pertinenza degli edifici dovranno essere idonei ad assicurare, indipendentemente dalle esigenze che sono destinate a soddisfare, la permeabilità del terreno, anche mediante materiali e pavimentazioni drenanti, per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto stesso."

Art. 71. Allacciamento alla rete del gas

1. Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme UNI-7129-72 per gli impianti per uso domestico di potenza non superiore a 35 Kw e le norme di cui al D.M. 12-4-96, per gli impianti di potenza superiore a 35 Kw..

Art. 72. Impianti elettrici

1. In qualunque costruzione l'impianto elettrico deve essere realizzato nel rispetto della legge 1-3-68, n. 186.

2. Tutti gli impianti tecnologici in genere ed elettrici in particolare devono inoltre rispettare le disposizioni di cui al D.M. 22/01/08 n.37.

3. Tutti i materiali ed apparecchi impiegati devono essere conformi alle norme del D.M. 22/01/08 n. 37 e muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola d'arte (art. 6 del D.M. 22/01/08 n. 37) e certificati tali dal costruttore; inoltre a seconda della destinazione d'uso dei locali dovranno essere rispettate le normative e prescrizioni specifiche sia nell'esecuzione che nella scelta dei materiali.

4. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui agli allegati al D.M. 22/01/08 n. 37.

5. Nella realizzazione degli impianti di illuminazione esterna di qualsiasi tipo ed a qualsiasi uso adibiti, al fine della riduzione e della prevenzione dell'inquinamento luminoso, si applica il disposto della L.R. 13.04.2000, n. 23 e del regolamento di attuazione n. 8, del 18.04.2005 "Regolamento regionale per la riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso". Nella progettazione e nell'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna si applicano le procedure previste dall'art. 7 del Regolamento Regionale n. 8/2005.

Art. 73. Ventilazione meccanica

1. Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici

confacenti.

2. I locali destinati a servizi igienici e bagni le scale ed i relativi disimpegni negli edifici di abitazione individuale e collettiva possono essere illuminati ed aerati artificialmente, nel rispetto delle norme di cui agli artt. 18-19 L. 166/1975.

3. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante sulla copertura e dotato di elettro aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione ovvero, negli edifici con più di cinque piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente R.E. il condotto di aerazione, munito di adeguato filtro, può sfociare anche sulle pareti esterne.

4. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

5. La ventilazione artificiale dei locali soggetti a specifica norma di legge o regolamentare deve essere realizzata nel rispetto di tali normative.

6. In particolare per i locali destinati ad edilizia scolastica la ventilazione dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni del D.M. 18-12-1975, punto 5.3.12.

Capo 2° Tutela dell'ambiente

Art. 74. Eliminazione delle emissioni atmosferiche

1. Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura. Le canne fumarie, nel caso di cucine per locali pubblici o privati ad uso e/o aperti al pubblico come ristoranti, mense, bar, ecc, possono essere sostituite da apparecchiature certificate ed idonee al regolare smaltimento dei fumi.

2. Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe ecc.) devono essere muniti di canne fumarie, con scarico sulla copertura dell'edificio posto a non meno di m 10,00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore, costruite in materiale idoneo resistente al fuoco ed impermeabili ai gas, qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi sono da evitare i contatti col vano ascensore.

3. Le canne fumarie non possono essere poste lungo i prospetti affacciati su spazi pubblici, se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica.

Capo 3° Prescrizioni antincendio

Art. 75. Norme di sicurezza antincendio per gli edifici- Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

1. Nella costruzione di edifici a qualunque destinazione dovranno essere rispettate le norme di sicurezza antincendio.

2. E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per tutte le attività che rientrano nei punti di cui all'elenco allegato al D.M. 16-2-1982 e s.m.i..

Art. 76. Centrali termiche

1. Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni della legge 26-7-1965, n. 996 ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia; le centrali termiche dovranno rispettare prescrizioni differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

1) Centrali termiche a combustibile liquido

Valgono le prescrizioni di cui alla circolare del Ministero Interni 29-7-1971, n. 73 e successivi aggiornamenti ed integrazioni.

2) Centrali termiche alimentate da combustibili gassosi

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 35 Kw (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locali), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda per edifici civili, a forni da pane e forni di altri laboratori artigiani, a cucine e lavaggio stoviglie, al lavaggio biancheria e sterilizzazione, ad incenerimento di rifiuti (fino ad 1 tonnellata/giorno) devono osservare le disposizioni di cui al D.M. Interni 12-4-1996.

Art. 77. Autorimesse

1. Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 1-2-1986, alla Circolare del Ministero dell'Interno 1°-2-1988, n. 1800/4108 e successive modifiche, integrazioni e aggiornamenti.

Capo 4° Prescrizioni antisismiche e di buona costruzione

Art. 78. Normativa antisismica

1. Nell'intero territorio Comunale, essendo classificato sismico, devono essere osservate le norme e le prescrizioni di cui alla parte II, capo IV del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Capo 5° Requisiti dei locali

Art. 79. Classificazione dei locali - Definizioni

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.

2. I locali si classificano come segue:

1 - locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:

- a) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
- b) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);
- c) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive, androne, vani scala).

2 - locali per attività turistiche, commerciali, direzionali:

- a) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;
- b) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;
- c) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti.

Art. 80. Requisiti minimi dei locali e degli alloggi

1. Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le caratteristiche di cui ai seguenti commi.

2. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

3. Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone.

4. Tutti gli ambienti abitativi devono essere provvisti di finestra apribile, su spazi scoperti di dimensioni idonee sotto il profilo igienico e sanitario.

5. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).

6. Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al pranzo-soggiorno, purchè comunicano ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

7. I locali di cui al precedente articolo 80 devono avere le caratteristiche minime descritte ai successivi paragrafi.

8. Altezza:

a) Locali di categoria 1/A: altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, m. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per locali di categoria 1/A deve corrispondere ai minimi sopra descritti con un minimo nel punto più basso di m. 1,60.

b) Locali di categoria 1/B: altezza misurata come al precedente punto a) non inferiore a m. 2,40 a sensi della richiamata legge n. 457/1978.

c) Locali di categoria 1/C: altezza secondo le normative specifiche nazionali e regionali.

d) Locali di categoria 2/A: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m. 3,50, salvo prescrizioni particolari.

e) Locali di categoria 2/B: altezza minima netta m. 2,70.

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, alla data di adozione del presente regolamento, possono essere ammessi locali con requisiti di altezza minore di quelli elencati ai precedenti punti.

9. Dimensioni e dotazioni:

a) Locali di categoria 1/A: le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se singole, di mq. 14 se doppie.

Le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq. 14.

b) Locali di categoria 2/A: nei locali di questa categoria aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal D.P.R. n. 384/1978 e s.m.i..

c) Per i negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali valgono le dimensioni definite dalla specifica normativa di settore.

d) Locali di categoria 2/C: per i servizi igienici di questi locali aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal richiamato D.P.R. n. 384/1978 e s.m.i..

10. Illuminazione e ventilazione.

a) Tutti i locali appartenenti alle categorie 1/A, 2/A e 2/B devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta.

Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

b) Locali di categoria 1/B, 1/C e 2/C: in tali locali il rapporto tra la superficie delle finestre, quanto queste risultano obbligatorie, e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.

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

- 1) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata;
- 2) gli impianti siano collegati ad acquedotti con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- 3) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria 1/A, 2/A e 2/B, deve sempre esistere un disimpegno. A detta prescrizione è possibile derogare per interventi da eseguire su immobili preesistenti alla data di entrata in vigore del presente R.E., le cui modeste dimensioni non permettano la realizzazione del disimpegno.

Art. 81. Piani interrati, seminterrati e sottotetti - Cavedi e chiostrine - Volumi per Locali Tecnici e Tecnologici - Costruzioni Accessorie – Rampe - Intercapedini

1) Piani interrati.

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio.

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni specificate all'art. 80 punto 1/c e punto 2/c a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

2) Piani seminterrati.

I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione o ad uffici, ad eccezione dei casi qui di seguito indicati.

Le unità di abitazione realizzate su terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili, qualora più della metà del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il pavimento fuori terra.

Lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto locali per le destinazioni d'uso consentite nei piani interrati.

Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità.

3) Sottotetti.

I locali sotto le falde del tetto, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti possono essere classificati come abitabili o non abitabili. Sono abitabili quando l'altezza media degli ambienti di cui all'art. 80 1/a del presente regolamento non è inferiore a ml. 2.70 e l'altezza media degli ambienti di cui all'art. 80 1/c e 2/c non è inferiore a ml. 2.40.

4) Spazi interni agli edifici.

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, ai quali si accede da locali di uso comune. Sono classificati nei seguenti tipi:

a) Chiostrina

Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima, davanti ad ogni finestra non inferiore a m 4.00.

Nelle chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici, in esse non vi possono essere né sporgenze né rientranze. Le chiostrine devono essere munite di opportune pavimentazioni e canalizzazione atte a convogliare le acque meteoriche

b) Cortili

Si intende per cortile lo spazio interno, destinato ad illuminare a ventilare anche locali abitabili, come definiti nel precedente articolo 81.

I cortili devono avere una superficie non inferiore a 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dalle norme delle relative zone residenziali per le distanze tra i fabbricati e le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sia del P.R.G. che dei piani attuativi del P.R.G. stesso.

E' ogni caso prescritto il rispetto delle norme dell'articolo 9 del D.M. 2/4/1968, n. 1444.

I cortili, ai quali si accede da locali di uso comune, devono essere munite di opportune pavimentazioni e canalizzazione atte a convogliare le acque meteoriche.

5) volumi per locali Tecnici e Tecnologici

Devono intendersi per volumi tecnici quelli destinati esclusivamente a contenere impianti tecnici essenziali all'uso della costruzione che non possono essere ubicati, per esigenze tecnico-funzionali, all'interno della parte abitativa della stessa costruzione.

Sono quindi da considerare volumi tecnici per le sole parti emergenti dal piano di calpestio del terrazzo di copertura dell'edificio o dall'imposta del tetto, quelli relativi al torrino della scala, al locale macchine ascensore ed al locale serbatoi idrici, le canne fumarie o di ventilazione e gli impianti tecnici per la produzione di energia da fonte rinnovabile e da riscaldamento di riscaldamento e/o condizionamento. I locali tecnici non potranno comunque superare la superficie netta di mq. 4, ed avere H.max corrispondente a quella del piano in aderenza, avere ingresso indipendente e se in aderenza all'edificio principale, nessuna comunicazione diretta con lo stesso. Solo in caso di locali tecnici per il posizionamento di impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile, è possibile aumentare la superficie oltre quella dei mq.4, in funzione della reale necessità, comunque certificata e asseverata da tecnico abilitato, che definisca e fornisca i calcoli degli impianti e delle macchine anche in funzione della consistenza dell'unità immobiliare da servire. Il locale non potrà in ogni caso comunicare direttamente, se in aderenza, con l'edificio principale. Le unità immobiliari, anche singolarmente, a servizio delle quali è prevista la costruzione di locali tecnici e tecnologici e in cui non vengano realmente allocati gli impianti previsti da progetto o da certificazione asseverata, non potranno essere dichiarati abitabili in quanto non conformi al titolo abilitativo.

In nessun caso i locali tecnici e/o tecnologici potranno essere collocati in aderenza ai piani diversi da quelli terra e salvo se le diverse unità immobiliari siano collocate su più piani.

I locali tecnici e tecnologici potranno essere anche collocati non in aderenza all'edificio principale, sebbene all'interno del lotto nel rispetto dei distacchi imposti dalla vigente normativa, salvo che l'altezza massima all'intradosso del solaio di copertura non superi i ml. 2.40. la copertura potrà essere anche con tetto a falde inclinate, anche con unica falda, purché la media delle altezze non superi i ml. 2.40.

In base alla normativa vigente per l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche ed al fine di incentivare l'installazione di ascensori o impianti simili nel

caso di edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione non obbligati alla immediata installazione di detti impianti, l'intero vano corsa viene considerato "volume tecnico" e quindi non computato nel volume e nella superficie edificabile ai fini urbanistico - edilizi. Seppur esclusi dal calcolo del volume, non sono, invece, da considerarsi come volumi tecnici i locali sottotetto, le soffitte, gli stenditoi coperti, i bucatoi.

6) Costruzioni Accessorie

Fermo restando quanto stabilito dall'art. 3, punto 1 lettera e.6) del D.P.R. 380/01, sono considerate costruzioni accessorie quelle che si aggiungono al fabbricato principale destinato alla residenza, ad uffici o ad altre attività per migliorarne la fruibilità con destinazioni utilizzative complementari quali, ad esempio, portineria, box per singole autovetture, ripostigli, tettoie, ecc., salvo diritti di terzi potranno essere ubicate anche all'interno degli spazi di distacco dai confini interni.

Le costruzioni accessorie comprese quelle interrato, devono essere a diretto ed esclusivo servizio del fabbricato principale e ricadenti nello stesso lotto di terreno.

Se non in contrasto con le disposizioni del codice della strada, le costruzioni accessorie possono essere realizzate anche a filo stradale, sempre ch  la strada abbia una larghezza non inferiore a mt.10,00 e l'altezza della costruzione non superi i mt.2,50.

La destinazione d'uso delle costruzioni accessorie deve essere vincolata attraverso apposito atto d'obbligo.

Per i sottotetti   possibile applicare la Legge Regionale 16/04/2009, n.13 in materia di "Disposizioni per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti".

Art. 82. Rampe

Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale realizzata per il superamento dei dislivelli.

Tutte le rampe pedonali o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle determinate di settore per il superamento delle barriere architettoniche.

Le rampe esistenti sono mantenute nello stato di fatto.

Nelle nuove costruzioni le rampe carrabili per il transito di veicoli all'interno o all'esterno delle costruzioni, devono avere una pendenza non superiore al 20% se rettilinee e una pendenza media non superiore al 15% se con tratti in curva.

La larghezza minima della carreggiata deve corrispondere alle seguenti misure:

mt. 3,50 nel caso di rampa rettilinea a senso unico;

mt.5,00 nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia;

mt.3,50 nel caso di rampa a senso unico con tratto in curva;

mt.6,50 nel caso di rampa a doppio senso di marcia con tratti in curva.

Il raggio di curvatura delle rampe carrabili con tracciato in curva deve risultare non inferiore a:

mt.6,75 nei casi di rampe a senso unico;

mt.8,25 nei casi di rampe a doppio senso di marcia.

Le rampe pedonali devono avere una larghezza minima di mt.1,50 ed una pendenza compresa tra il 5% e l'8%.

Le rampe carrabili e pedonali devono essere realizzate con pavimentazione in materiale anti-sdruciolevole con scanalature per il deflusso delle acque meteoriche da raccogliere in un pozzetto del sistema fognante munito di griglia metallica posto al termine del tracciato a quota inferiore. Devono, inoltre, essere attrezzate su un lato con un corrimano posto all'altezza di mt.0,90 dalla pavimentazione e, se carrabili, con un

percorso pedonale con pendenza non superiore all'8% e larghezza minima di mt.1,50. Qualora per indisponibilità di spazio adeguato non risulti possibile la realizzazione della rampa pedonale a lato di quella carrabile, la risalita dal parcheggio interrato al livello dei piani superiori, dovrà essere assicurata mediante ascensore ai fini del superamento delle barriere architettoniche.

Art. 83. Intercapedini

Nelle nuove costruzioni è consentita la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento nel sottosuolo tra il muro perimetrale dell'edificio ed i muri di sostegno del terreno circostante e per una larghezza non superiore a ml. 1.00. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura in materiale antisdrucchiolevole, e devono essere ispezionabili e dotate alla base di cunetta e scarico per lo smaltimento delle acque.

Le intercapedini sul fronte stradale possono ricomprendere anche parte di suolo pubblico previa autorizzazione delle Amministrazioni proprietarie.

La base delle intercapedini deve risultare almeno mt.0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

Art. 84. Prefabbricati

Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.

I prefabbricati in lamiera dovranno essere del tipo preverniciato, colorati con tinte che si armonizzano con l'ambiente circostante, è consentita l'installazione di prefabbricati in lamiera colore naturale zincata nelle zone industriali, artigianali ed agricola nel rispetto della normativa vigente, l'installazione di strutture leggere quali gazebo, pergolati, tende etc. non infissi al terreno non necessitano del titolo autorizzativi.

ammessa la costruzione di verande, in legno o metallo, con copertura in tegole, legno e tegole olandesi e/o strutture simili, allorché l'autorizzazione alla loro costruzione singola sia debitamente autorizzata dal "condominio". La veranda, in quanto spazio chiuso, si configura quale volumetria e, come tale, rientra nel computo volumetrico dell'edificio afferente; per la realizzazione della stessa è necessario il permesso a costruire.

E' ammessa la costruzione di Tettoie, in legno o metallo, con copertura in tegole, legno e tegole olandesi e/o strutture simili, allorché l'autorizzazione alla loro costruzione singola sia debitamente autorizzata dal "condominio". La tettoia, in quanto spazio aperto, non si configura quale volumetria e come tale non rientra nel computo volumetrico dell'edificio afferente, per la realizzazione della stessa è sufficiente la D.I.A.

Cantine

Nel rispetto delle NTA del PRG Vigente sono consentite cantine nel piano seminterrato e/o interrato nella misura di una per ogni unità immobiliare. All'interno degli stessi piani possono essere localizzati lavatoi sempre nella misura di uno per unità immobiliare e la cui consistenza non può superare la superficie netta di mq. 2.00. Nel caso di edifici multipiano composti da unità immobiliari indipendenti, le cantine seguono le stesse prescrizioni salvo l'accesso indipendente tramite scala condominiale. Rimane escluso il frazionamento delle cantine se riferite alla stessa unità immobiliare.

Art. 85. Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche

1, Tutti gli edifici e gli impianti pubblici e quelli privati aperti al pubblico debbono essere costruiti in conformità alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla legge n. 118/1971, al Regolamento approvato con D.P.R. 27-7-1996, n. 503 al D.M. 14-6-1989, n. 236, all'art. 82 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 in quanto applicabili secondo le disposizioni citate.

Art. 86. Accessibilità - visitabilità - adattabilità degli edifici

1. In relazione alla qualificazione dell'edificio, dell'uso cui è adibito e delle opere che si eseguono devono essere perseguiti i livelli di accessibilità, visitabilità, adattabilità così come definiti dalle norme richiamate al precedente articolo.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, in sede di rilascio dell'atto dovuto per l'esecuzione delle opere, accerta il rispetto della normativa vigente in materia.

Capo 6° Edilizia rurale

Art. 87. Impianti a servizio dell'agricoltura.

1. I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.
3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
5. Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml. 30,00; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml. 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ai venti dominanti, non minore di ml. 40,00 dalle strade, non minore di ml. 50,00 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di ml. 10,00 dalle stalle.
6. Le porcilaie devono avere un'altezza minima di m. 2,50 e una cubatura di mc. 6 per ogni capo di bestiame e distare dalle abitazioni di almeno 30 m.. Quando contengono oltre venti animali saranno distanti non meno di 50 m.
7. In ogni stalla o porcilaia dovrà essere installato un abbeveratoio per ogni due capi di bestiame ed una presa d'acqua con porta-gomma.
8. I pollai devono avere un'altezza minima di m. 2,50, avere adiacente un recinto chiuso e distare dalle abitazioni di almeno 10 m.
9. Tanto le porcilaie che i pollai devono avere il pavimento facilmente lavabile e disinfettabile; anche le pareti intonacate si devono poter pulire e disinfettare.
10. Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di

bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

Art. 88. Letamai e concimaie

1. I letamai sono ammessi solo nelle zone agricole.
2. Essi saranno costruiti possibilmente a valle dei pozzi d'acqua e devono distare non meno di ml. 25 da questi e così pure dai depositi, dalle condutture dell'acqua potabile, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.
3. I letamai saranno costruiti con capacità tale da permettere l'accoglimento del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nella stalla cui si riferiscono.
4. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi dovranno essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti e impermeabili.
5. Le platee di ammassamento del letame debbono possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotati di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione e nei fossetti.

Art. 89. Serre

Nelle zone Agricole "E" , come delimitate dal vigente Piano Regolatore Generale, è consentita la realizzazione di serre.

Si definisce Serra, ai fini del presente regolamento, l'ambiente artificiale chiuso nel quale si coltivano piante in particolari condizioni di luce, di temperatura e di umidità.

Gli impianti serricoli vengono suddivisi nelle seguenti tipologie:

1. Impianti Fissi al suolo, sono quelli realizzati con struttura in legno o in metallo a carattere stabile con opere di fondazione, con opere murarie strettamente necessarie all'istallazione degli impianti e comunque non emergenti da terra per una altezza superiore a cm 50, impianti di riscaldamento da ritenersi opera a carattere stabile.
2. Impianti Non Fissi al suolo, sono quelli realizzati con struttura in legno o in metallo, infissi a suolo senza uso di opere di fondazione con copertura in film plastico.

Le serre non costituiscono, ai fini urbanistici, volume.

Disposizioni Tecniche:

1. La superficie coperta dalle serre non potrà avere una estensione superiore al 50% di quella a disposizione;
2. L'altezza massima al colmo della copertura non potrà superare i m 7.50;
3. Le pareti verticali dovranno avere un'altezza massima di m 5.00 misurata in corrispondenza della linea di intersezione della falda del tetto con la stessa parete verticale;
4. Le serre dovranno rispettare le seguenti distanze:
 - dalle strade, secondo quanto previsto dal vigente codice della strada;
 - dai confini, in rapporto 1/1 rispetto all'altezza massima al colmo;
 - dai corpi di fabbrica m 10.00;
 - dagli annessi agricoli esistenti sullo stesso fondo non è prevista alcuna distanza;

La chiusura laterale e la copertura degli impianti serricoli di tipo "1" dovrà essere realizzata con elementi amovibili, trasparenti od opachi, ancorati al basamento, e tali da perdere la loro funzione se asportati;

Nel caso di coperture realizzate con elementi riflettenti trasparenti, dovrà essere prevista una schermatura tale da evitare l'effetto specchi.

E' ammessa la costruzione di avanserre di servizio, con gli stessi materiali utilizzati per la costruzione delle serre, purché la superficie coperta non superi il 20% della superficie delle serre, comunque la superficie coperta non potrà superare la quantità prevista alla lettera "a", l'altezza massima, misurata alla linea di colmo, sia contenuta in m 7.50;

Nel progetto deve essere prevista l'esecuzione delle opere necessarie per la regimazione, la raccolta, l'incanalamento e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Procedure:

Chiunque intenda procedere alla costruzione od alla regolarizzazione delle serre ai sensi degli art. 5 e 6 della Legge Regionale 12 agosto 1996, n. 34 dovrà acquisire titolo abilitativo con le seguenti procedure:

IMPIANTI FISSI AL SUOLO di nuova costruzione;

Dovrà essere inoltrata , allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, apposita richiesta di Permesso di Costruire di cui all'art. 10 del Testo unico in materia di Edilizia, approvato con D.P.R. 06.06.2001, n. 380 come m.i.;

La richiesta dovrà essere corredata della seguente documentazione:

- Certificato catastale ;
- Relazione Tecnica;
- Planimetria catastale;
- Planimetria indicante la localizzazione su scala 1: 500;
- Grafici indicanti le dimensioni dell'opera in progetto su scala 1:200;
- Particolari costruttivi su scala 1:50;
- Piano di produttività agricolo;
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con l'impegno a non mutare la destinazione d'uso agricolo dei manufatti.

IMPIANTI NON FISSI AL SUOLO di nuova costruzione;

Dovrà essere inoltrata , allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, apposita comunicazione nella quale dovrà essere specificato quanto segue:

- Certificato catastale ;
- Relazione Tecnica;
- Planimetria catastale;
- Planimetria indicante la localizzazione su scala 1: 500;
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con l'impegno a non mutare la destinazione d'uso agricolo dei manufatti.

Contributo di concessione:

Il contributo di concessione, previsto dall'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 come m.i., non è dovuto.

Capo 7° Aspetto esterno degli edifici e degli spazi - elementi di decoro urbano

Art. 90. Decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. A tale riguardo, il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovra strutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
5. Le coperture in tutte le loro componenti costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Art. 91. Decoro degli spazi

1. Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: devono, pertanto, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.
2. A tal riguardo, il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
3. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
4. Il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, indecorosi e pericolosi.
5. Il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 92. Strade

1. Le nuove strade debbono essere dimensionate sulla base delle norme tecniche del Codice della Strada.
2. A partire dalla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio, tutti gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni ed altro che interessi l'aspetto della strada o l'arredo urbano dovranno:
 - se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con

documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente, così da divenire verifica dello stato di fatto e vincolante previsione per eventuali completamenti;

- se relativi a strade di nuova apertura occorrerà presentare un progetto che possa divenire progetto guida per tutti gli interventi interessanti la strada stessa.

3. Per quanto riguarda le recinzioni, si veda anche il successivo art. 110.

Art. 93. Tinteggiatura dei fabbricati e piano del colore

E' vietata l'applicazione, ai prospetti dei fabbricati, di tinte che offendano l'estetica e il decoro cittadino avuto riguardo alla natura dell'edificio da tinteggiare, all'epoca della sua costruzione, ed alle caratteristiche della località nella quale esso è ubicato.

Le tinteggiature dei prospetti dovranno essere conformate ai colori risultanti dall'eventuale ed apposito piano che potrà essere redatto a cura del Comune per le varie zone del proprio territorio. In ogni caso, ai progetti di costruzione dei nuovi edifici gli interessati devono allegare una campionatura dei colori delle tinte da adottare con l'indicazione dei materiali previsti.

Prima di far luogo all'esecuzione di tinteggiature o di intonaci con colore incorporato sia nelle nuove costruzioni che in quelle esistenti gli interessati dovranno comunque eseguire campionature in sito e richiederne l'approvazione comunale lasciando il campione in essere fino all'ultimazione delle tinteggiature definitive.

Il Comune potrà ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature e di nuovi intonaci in caso di difformità dai tipi e colori approvati ed in caso di inadempienza potrà eseguire i lavori d'Ufficio a spese degli interessati.

Art. 94. Elementi aggettanti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

2. Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi.

3. Balconi a sbalzo, pensiline, debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 4 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre 1,30 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede né il 10% della larghezza media dello spazio antistante.

5. Per i balconi del primo piano degli edifici, la proiezione orizzontale massima dell'oggetto deve distare di almeno 0,50 cm. dal filo della cordonata del marciapiede.

Art. 95. Tende mobili

1. La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta a denuncia di inizio attività; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità.

2. Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.

3. Le tende, le eventuali loro appendici ed i relativi meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 2,20.
4. La proiezione orizzontale massima dell'oggetto della tenda deve distare di almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede.
5. Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presentati più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente che in tempi successivi, il Comune può richiedere la unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.
6. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.
7. Per gli indicatori e le insegne collocati a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione che viene rilasciata dal Comune, purché detti elementi non contrastino con il decoro urbano e non costituiscano intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.
8. Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprano parti ornamentali delle facciate.
9. Le insegne a bandiera non potranno essere collocate ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal livello del marciapiede ed il loro oggetto dovrà risultare di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede.
10. Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre m. 1,20. Le insegne a bandiera sono vietate in assenza del marciapiede.
11. Nei nuovi edifici che comprendono uffici o attività commerciali occorrerà richiedere l'approvazione di un progetto complessivo a cui dovranno uniformarsi le eventuali insegne e targhe.

Art. 96. Tabelle stradali e numeri civici

1. Il Comune deve, collocare tabelle con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.
2. Per le nuove costruzioni, il numero civico va assegnato subito dopo la richiesta di abitabilità.
3. Tali tabelle dovranno essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi o lungo le sedi stradali su apposito palo autoportante previo parere dei VV.UU.
4. La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile; l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni, sia da parte dei veicoli.
5. Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.
6. Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 m. a 3 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
7. In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.

Art. 97. Cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle Aziende erogatrici di servizi pubblici

1. Cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.
2. Gli elementi di cui al presente articolo e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilabili sono soggetti a D.I.A. art. 22/23 DPR 380/01.

Art. 98. Indicazioni di pubblico interesse ed apparecchi relativi ai servizi pubblici

Il Comune ha facoltà di collocare e far collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni di pubblico interesse 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 fatti loro imputabili.

Art. 99. Chioschi

L'installazione di chioschi, edicole ed altre strutture simili, anche a carattere provvisorio, su spazi pubblici o privati è autorizzata dal Comune e non deve essere fonte di molestia né recare pregiudizio per la fruibilità e vivibilità dell'ambiente circostante.

In particolare i chioschi previsti nella zona urbana in prossimità di sedi viarie potranno essere autorizzati con l'osservanza delle disposizioni dettate dal vigente codice della strada e soltanto sui marciapiedi di larghezza tale da consentirne l'installazione ad una distanza da eventuali edifici retrostanti che non ostacoli le visuali dall'interno dei locali. Il loro posizionamento, inoltre, non dovrà determinare nocimento al transito pedonale sul marciapiede né al normale deflusso del traffico veicolare.

Non potranno, in ogni caso, essere autorizzate le installazioni di chioschi in prossimità di edifici, comunque destinati, che abbiano pareti finestrate a livello dei piani terreni e rialzati.

Il rilascio dell'autorizzazione comunale è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratto del PRG e di elaborati progettuali in scala 1:50 con particolari costruttivi in scala 1:20.

Per l'installazione di chioschi o di edicole di giornali ricadenti in zone soggette a vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 è necessario il previo nulla osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli anche sotto il profilo della salvaguardia delle visuali prospettiche e della godibilità dei beni vincolati.

Ove la posa dei Chioschi incida su di una zona di Piano, con esclusione delle aree sottoposte a regime Provinciale, Regionale o di altri Enti diversi da quello Locale, vincolata da fascia di rispetto per allargamento sede stradale, è possibile a discrezione del Sindaco, rilasciare Autorizzazione condizionata all'immediata rimozione a spese del Titolare del manufatto nel caso dell'avvio dell'allargamento stesso. La posa deve comunque rispettare le prescrizioni del presente Regolamento.

Il provvedimento di autorizzazione è temporaneo e rinnovabile e può essere in qualsiasi momento revocato ove lo richiedano esigenze di interesse pubblico.

Art. 100. Mostre, insegne, vetrine ed oggetti di pubblicità

L'esposizione al pubblico, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, totem, striscioni, cartelli, carrelli, mezzi, manifesti, targhe, oggetti pubblicitari etc. è subordinata ad autorizzazione del Dirigente responsabile del servizio secondo quanto previsto dal nuovo regolamento sulla pubblicità e pubbliche affissioni in vigore dal 01 gennaio 2008.

Non sono ammessi comunque elementi che alterino le linee architettoniche degli edifici e siano in palese contrasto con l'ambiente o rechino turbativa alla viabilità stradale.

Essendo il proprietario dell'immobile, il proprietario dell'impianto pubblicitario e il soggetto pubblicizzato, coobbligati in solido le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie, esposti senza autorizzazione, saranno verbalizzati dagli uffici competenti e rimossi d'ufficio a spese dei trasgressori e, ove non siano noti, a spese dei proprietari dell'immobile, qualora questi - regolarmente diffidati - non vi provvedano nel termine loro prefissato nel verbale. Le insegne luminose e la cartellonistica non devono recare alcun disturbo ai locali adiacenti.

Ove la posa di insegne luminose e cartellonistica incida su di una zona di Piano, con esclusione delle aree sottoposte a regime Provinciale, Regionale o di altri Enti diversi da quello Locale, vincolata da fascia di rispetto per allargamento sede stradale, o da marciapiede esistente e/o previsto, è possibile a discrezione del Dirigente, rilasciare Autorizzazione condizionata all'immediata rimozione a spese del Titolare del manufatto nel caso dell'avvio dell'allargamento stesso. La posa deve comunque rispettare le prescrizioni del presente Regolamento. La procedura edilizia da applicare è quella della Denuncia di Inizio Attività.

Art. 101. Cassette per corrispondenza

Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e 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 in conformità alla nuova normativa CEE.

Il provvedimento di autorizzazione è temporaneo e rinnovabile e può essere in qualsiasi momento revocato ove lo richiedano esigenze di interesse pubblico.

Art. 102. Antenne radiotelevisive e collettori solari

1. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

2. Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesto apposito Permesso di Costruire e così anche per i collettori solari.

3. I collettori solari dovranno essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

4. Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto dell'atto autorizzativo edilizio.

Art. 103. Parapetti, balaustre, ringhiere

1. I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m. 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente.
2. I parapetti pieni delle finestre devono avere un'altezza di almeno m. 0,90 misurata alla parte fissa e continua più alta (es. telaio fisso del serramento).
3. Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno m. 1,00.
4. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a m. 0,10.
5. Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno ml. 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.
6. Il parapetto per dislivelli non superiori a ml. 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore a 1,00 ml.

Art. 104. Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate

1. Tutte le superfici di copertura devono avere adeguate pendenze verso impluvi e canali di gronda di proporzionata capacità.
2. Gli impluvi e i canali di gronda devono essere in metallo od in altro materiale resistente ed essere provvisti di tubi pluviali.
3. I tubi pluviali, applicati alle facciate prospicienti le strade pubbliche o private o gli spazi aperti al pubblico transito, devono essere posti entro lo spessore del muro per un'altezza di almeno m. 3,50 del piano del marciapiede.
4. E' vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.

Art. 105. Tutela dell'ambiente urbano

I proprietari sono obbligati a mantenere gli stabili nelle condizioni di decoro e di abitabilità stabiliti da norme di edilizia e d'igiene dettate da leggi e regolamenti vigenti; quando tali condizioni vengano meno, gli stessi proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, completamenti o rifacimenti nei termini fissati dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui il proprietario non provveda ed in ogni ipotesi in cui il fabbricato risulti in precarie condizioni di stabilità il Sindaco interviene nei modi di legge anche con interventi di urgenza.

Per gli edifici del centro abitato la cui costruzione risalga ad oltre cinquant' anni, in sede di interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia riguardanti le parti esterne, dovranno essere prescrittivamente ripristinate le finiture dei prospetti, compresi i tipi di infissi, di cui ai progetti originari.

A tal fine dovrà essere allegata alla richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio di attività una documentazione, anche fotografica, dalla quale possano evincersi i necessari elementi di raffronto.

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende e del Comune stesso, il Sindaco, qualora vi sia un incombente pericolo per la pubblica

incolumità, può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Capo 8° Centro storico

Art. 106. Interventi consentiti prima dell'approvazione dei Piani Esecutivi per il Centro Storico

Nell'ambito della Zona A (Centro Storico) del vigente P.R.G. prima dell'approvazione dei piani esecutivi sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione Ordinaria, come definita negli articoli precedenti;
- b) Manutenzione Straordinaria, come definita negli articoli precedenti;
- c) Restauro Conservativo, come definita negli articoli precedenti;
- d) Ristrutturazione Edilizia Interna, come definita negli articoli precedenti;
- e) Restauro delle facciate; Indipendentemente dai piani attuativi, l'amministrazione Comunale potrà autorizzare o disporre, con apposita ordinanza, l'attuazione di interventi di restauro e ripristino delle facciate di singoli edifici o serie di edifici contigui. Gli interventi dovranno essere finalizzati al restauro e ripristino di tutti gli elementi architettonici e decorativi originali. Dovrà essere prevista l'eliminazione di insegne, mostre, ecc. , ed adeguamento di ringhiere, cancellate, serrande, vetrine, infissi in contrasto con le caratteristiche tradizionali del centro storico con adeguamento alle prescrizioni contenute punti successivi.

Le colonne montanti per l'allacciamento alle reti di distribuzione dei pubblici servizi dovranno , in conformità alle specifiche normative di settore, essere disposte all'interno degli edifici stessi o in traccia per non deturpare le facciate;

- f) Arredo urbano; Potrà non essere concesso il titolo abilitativo, od anche imposta la rimozione per tutti quegli elementi che risultino di eccessiva evidenza, che possono alterare le condizioni di visibilità e di illuminazione o siano costruiti con strutture, materiali e caratteristiche in contrasto con la qualità ambientale e paesaggistica del Centro Storico.

Le insegne, mostre, vetrine, tabelle pubblicitarie, ecc., dovranno essere adeguate alle seguenti caratteristiche:

Essere disposte in modo da non alterare lo spartito architettonico e la sagoma originaria degli edifici, non sovrapporsi ad elementi decorativi e non coprire o alterare le visuali e le vedute prospettiche delle strade e delle piazze;

Sono vietate le insegne pubblicitarie realizzate con cassonetti in plastica luminosi e non, tabelloni pubblicitari di qualsiasi natura e materiale ad eccezione di quelli realizzati dal Comune per l'indicazione di località, monumenti, ed altre indicazioni similari di interesse pubblico;

Sono ammesse:

Insegne illuminate solo se con luce indiretta;

Ogni insegna potrà essere realizzata solo con lettere singole, in bronzo, rame, ottone e metallo brunito o di altro materiale di valore ambientale, corrispondenti alle

caratteristiche dei luoghi;

Nel caso di aperture ad arco le insegne dovranno seguire la forma dell'arco stesso ed essere contenute entro le verticali delle mostre esterne;

E' vietata l'apposizione di insegne verticali ed a bandiera;

Le insegne dovranno essere composte da lettere singole di altezza non superiore a cm 40, con sporgenza massima di cm 15 dalla facciata;

Possono essere ammesse anche insegne dipinte o scolpite su idoneo materiale a condizione di un confacente ambientamento, decoro e stabilità;

Le mostre e vetrine sono consentite solo all'interno di vani porte e finestre;

Potrà essere concesso il titolo abilitativo all'installazione di tende aggettanti sullo spazio pubblico con le condizioni da fissare caso per caso ed in conformità a quanto stabilito per detti elementi nel presente regolamento, quando non vi ostino ragioni di ambientamento dei singoli luoghi;

Potrà non essere concesso il titolo abilitativo all'installazione di targhe professionali e commerciali solo se installate al lato degli ingressi, esse non potranno superare le dimensioni di cm 40*40 ed avere una sporgenza massima di cm 5, né essere luminose;

g) Destinazioni d'uso; Fatto salvo l'obbligo del permesso di costruire per il cambiamento di destinazione d'uso nelle zone omogenee A di cui all'art. 10 del DPR 380/01, dovrà essere favorito il recupero ad uso, sociale e culturale degli edifici, o parte di essi attualmente destinati ad attività non residenziali. Non è ammessa la riduzione delle superfici attualmente destinate alla residenza.

I locali attualmente destinati a cantine, magazzini, depositi, attività produttive è ammessa, oltre quanto indicato nel precedente capoverso, la trasformazione d'uso in autorimesse private, attività artigianali, attività di ristorazione o somministrazione o attività commerciali di vicinato, purché tutto ciò non comporti alterazioni sostanziali alle caratteristiche architettoniche e stilistiche degli edifici e sia compatibile e nel rispetto della strumentazione attuativa adottata o vigente, alle norme in materia igienico sanitaria, alle norme in materia di distribuzione, consistenza, contenimento e localizzazione delle attività, e a qualsiasi norma di carattere sovracomunale.

e) Terrazzi e/o balconi esistenti; gli stessi esclusivamente in aggetto nelle facciate prospicienti all'interno di cortili, su facciate senza edifici prospicienti e spazi non prospicienti strade pubbliche anche tra superfici confinanti se non costituiscano con le stesse corpo unico e comunque salvo i nulla osta sovracomunali imposti dalla Legge, possono essere sottoposti a manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento e miglioramento sismico, previa presentazione di una perizia giurata da parte di un professionista abilitato, Laureato e secondo le proprie competenze, che confermi le caratteristiche storiche del manufatto e che ne affermi la data di costruzione anteriore all'anno 1939. All'atto della vigenza dello strumento attuativo si applicano le N.T.A. previste dallo stesso. Il Dirigente responsabile del Servizio può respingere l'istanza relativa al presente articolo se ritenuta lesiva dell'Ornato Cittadino.

Capo 9° Mobilità pedonale e veicolare

Art. 107. Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali

1. La pavimentazione di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, deve essere eseguita con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenuta a cura e spese dei proprietari.

2. Nel caso che gli spazi suddetti prospettino su zone a quota inferiore di almeno 30 cm., valgono le norme di cui al quinto comma dell'art. 104.
3. Lungo le strade del centro urbano, dove prevalgono marciapiedi pavimentati in pietra, nella costruzione di nuovi marciapiedi o nel ripristino di quelli esistenti, è vietato l'uso di tappeto bituminoso; in questi casi il materiale di pavimentazione del nuovo marciapiede o del marciapiede ripristinato dovrà essere uniformato a quello precedente nella stessa strada.
4. I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a m. 1,50.
5. Nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche od altri impianti, per segnalazioni stradali e/o alberature la larghezza transitabile non dovrà essere inferiore a 0,90 ml.
6. E' vietato, salvo casi del tutto eccezionali o per l'eliminazione delle barriere architettoniche, abbassare la quota del piano del marciapiede in corrispondenza di accessi privati o pubblici.
7. Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm.; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.
8. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela dei beni paesaggistici, i materiali, le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
9. È prescritta la preventiva autorizzazione dell'ente preposto alla tutela dei beni paesaggistici come per legge.
10. L'ampiezza dei porticati di pubblico passaggio, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 3,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

Art. 108. Passi carrai e uscita dalle autorimesse

1. L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente e realizzate nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione.
2. Per i nuovi edifici le rampe di uscita dalle autorimesse interrate o seminterrate debbono terminare almeno m. 4 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es. porticati) e non superare la pendenza del 20% da indicare sui grafici di progetto.
Le rampe di autorimesse dovranno essere conformi alle prescrizioni del D.M. 01.02.1986.
Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano.

Art. 109. Recinzioni entro il centro edificato

1. Le recinzioni entro il perimetro del centro edificato su strade o tra proprietà, non debbono superare l'altezza di m. 2,30, misurata con riferimento alla quota più alta del

terreno.

2. Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.

3. Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a ml. 1,00, misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio.

4. In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici di nuova costruzione, i cancelli di ingresso dei passi carrai devono essere arretrati dalla linea di recinzione di almeno m. 5.00, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli. Negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente R.E., per i quali non è possibile soddisfare la precedente prescrizione, si possono installare cancelli elettrici radiocomandati in corrispondenza della recinzione.

5. Gli strumenti urbanistici attuativi debbono dettare norme e prescrizioni specifiche per la recinzione, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

6. Nelle nuove recinzioni deve venire inserito il vano per i contatori.

7. Le stesse norme si applicano su lotti agricoli di singoli proprietari la cui consistenza non superi mq. 3000,00, sulle rimanenti zone agricole le recinzioni devono essere rifinite esclusivamente da pali e rete su cordolo di altezza non superiore a ml. 0.50 salvo gli spazi per la collocazione dei vani per contatori e la possibilità di collocare piastrini anche in c.a. per il sostegno dei cancelli di entrata.

8. I cancelli di ingresso pedonali possono essere coperti da pensiline anche in muratura di piccola dimensione e comunque solo nel caso di arretramento degli stessi così come al punto 5.

Art. 110. Depositi di materiale ed esposizione di merci a cielo libero

1. I depositi di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero dovranno essere sistemati in modo appropriato ed in conformità alle prescrizioni che lo Sportello Unico per l'Edilizia fornirà in sede di rilascio dell'atto abilitativo.

2. Tali prescrizioni riguardano le recinzioni, gli accessi alla viabilità, la salvaguardia ambientale.

Art. 111. Parcheggi

1. Ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 1150/1942, della L. 122/99 e ai sensi dell'art. 19 Legge Regione Lazio n.33/99, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume. Per i locali commerciali a quanto prima vanno aggiunti parcheggi privati ad uso pubblico nella misura prevista per le diverse categorie dal sopraccitato art. 19 della L.R. 33/99 anche nel rispetto di quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente. Ogni richiesta di titolo abilitativi per interventi su manufatti edilizi anche se trattasi di variante in corso d'opera, deve adeguare la dotazione di parcheggi al presente Regolamento.

Per spazi a parcheggio debbono 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 o anche in aree limitrofe che non facciano parte del lotto,

purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

Qualora i piani interrati e seminterrati degli edifici siano destinati ad attività produttive, uffici o ad uso residenziale, il loro volume deve essere considerato anche ai fini della determinazione della superficie a parcheggi di cui al precedente comma.

La stessa dotazione di parcheggi deve essere assicurata anche in caso di demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti.

I parcheggi pertinenziali possono essere localizzati ai piani interrati, seminterrati e terreni dell'edificio principale nonché sulle aree di pertinenza con specifiche indicazioni progettuali anche relativamente alle previsioni atte a consentirne l'accessibilità e la fruibilità con il superamento delle barriere architettoniche in conformità alle vigenti disposizioni di legge.

2. Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

3. Le aree private inedificate, non attribuite a pertinenza di alloggi, che risultano vincolate all'inedificabilità al servizio dell'edificio, con atto trascritto nei registri immobiliari al fine del rilascio del titolo edilizio, sono sempre in godimento collettivo dei residenti, anche ad uso parcheggio dei loro veicoli.

La disposizione si applica secondo le norme sul condominio degli edifici ed anche per quelle aree originariamente destinate al distacco dei confini e a zone di rispetto.

4. Gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli, quelli necessari alla manovra e quelli per l'accesso e l'uscita dei veicoli.

5. I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia privati di pertinenza sia pubblici di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione della concessione o del piano urbanistico attuativo.

6. I parcheggi interrati (compresi gli spazi di manovra) devono venire coperti con copertura piana.

7. I proprietari di immobili, esistenti antecedentemente alla data del 07.04.1989, anche se ubicati in zona agricola, possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

Titolo IX Piani urbanistici attuativi

Art. 112 - Definizioni

Art. 113 - Piani di Lottizzazione Convenzionata – Autorizzazione a presentare il P.d.L.

Art. 114 - Piani di Lottizzazione Convenzionata – Procedure di approvazione dei P.d.L.

Art. 115 - Approvazione, richiesta e verifica delle opere di urbanizzazione

Art. 116 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica

Art. 117 - Proposta di convenzione

Art. 118 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Art. 119 - Permesso di costruire nella lottizzazione

Art. 120 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Art. 121 - Proposta di piano di recupero

Art. 122 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del P.d.R. di iniziativa privata

Art. 112. Definizioni

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Regolatore Generale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.

Rientrano fra questi:

P.U.A. di iniziativa pubblica:

Piani Particolareggiati di Esecuzione, P.P.E.;

Piani delle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare, P.E.E.P.;

Piani delle aree destinate agli Insediamenti Produttivi, P.I.P.;

Piani di Recupero, P.d.R.;

Programmi Integrati P.I.;

P.U.A. di iniziativa privata:

Piani di Lottizzazione convenzionata, P.L.C.;

Piani di Recupero, P.d.R.;

Programmi Integrati P.I.;

Art. 113. Piani di Lottizzazione Convenzionata - Autorizzazione a presentare il P. d.L.

1. I proprietari compresi negli ambiti di P.R.G. soggetti ad attuazione mediante Piano di Lottizzazione Convenzionata, ove non invitati dal Comune, richiedono preventivamente allo Sportello Unico per l'Edilizia l'Autorizzazione a presentare il Piano di Lottizzazione.

2. La domanda di autorizzazione a presentare il P.d.L., firmata da tutti i proprietari, dovrà comprendere:

- planimetria catastale con evidenziata l'area e le particelle di intervento;
- tralcio P.R.G. con evidenziata l'area di intervento e stralcio del P.P.A.;
- planimetria aerofotogrammetria in scala 1:2.000 con evidenziata l'area di intervento;
- certificazione attestante la proprietà;

3. Il responsabile del procedimento verifica la conformità della domanda agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, l'eventuale esistenza di problemi connessi al contesto insediativo, nonché la sussistenza dell'effettiva possibilità tecnica di urbanizzare le aree interessate, in particolare per quanto attiene all'esistenza di idonee reti infrastrutturali.

4. L'autorizzazione alla presentazione del Piano di Lottizzazione è rilasciata dallo Sportello Unico per l'Edilizia a seguito di apposita delibera di Giunta Comunale.

Art. 114. Piani di Lottizzazione Convenzionata-Procedure di approvazione dei P. d. L.

1. Gli elenchi e la qualità della documentazione da presentare come individuata al successivo comma 2, potrà essere variata con Determinazione del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia in base a modifiche normative, della gestione degli impianti e delle infrastrutture o qualora lo consiglino motivi di opportunità per una migliore definizione delle procedure decisionali e di controllo;

2. La proprietà, ottenuta l'autorizzazione a presentare il P.L.C. procede alla presentazione del progetto allo Sportello Unico per l'Edilizia, allegando i seguenti elaborati:

A) ELABORATI DI STATO DI FATTO:

- estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- estratto del P.P.A.;
- estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, con definizione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie e destinazione presente;
- stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello unitamente ad almeno due sezioni e profili del terreno eseguite nei punti più rilevanti riportanti le quote altimetriche;
- planimetria in scala 1:500 dello stato di fatto, inserita in un più ampio contesto edificato e/o ambientale, di dimensione idonea per la valutazione dell'inserimento urbanistico del progetto contenente: il rilievo delle essenze arboree esistenti; il rilievo delle costruzioni e dei manufatti esistenti; il rilievo degli impianti tecnologici e/o di distribuzione a rete e la graficizzazione delle eventuali fasce di rispetto e/o protezione e/o servitù; viabilità e toponomastica; eventuali vincoli derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, ambientale, idrogeologico, stradale, ferroviario, cimiteriale, di rispetto degli elettrodotti, gasdotti, o di altro genere;
- documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

B) ELABORATI DI PROGETTO:

- planimetrie di progetto in scala non inferiore a 1:500, quotata, estesa all'intero ambito di cui al precedente punto A), indicante: i lotti edificabili ovvero le unità minime di intervento numerati progressivamente, con l'indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade e della cubatura da edificare all'interno di ogni lotto; le strade e i marciapiedi; le piazze e i percorsi pedonali e/o ciclabili; gli spazi di verde pubblico attrezzato; gli spazi di parcheggio; gli spazi destinati alla collocazione dei cassonetti RSU; le soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici ed edilizi di progetto, delle destinazioni d'uso, ipotizzate e raffronto con le prescrizioni normative;
- tabella che riporti il computo delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria suddivisa per categorie (es. strade, parcheggi, verde, ecc.);
- sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso;
- assonometria o prospettiva in scala adeguata, estesa ad un più ampio ambito di riferimento;
- planimetria in scala adeguata con l'individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere o da asservire all'uso pubblico, comprendente: l'individuazione cartografica

delle aree ed opere di urbanizzazione primaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni, (strade, marciapiedi, parcheggi, ecc...), l'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (parcheggi, verde attrezzato, aree di interesse comune, ecc. ...);

- progetto esecutivo degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, dell'energia elettrica, telefonica, del gas, di depurazione, ecc.); la documentazione di cui al presente punto dovrà prevedere anche le modalità di allacciamento alle reti pubbliche e delle eventuali infrastrutture indotte di carattere generale concordate con le Aziende erogatrici;

- detta documentazione dovrà altresì contenere informazioni circa l'esistenza di vincoli ambientali, paesaggistici, sanitari nonché l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione delle infrastrutture.

- progetto esecutivo (riportante la planimetria quotata, in scala 1:200), delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non rientranti fra quelle di cui al punto sopra, (cioè: strade, marciapiedi, rampe, verde pubblico, piste ciclabili e/o pedonali, segnaletica verticale e orizzontale, plance pubblicitarie ecc—). Tale elaborato deve riportare anche sezioni in scala adeguata, particolari costruttivi con l'indicazione dei materiali da utilizzare e quant'altro necessario per la valutazione del progetto e la sua conseguente realizzazione;

- computo metrico estimativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- norme tecniche di attuazione. Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto: superficie d'intervento; superficie catastale; superficie territoriale St. qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea; superficie fondiaria Sf; superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto; superficie utile Su e/o volume V da realizzare su ciascun lotto o unità minima di intervento, (eventualmente definendo le varie destinazioni d'uso ammesse); superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici; superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche; rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.; superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale; altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare; caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; definizione dell'eventuale attuazione del piano per stralci funzionali con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio dei singoli permessi di costruire;

C) Relazione geologica – geotecnica:

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G.. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento.

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge e quindi unicamente Geologi iscritti al Proprio Ordine Professionale.

D) Relazione illustrativa:

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono

edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;

- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano;
- la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti, estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione;
- tutto quanto ritenuto necessario per la comprensione dell'intervento urbanistico.

E) Schema di convenzione (1 copia):

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano e va redatto secondo lo schema predisposto dall'amministrazione e avente i contenuti di cui al successivo articolo 118.

F) Documenti da richiedere ad organi diversi:

- Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
- Autorizzazione degli enti proprietari delle strade, nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade di proprietà di enti diversi dal comune o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
- Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B del presente articolo, con il "visto" da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano.
- Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Tutti gli elaborati dalla A) alla D) dovranno essere presentati in n° 6 copie; qualora l'area ricadesse in zona sottoposta al vincolo di cui al D.L.gs. 42/2004, è necessario inoltrare tre copie ulteriori; qualora il piano fosse richiesto in variante al PRG, è richiesta una ulteriore copia.

Tenuto conto della valenza pubblica di un intervento urbanistico, i P.L.C. devono essere progettati in stretto accordo con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia.

La deliberazione comunale di approvazione del progetto di lottizzazione e del relativo schema di convenzione è trasmessa, con tutti gli atti a corredo, alla Regione, entro sessanta giorni dalla data di adozione. La Regione, nel termine di trenta giorni dal ricevimento degli atti, può far pervenire osservazioni sulla rispondenza della deliberazione stessa alle norme della presente legge. Decorso i detti termini di scadenza, il Consiglio Comunale, con deliberazione, autorizza il Sindaco alla stipula della convenzione con il proprietario od i proprietari lottizzanti; con la stessa deliberazione il Comune deve pronunciarsi con motivazioni specifiche sulle eventuali osservazioni della Regione.

Art. 115. Approvazione, richiesta e verifica delle opere di urbanizzazione

1. A seguito dell'esecutività della delibera di approvazione del P.L.C. , il responsabile del procedimento ne dà comunicazione al richiedente.
2. Successivamente alla stipula e alla trascrizione della convenzione possono essere

rilasciati i permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione comprese nel piano, la cui esecuzione sarà diretta da Tecnico abilitato nominato dall'Amministrazione Comunale, a spese del titolare del Permesso di Costruire.

3. Eseguite le opere di urbanizzazione, nelle modalità previste in convenzione, possono essere rilasciati i permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati.

4. I P.L.C., una volta completate tutte le opere di urbanizzazione, sono soggetti a collaudo da parte di tecnico abilitato nominato dall'Amministrazione Comunale, a spese del titolare del Permesso di Costruire. La verifica verrà disposta su richiesta della proprietà a cui andranno allegati i seguenti documenti:

- Dichiarazione congiunta della proprietà, delle ditte esecutrici e del direttore dei lavori che le opere realizzate sono conformi alle normative in vigore e al progetto presentato;
- Asseverazione del direttore dei lavori ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice penale che le opere sono state realizzate nel rispetto dei progetti ed elaborati depositati agli uffici comunali e secondo la normativa vigente al momento della realizzazione;
- Documentazione fotografica esaustiva completa di tutte le opere durante la loro realizzazione che illustri con particolare dovizia le fasi realizzative dei sottoservizi con elaborato planimetrico che indichi i punti di ripresa;
- Elaborati grafici che illustrino la esatta posizione con quote altimetriche e planimetriche delle opere realizzate;
- Dichiarazione di garanzia sottoscritta dalle ditte esecutrici che copra gli interventi di riparazione, di manutenzione straordinaria e di corretto funzionamento delle opere realizzate per un periodo di anni 10 a partire dalla data di presa in carico da parte dell'Amministrazione;

Art. 116. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area e di quanto altro previsto nella normativa regionale e nazionale.

Art. 117. Proposta di convenzione

1. La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in conformità a quanto prescritto nelle norme del P.R.G., oppure è determinata in sede di convenzione, facendo riferimento agli oneri delle tabelle parametriche regionali in applicazione agli artt. 16 e seguenti del D.P.R. 6-6-2001, n. 380;
- c) il termine, non superiore ai 3 (tre) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) impegno a effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria, vincolato a favore del Comune per un valore pari al costo stimato a preventivo delle opere di urbanizzazione.

Art. 118. Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia in concomitanza con la realizzazione, anche per fasi funzionali, delle opere di urbanizzazione e dopo il collaudo delle stesse.

Art. 119. Permesso di costruire nella lottizzazione

1. Per la domanda e il rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel titolo II del presente regolamento.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e quella relativa al costo di costruzione sono normate dall'art. 16 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380.

Art. 120. Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

1. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone e presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

2. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la redazione di un progetto d'ufficio.

3. Il Sindaco è tenuto a disporre la lottizzazione d'ufficio, nei modi stabiliti dai due ultimi commi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, entro il termine di 60 giorni dalla data in cui un numero di proprietari corrispondenti almeno alla metà dell'estensione dell'ambito da lottizzare ne abbia fatto richiesta.

Art. 121. Proposta di piano di recupero

1. Ai sensi dell'art. 30 della L. n. 457/1978, i proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate in base all'art. 27 della citata legge 457/1978, possono presentare piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

2. La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale.

3. Alla domanda vanno allegati i medesimi elaborati di cui all'art. 83 precedente ed inoltre:

a) documentazione dello stato di fatto, relativo agli elementi costitutivi del tessuto edilizio, attraverso un congruo numero di piante, sezioni, prospetti, fotografie ed altri opportuni sistemi di rappresentazione, atto ad evidenziare gli elementi fisici delle costruzioni, le loro condizioni statico-igieniche, le modalità d'uso in atto ai diversi livelli, gli indici di affollamento, la distribuzione delle proprietà, il titolo di godimento per ciascuna destinazione d'uso;

b) schemi progettuali, in scala adeguata, che illustrino in maniera dettagliata con riferimento all'art. 31 della legge n. 457/1978, i tipi di intervento previsti per ciascun edificio e gli usi dei nuovi spazi conseguenti agli interventi, con i relativi dati

dimensionali. Negli elaborati progettuali si devono esplicitare: gli edifici di proprietà degli Enti pubblici nonché gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;

c) planimetria catastale con l'indicazione delle unità minime di intervento di cui all'art. 28 della legge n. 457/1978;

d) relazione illustrativa comprendente un programma, anche temporale, di attuazione del piano;

Art. 122. Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del P. di R. di iniziativa privata

1. La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, corredata da tutti gli elaborati e da tutti i documenti specificati nel precedente articolo 90 va presentata al Comune.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia istruisce la domanda di approvazione verificando:
 - la conformità del progetto alle prescrizioni generali e particolareggiata del P.R.G.; l'inserimento dell'area all'interno della perimetrazione della Zona "A" del P.R.G. per quanto riguarda la delimitazione delle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978;
 - la conformità del progetto alle disposizioni del presente Regolamento edilizio;
 - la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali concernenti la materia urbanistica in generale, nonché alle disposizioni specifiche attinenti la zona di intervento o la destinazione d'uso alla quale il P.R. è finalizzato.
3. Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta dal precedente articolo 122 o nel caso in cui si renda comunque necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato. L'iter della pratica inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione mancante.
4. Completata l'istruttoria da parte del responsabile del procedimento lo stesso trasmette dispone l'invio del P. di R. alle autorità esterne all'Amministrazione comunale alle quali compete di rilasciare autorizzazioni, nulla-osta o pareri in rapporto ai vincoli eventualmente gravanti sull'area di intervento.
5. Ottenuti i pareri, il responsabile del procedimento trasmette il P.di R. e la relativa bozza di convenzione corredata dei suddetti pareri, al Consiglio Comunale per l'adozione di competenza.

Titolo X Definizioni urbanistiche ed edilizie - norme per la progettazione

Capo 1° Prescrizioni tecnologiche

Art. 123 - Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 124 - Calcolo della cubatura

Art. 125 - Definizione degli interventi edilizi

Capo 2° Prescrizioni tecnologiche

Art. 126 - Oggetto delle norme tecnologiche

Art. 127 - Qualità ecosistemica degli interventi

Art. 128 - Prescrizioni relative ai requisiti termici e igrometrici

Art. 129 - Prescrizioni relative alla impermeabilità

Art. 130 - Prescrizioni relative alla durabilità

Art. 131 - Prescrizioni relative ai requisiti illuminotecnica

Art. 132 - Illuminazione ed apparecchi illuminanti

Art. 133 - Impianto elettrico

Art. 134 - Prescrizione relative ai requisiti acustici

Art. 135 - Prescrizioni relative all'impianto idrico

Art. 136 - Fognature

Art. 137 - Prescrizioni minime relative ai servizi tecnologici

Art. 138 - Rifornimento idrico e impianto sollevamento acqua

Art. 139 - Rinvio a leggi particolari

Art. 140 - Prescrizioni relative alla fruibilità

Capo 3° Prescrizioni relative alla sicurezza

Art. 141 - Generalità

Art. 142 - Ambito di applicazione

Art. 143 - Soggetti abilitati all'installazione

Art. 144 - Requisiti tecnico-professionali dei soggetti abilitati

Art. 145 - Progettazione degli impianti

Art. 146 - Installazione degli impianti

Art. 147 - Dichiarazione di conformità degli impianti

Art. 148 - Responsabilità del committente o del proprietario.

Art. 149 - Certificazione di conformità ed agibilità

Art. 150 - Ordinaria manutenzione degli impianti e cantieri

Art. 151 - Deposito presso lo sportello unico della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo

Art. 152 - Sanzioni

Art. 153 - Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici

Art. 154 - IL Fascicolo del fabbricato

Capo 4° Prescrizioni antincendio

Art. 155 - Disposizioni generali

Art. 156 - Vani scala e ascensore

Art. 157 - Impianti di combustione e condotte di fumo

Art. 158 - Impianti del gas

Art. 159 - Autorimesse

Art. 160 - Bocche antincendio e impianti di spegnimento

Capo 1° Prescrizioni tecnologiche

Art. 123. Parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

1) Superficie territoriale (ST): Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) o di utilizzazione territoriale (UT) si intende una area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 5, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria;

2) Superficie fondiaria (SF) : Per superficie fondiaria sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria IF e UF, s'intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale ST deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2, quando richiesto;

3) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1) : E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi di uso locale e a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi riservati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli spazi verdi;

4) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2): E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.I. 1444/68 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, aventi interesse generale;

5) Superficie minima d'intervento (Sm): E' rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi diretti, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.R.G. come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici attuativi;

6) Indice di fabbricabilità territoriale (IT) : Esprime il volume massimo in mc; costruibile per ogni mq di Superficie Territoriale ST (mc./mq);

7) Indice di fabbricabilità fondiaria (IF) : Esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq di Superficie Fondiaria SF (mc./mq);

8) Indice di utilizzazione territoriale (UT): Esprime in metri quadrati la massima superficie lorda (SL) costruibile per ogni ettaro di Superficie Territoriale ST (mq/ha);

9) Indice di utilizzazione fondiaria (UF): Esprime in metri quadrati la massima superficie costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SF (mq/mq);

10) Superficie Lorda (SL): La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro la terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq. ogni 10 mc di costruzione), dei servizi tecnici dei fabbricati (centrale termica ed elettrica, di condizionamento, ecc...), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati. Negli edifici esistenti all'adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie lorda, da calcolare per la ricostruzione, le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie e le costruzioni in precario;

11) Superficie utile abitabile (S.U.A.) : Si intende la superficie di pavimento misurata a l netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Sono compresi nel calcolo della S.U.A. gli spazi per armadi a muro;

12) Superficie coperta (SC) : Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori la terra, compresi i porticati;

13) Rapporto massimo di copertura (Q): rapporto percentuale tra la superficie coperta e

la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate;

14) Distanza tra fabbricati (DF): La distanza minima ammessa tra i perimetri delle superfici coperte dagli edifici non inferiore a ml. 10,00. Qualora le pareti che definiscono i perimetri non siano finestrate, la stessa distanza minima deve rispettare ml. 3,00 salvo l'obbligo di individuare elementi che definiscano continuità tra gli edifici (portici, pensiline in muratura per parcheggio auto, ecc);

15) Distanza dai confini (DC): La minima distanza ammessa tra il perimetro della superficie coperta degli edifici e i confini del lotto, non inferiore a ml. 5,00 e delle parti interrato non inferiore a ml. 3,00; in caso di frazionamento si applica la stessa norma; il distacco non è derogabile neanche con autorizzazione dei terzi interessati;

16) Distanza dal ciglio stradale (DS): E' la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a mt. 4,50;

17) Ciglio stradale : E' la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabile, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di debilitazione non transitabili, (parapetti, arginelle e simili).

18) Altezza massima degli edifici (H): L'altezza massima degli edifici consiste nel valore massimo che può essere raggiunto dalla media delle altezze di ciascun fronte di un edificio calcolato sul piano della parete di facciata dal marciapiede perimetrale o dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta, all'estradosso del solaio di copertura. Qualora l'edificio sia coperto a tetto con una pendenza inferiore o uguale al 35% invece dell'estradosso del solaio di copertura è preso come riferimento l'incrocio tra il piano della parete di facciata e l'intradosso del solaio inclinato di copertura.

19) Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: E' la lunghezza, espressa in metri, misurata per ogni singolo piano abitabile dell'edificio, del segmento intercettato dalle pareti degli edifici antistanti sulla proiezione ortogonale delle pareti finestrate, tenuto conto dei reciproci oggetti ai sensi della sentenza di Cass. Civ. Sez. II, 27 luglio 2006, n. 17089.

20) Edificio: Per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi inedificati oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevino senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

Art. 124. Calcolo della cubatura

1. Il volume dell'edificio è calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote del calpestio di pavimenti o del solaio di copertura, tale altezza non potrà essere inferiore a m 3,00.

Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata dalla media delle altezze degli estradossi delle coperture inclinate.

Sono altresì computati nel volume della costruzione i volumi seminterrati o interrati abitabili o agibili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali, siano questi sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile.

Sono invece esclusi dal calcolo del computo del volume di cui al comma precedente:

a) Il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile all'intradosso del colmo del tetto non superiore a m 2,20.

Per volume entro le falde del tetto s'intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto.

Le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35% devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato. La falda del tetto può aggettare rispetto al perimetro del fabbricato per non oltre ml. 1,25 salvo particolari deroghe concesse dal Dirigente dello Sportello unico per particolari Architetture. Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea d'intersezione teorica delle due falde.

Per destinazione accessoria s'intendono le soffitte/deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato e nei limiti di cui alla lettera e.6, art. 3 del D.P.R. 380/01;

La illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto e con esse complanari. Per asole si intendono anche tagli verticali fino alla linea di solaio comunque entro la falda del tetto e a cui si può accedere anche con infisso verticale direttamente dal sottotetto. L'asola se in taglio verticale non può superare larghezza ml. 1.25.

All'interno del sottotetto sia abitabile che non, è possibile accedere con scale di servizio interne agli alloggi e lo stesso può essere solo composto di ambiente unico ad esclusivo servizio dell'alloggio sottostante nella misura di un ambiente per ogni unità abitativa.

Nel caso di edifici residenziali multipiano composti da più unità immobiliari, il sottotetto dovrà essere esclusivamente a servizio delle unità poste all'ultimo dei piani e comunicanti con le unità immobiliari sottostanti, salvo la possibilità di entrata indipendente e accesso mediante scala condominiale. Nel sottotetto è possibile localizzare un lavatoio la cui consistenza non deve superare 1/10 della superficie utile dello stesso sottotetto.

Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura senza che lo stesso costituisca ulteriore piano o violazione dell'altezza massima. Eventuali sopraelevazioni con le stesse caratteristiche di cui al precedente comma e che rispettino la proiezione in alto dell'edificio sottostante, devono rispettare i distacchi dell'edificio di cui la proiezione stessa. Nelle falde del tetto è ammessa la realizzazione di una piccola asola "a Tasca", accessibile tramite infisso, come stenditoio ovvero per il posizionamento degli impianti tecnologici e per l'accesso alle falde del tetto stesso per le operazioni di manutenzione.

Per i sottotetti esistenti è possibile applicare la Legge Regionale n.13/2009.

b) I volumi tecnici, tra i quali vanno considerati i vani ascensori realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato.

c) I portici e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito.

d) I porticati diversi da quelli di cui al punto precedente, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie delle unità immobiliare del piano afferente.

I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta;

e) I piani pilotis nel caso in cui risultino aperti almeno lungo tre lati.

f) Le pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali e funzionali, quali ad esempio i

portali, i cornicioni con un aggetto di max. ml. 1.25, le canne fumarie e le scale esterne a giorno in aderenza all'edificio e comunque in aggetto per non più di ml. 1.25 con la possibilità di copertura sempre in aggetto per max ml. 1.25 e stessa aderenza o le scale interne di distribuzione dell'intero edificio se aperte su due lati e a cielo aperto salvo la possibilità di una copertura completamente aperta su tutti i lati posizionata oltre il colmo di copertura dell'edificio distribuito.

g) Lo zoccolo dell'edificio, inteso come superficie coperta per una altezza di cm 100,00 misurata tra il calpestio del piano terra e la superficie del terreno circostante, quando nei locali sottostanti lo zoccolo sono ubicati locali seminterrati con destinazione a garage, autorimessa, cantina e magazzino.

h) Nel caso di copertura dell'edificio in piano, i locali per cabina idrica, stenditoio e lavatoio a condizione che il volume non superi il 20% del volume complessivo dell'edificio afferente e che l'altezza sia uguale o inferiore a cm 220,00, misurata dal piano di calpestio del terrazzo di copertura dell'edificio fino all'intradosso della copertura dei suindicati locali.

i) Le scale aperte di sicurezza, purché l'edificio sia servito da una o più scale chiuse / finestrate (incluse nel calcolo della cubatura) e/o scale di distribuzione nel rispetto della precedente lettera f e che ognuna di queste scale serva non più di 350,00 mq di superficie utile abitabile per piano e salvo deroga concessa dal Dirigente dello Sportello Unico nel caso di interventi soggetti a nulla osta VV.FF.

j) I balconi e le logge rientranti, aventi una profondità inferiore a cm 250,00, mentre vengono computati quelli aventi una profondità superiore per la parte eccedente la profondità di cm 250,00. A questi è possibile sempre aggiungere anche in continuità gli aggetti di cui alle precedenti lettere e comunque per non oltre ml. 1.25.

k) Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio di titoli abilitativi di cui al titolo II del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abilitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, nel calcolo delle volumetrie non vengono inoltre computati:

- il vano collocato sul tetto captante o nel sottotetto, in quanto considerato volume tecnico perché destinato ad accogliere gli impianti, i serbatoi e le masse d'accumulo per l'acqua calda ed il calore prodotto dai collettori solari ed in quanto inferiori all'altezza massima netta interna di cm. 220.

In tale volume devono essere ospitati i componenti del circuito primario dell'impianto solare termico ed i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete (quadro elettrico e dispositivi di interfaccia con la rete).

Il contenimento del consumo energetico deve essere dimostrato nelle forme previste dalla L.R. 6/08 ed il D.Lgs. 192/05 e s.m.i..

Per i termini utilizzati nel presente articolo si rimanda alle definizioni indicate nella nota della Regione Lazio prot. 45/REC DEL 3.12.1999 ed alla successiva legislazione.

Per ulteriore chiarimento, sulla metodologia di calcolo della volumetria, si rimanda all'allegato grafico denominato "SCHEMA DISTANZE E CALCOLO CUBATURE " ALLEGATO 1.

Ove il sottotetto sia destinato ad abitazione, rientrando lo stesso tra le cubature assentite, si applicano le seguenti prescrizioni:

l'altezza utile interna sul lato dell'imposta della falda non deve risultare inferiore a mt. 2,00 e quella massima in corrispondenza della linea di colmo deve essere tale da determinare un'altezza media non inferiore a mt. 2,70;

l'aerazione e l'illuminazione naturale possono essere assicurate con abbaini il cui numero e dimensione dovranno essere rapportate all'insieme della costruzione attraverso adeguate soluzioni architettoniche;

devono essere dotati di idonea contro soffittatura tale da creare un distacco dall'intradosso della falda di almeno 25 cm. ventilato con prese d'aria dall'esterno.

qualora lo stato di fatto consentisse il recupero a fini abitativi dei sottotetti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio, tale recupero è consentito nel rispetto della Legge Regionale n.13/2009.

Il progetto di recupero dei sottotetti, classificato come ristrutturazione edilizia, deve prevedere idonee opere di isolamento termico.

H) I Piani interrati o seminterrati, (max ml.0.70 fuori terra), qualora siano a servizio dell'abitazione e destinati ad accessori come magazzini, autorimesse, box auto, cantine, ecc. Gli stessi locali non possono essere frazionati e corrispondere a più di uno per ogni unità abitativa.

Nei fabbricati, sia per civile abitazione che non e comunque nel rispetto delle norme del presente regolamento, è comunque sempre possibile prevedere contemporaneamente sia i volumi sottotetto che quelli interrati entro i termini volumetrici di cui all'art. 3 e 6 del DPR 380/01 e salvo quanto definito per i locali interrati destinati a parcheggi dalla L. 122/89.

Box auto e/o autorimesse localizzate fuori terra devono essere interamente conteggiate nel volume massimo consentito e comunque rispettare le norme relative alle distanze tra edifici e dai confini.

Art. 125. Definizioni degli interventi edilizi

1. Per le definizioni degli interventi edilizi si rimanda a quanto stabilito dal D.P.R. 06.06.2001, n. 380 c.m.i.

Capo 2° Prescrizioni tecnologiche

Art. 126. Oggetto delle norme tecnologiche

Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività.

I requisiti normali sono i seguenti:

- termici ed igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione nonché per gli interventi sugli edifici esistenti per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere.

Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da vigenti leggi o regolamenti di settore.

Gli interventi bioclimatici ed ambientali su edifici a conservazione, di completamento, di nuova edificazione, sono esclusi dal computo della volumetria dell'edificio, in quanto impianti tecnologici.

Art. 127. Qualità ecosistemica degli interventi

Il benessere dell'abitare, il risparmio energetico ed il contenimento nell'uso delle risorse naturali sono gli obiettivi fondamentali posti a base della progettazione.

Pertanto, fermo restando quanto prescritto dalla L.R. 27.05.2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia dal D.lgs 19.08.2005 n. 192, dalla L 9.01.1991 n.10, nonché da quanto disposto dalla legge n. 244 del 24.12.2007 art.1 commi 288 e 289, che si intendono richiamanti integralmente negli interventi costruttivi saranno previsti materiali e prodotti di cui siano note le caratteristiche positive in merito a:

- basso dispendio energetico in fase di produzione;
- non nocività per gli operatori dei processi produttivi e applicativi;
- assenza di emissione di sostanze tossiche durante il ciclo di vita;
- impiego di materie prime rinnovabili o il più possibile di derivazione "naturale";
- ridotta e semplice manutenibilità;
- rimpiegabilità o riciclabilità del prodotto una volta terminato il ciclo di vita.

Sarà, anche, adeguatamente valutato il comportamento termico dell'edificio e delle sue parti, organizzato e controllato in fase di progettazione attraverso una attenta interrelazione con il contesto climatico e ambientale per quello che riguarda, ad esempio, l'orientamento dell'edificio, il controllo del flusso termico, l'uso di materiali isolanti ad accumulo termico, la conservazione del calore, l'irraggiamento solare, ecc..

Saranno considerati gli obiettivi di risparmio della risorsa naturale acqua, del raggiungimento di adeguati livelli di benessere termoigrometrico, specie con riguardo alla qualità dell'aria e al raffrescamento estivo degli ambienti e di protezione contro il rumore.

Per ciò che concerne l' impianto elettrico, esso sarà realizzato con uno schema e con un utilizzo di materiali tali da abbattere il più possibile l'inquinamento elettromagnetico prevedendo:

- punti luce con linea dedicata;
- evitando punti luce al soffitto nelle zone notte per non farli corrispondere al letto del piano soprastante;
- utilizzando cavi di distribuzione nella zona notte del tipo schermato;
- installando dei disgiuntori di rete, dedicando una linea separata, realizzata con cavo schermato, al frigorifero e alla caldaia di riscaldamento;
- i fili dovranno essere arrotolati fra loro al momento dell'infilaggio, per ridurre il campo magnetico;
- le scatole saranno schermate con vernice conduttiva a base di grafite e messe a terra;
- gli elementi schermati saranno collegati ad un conduttore separato da quello di protezione dell'impianto;
- tutte le masse metalliche presenti saranno connesse alla linea di schermo con linee indipendenti.

Ai fini del risparmio della risorsa acqua si dovrà prevedere possibilmente l'uso di dispositivi per la limitazione del volume d'acqua per usi domestici precisamente:

- Acceleratori d'acqua per docce e rubinetti.

La loro installazione negli impianti permette, bilanciando le portate d'acqua in ogni punto d'uso, di garantire l'erogazione d'acqua rigorosa e confortevole in ogni zona dell'impianto ed un consumo razionale.

I vantaggi saranno:

- risparmio idrico ed energetico;
- erogazione soddisfacente anche con basse portate e pressioni;
- miglioramento della distribuzione dell'acqua in ogni zona dell'edificio senza ricorrere a pompe e autoclavi;
- riduzione delle spese per l'acqua, l'energia e la depurazione;
- riduzione della manutenzione.
- risparmio compreso tra 20% e 50%.

Per quanto attiene l'organismo edilizio è auspicabile il recupero e la gestione delle acque meteoriche.

Ciò può avvenire tramite la realizzazione di cisterne di raccolta acque piovane per l'utilizzo a scopi di irrigazione giardini, lavaggio autoveicoli, lavaggio vani scale e parti comuni degli organismi edilizi.

Al fine di ridurre i consumi energetici si prevede di intervenire nei seguenti modi:

- riduzione delle perdite di calore tramite serramenti con vetro-camera,
- posizionamento, sotto caldaia, di miscelatore termostatico che consente l'erogazione dell'acqua calda ad un max di 48°C.
- protezione delle reti di distribuzione con idonei isolanti.
- realizzazione di impianti autonomi con caldaie a condensazione che permette il recupero e l'utilizzo delle calorie dei gas d'uscita derivanti dalla combustione, utilizzo di valvole termostatiche che possono consentire un risparmio energetico fino al 20%.

I sistemi di contenimento passivo, debitamente documentati saranno esclusi dal computo della volumetria dell'edificio, in quanto assimilabili ad impianti tecnologici.

Art. 128. Prescrizioni relative ai requisiti termici e igrometrici

Compatibilmente con le funzioni dell'edificio ed i costi, si auspica l'inserimento di un impianto di ventilazione controllata eseguito in modo tale da garantire l'estrazione dall'ambiente, di aria carica di vapore acqueo e di agenti inquinanti prodotti dalle normali funzioni degli occupanti.

L'estrazione dell'aria potrà avvenire dagli ambienti cosiddetti "sporchi" (bagni e cucine) attraverso bocchette autoregolanti, mentre l'aria esterna viene immessa negli ambienti "puliti", attraverso bocchette igroregolabili automaticamente.

L'impianto di cui sopra dovrà garantire prestazioni di benessere sull'ordine delle seguenti graduatorie:

U.R. compresa tra 40% e 60%

CO₂ < 0,03%

CO < 0,015%

V aria < 0,15 m/sec. nei bagni

V aria < 0,07 m/sec. altri locali

dB (A) max 40 di giorno

dB (A) max 30 di notte

Requisiti termici:

Dovrà essere garantita la protezione, dalle basse e dalle alte temperature, dalle varie strutture che compongono le chiusure esterne. Tale protezione deve essere valutata, in regime permanente, tenendo conto: dei coefficienti globali di dispersione superficiale K ((Kcal/h mq. °C W/mq. °C), dei coefficienti di conducibilità termica (Kcal/h m. °C o W/m. °C), dei coefficienti di dispersione lineari (ponti termici KI) (Kcal/h m. °C o W/m. °C), della massa specifica M (kg/mq). Deve essere inoltre valutata in regime variabile, tenendo conto: dello smorzamento dell'onda termica f_{N} (pareti opache = 0,5; coperture, coperture = 0,25), dello sfasamento dell'onda termica (pareti opache 8-10 ore, coperture 10-12 ore), del posizionamento nelle strutture dell'isolante termico, dell'inerzia termica dell'intero edificio.

Tutto ciò ai fini di contenere i consumi energetici e di realizzare le migliori condizioni di benessere ambientale.

L'isolamento dell'ultimo piano abitabile deve risultare completo e totale, non essendo ammissibile che porzioni di solai ne rimangano prive, al fine di evitare ponti termici e fenomeni di condensa.

L'isolamento termico deve essere realizzato con materiale isolante di adeguata resistenza meccanica, tale da essere inserito tra le pavimentazioni e i solai oppure inserite in controsoffitto, in corrispondenza di portici e spazi aperti. Non è ammesso l'impiego di materiale isolante di tipo leggero. Le pareti divisorie interne non devono interrompere la continuità dell'isolamento termico inserito in spessore di soletta.

Requisiti igrometrici:

Dovrà essere garantita la prevenzione dei fenomeni di condensa sia sulle superfici interne sia all'interno delle chiusure esterne, sia in corrispondenza dei ponti termici, per cui devono essere analizzate opportunamente le 'caratteristiche di resistenza al passaggio al vapore e verificate le seguenti condizioni:

- la temperatura superficiale interna deve essere superiore alla temperatura di condensazione per una temperatura interna di 20 °C ed una umidità relativa interna del 70%;
- le curve delle pressioni parziali e di saturazione del vapore all'interno delle chiusure esterne non devono avere nessun punto di interferenza (diagrammi di Glaser) nelle condizioni termoigrometriche invernali di progetto, che prevedono condizioni esterne di temperatura - 20C, umidità relativa 80%, e condizioni interne di temperatura +20

°C, umidità relativa 70%;

Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'eventuale adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

La temperatura dell'aria e delle superfici interne delle parti opache delle pareti devono essere adeguate alla destinazione d'uso, agli impianti di cui è dotato l'edificio o alle singole unità immobiliari ed alla zona climatica in cui ricadono (da definire a cura del Comune).

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 18° C.

Temperature maggiori possono essere previste:

nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;

nei locali destinati a piscine, saune ed attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.

La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi.

La velocità dell'aria prevista in progetto per i locali fruiti dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione, oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori;

0,25 mt/s, se i locali non sono destinati ad attività produttive od assimilabili;

0,50 mt/s fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico, se i locali sono destinati ad attività produttive od assimilabili.

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.

Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggera.

Durante l'esercizio degli impianti il proprietario, o per esso un terzo che se ne assume la responsabilità, deve adottare misure necessarie per contenere i consumi di energia entro i limiti di rendimento previsti dalla normativa vigente in materia.

Gli stessi soggetti, sono tenuti a condurre gli impianti ed a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo la vigente normativa.

Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, gli impianti di riscaldamento devono essere progettati per mantenere una temperatura interna dell'aria non superiore a 18° C. Sono concesse deroghe per quegli edifici nei quali le esigenze tecnologiche o di lavorazione richiedano temperature superiori ed in tal caso, nella relazione tecnica dei progetti edilizi la temperatura dell'aria prescelta deve essere giustificata con elementi tecnici oggettivi. Prima dell'inizio dei lavori, l'Amministrazione comunale deve fornire il benessere per l'adozione di tale temperatura.

La temperatura interna di esercizio non dovrà superare quella di progetto di oltre 2° C. salvo i casi in cui la maggiore temperatura non comporti un maggior consumo di combustibile o in quei casi in cui la maggiore disponibilità di calore in un ambiente sia convenientemente utilizzabile altrove.

I tassi di ventilazione degli ambienti degli edifici industriali e artigianali devono essere calcolati sulla base delle caratteristiche di isolamento termico degli stessi edifici stabilite dalle norme vigenti con possibilità di deroghe da parte dell'Amministrazione comunale per quegli edifici nei quali le esigenze tecnologiche richiedano maggiori ricambi orari d'aria.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici industriali e artigianali già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento, anche a seguito di cambio di attività,

l'Amministrazione Comunale, fatto eseguire da un esperto un progetto tecnico-economico, può disporre l'obbligo dell'attuazione globale o parziale dei seguenti provvedimenti:

isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti;
isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
isolamento dell'impianto di riscaldamento;
miglioramento della tenuta dei serramenti.

Il rilascio del permesso di costruire per nuovi edifici industriali e artigianali è subordinato alla presentazione, in uno con il progetto delle opere, del calcolo sommario dell'isolamento termico, ed all'impegno di presentare, prima dell'inizio dei lavori, una documentazione tecnica a firma del proprietario e del progettista, idonea a dimostrare la corrispondenza delle caratteristiche del consumo termico a quanto previsto dalle norme vigenti. In ogni caso dovranno essere osservate le disposizioni e parametri di calcolo dettate, per la fattispecie considerata, dalle vigenti disposizioni.

Art. 129. Prescrizioni relative alla impermeabilità

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche ed asciutte (direttiva CEE 89/106).

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione e rimanere asciutti.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

Art. 130. Prescrizioni relative alla durabilità

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con interventi di normale manutenzione possono conservare le loro caratteristiche prestazionali ed il loro decoro.

Le pareti dei locali di servizio delle abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni.

Art. 131. Prescrizioni relative ai requisiti illuminotecnici

Negli ambienti dovrà essere garantita la corretta immissione e regolazione del flusso luminoso secondo le necessità illuminotecniche ed energetiche, adottando un fattore medio di luce diurna di 0,04 - 0,06 per gli spazi ad ufficio e di 0,01 - 0,03 per gli altri spazi.

Le chiusure esterne devono rispondere quindi ai requisiti specifici dei diversi elementi componenti la struttura dell'edificio.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione;

i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli anti-gabinetti;

i locali non destinati alla permanenza di persone;

gli spazi di cottura;

gli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.

Gli infissi esterni devono essere dimensionati e posizionati in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".

La superficie degli stessi infissi dei singoli locali degli alloggi, misurata convenzionalmente al netto dei telai, non deve essere inferiore ad 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici degli infissi esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

Gli infissi delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotati di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 132. Illuminazione ed apparecchi illuminanti

L'impianto di illuminazione sarà realizzato con corpi illuminanti perfettamente inseribili nei luoghi previsti e ad alta flessibilità.

Il grado di protezione meccanica deve essere conforme all'ambiente d'installazione.

Devono essere raggiunti livelli di illuminamento e rese di colore compatibili con le diverse esigenze operative.

Il colore della luce artificiale deve essere il più possibile uguale a quello della luce diurna per evitare differenze disturbanti.

Il rendimento dei corpi illuminanti deve essere 70% ed i coefficienti di riflessione diffusa devono avere valori di circa 80% per i soffitti, 60% per le pareti e 30% per i pavimenti.

Art. 133. Impianto elettrico

E' esigenza primaria del progetto soddisfare il basso costo di gestione e manutenzione.

Si adotteranno, quindi, criteri di progettazione che permettano di minimizzare i consumi energetici, non perdendo di vista gli altri requisiti a cui deve soddisfare la progettazione.

L'impianto sarà completato da rete di terra, la quale deve consistere di una corda interrata di rame nudo di sezione adeguata, posata perimetricamente all'edificio ed integrata da spandenti.

Devono essere raggiunti valori di resistenza totale conformi alle prescrizioni di legge e compatibili con i valori convenzionali di guasto verso terra della rete ENEL.

Ogni apparato elettrico (quadro, utenza motrice, corpo illuminante, presa, ecc.) e le masse metalliche di copertura e delle centrali tecniche devono essere connesse alla rete di terra tramite conduttori di sezione adeguata.

Sulla copertura dell'edificio deve essere realizzata una maglia captatrice di protezione contro le scariche atmosferiche; essa si deve connettere alla rete di terra di base, o attraverso i ferri d'armatura dei pilastri, utilizzati quali calate naturali, o attraverso discendenti posti nelle pareti esterne dell'edificio.

Art. 134. Prescrizione relative ai requisiti acustici

Negli edifici di nuova realizzazione dovrà essere garantita la protezione dai rumori causati da sorgenti esterne all'edificio, trasmessi sia attraverso l'aria sia attraverso corpi rigidi; fatto salvo quanto già definito al precedente art. 69, occorre far riferimento alle norme ISO/R 140, ISO/R 354-63 e ISO-TC/43-314 e le prescrizioni raccomandate.

L'isolamento acustico per via aerea ed in particolare di calpestio deve essere realizzato interponendo tra pavimento e struttura portante di tutti i solai uno strato di materiale morbido e resiliente (pavimento galleggiante) impiegando pavimenti aventi un elevato coefficiente di fonoassorbimento e adeguata resistenza all'usura.

I rumori provenienti da sorgenti esterne all'edificio devono essere ridotti mediante l'uso di chiusure esterne opache e di vetri atermici e fonoriducanti, tenendo conto che i livelli statistici della rumorosità stradale, secondo le indicazioni delle Norme UNI 7170/73 valgono di giorno:

$L_{10} = 75 \text{ dB (A)}$

$L_{90} = 63 \text{ dB (A)}$

Rumori causati da sorgenti interne

Per i rumori che scaturiscono dall'interno dell'edificio devono essere rispettati i seguenti valori:

il rumore di fondo deve essere contenuto fra i 45-50 dB (A) e deve variare il minimo possibile per evitare disturbi causati da picchi di rumore.

Inoltre per quanto riguarda i rumori prodotti dalle apparecchiature presenti nelle centrali tecniche, ubicate all'interno della struttura edilizia, devono essere ridotti fino ad un valore tale che nei locali adiacenti non venga superato un livello di 45-50 dB (A).

Il materiale fonoassorbente con il quale devono essere eventualmente ricoperte le pareti deve assorbire il 70% dell'energia incidente su tutte le frequenze.

Per i pavimenti l'assorbimento deve essere del 45% dell'energia incidente.

Gli edifici ed impianti devono essere ubicati e progettati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori immessi dalle proprie sorgenti sonore negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi secondo le norme vigenti sulla tutela dall'inquinamento acustico.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti all'interno dei singoli locali non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia, non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali degli alloggi devono assicurare di norma, a porte e finestre, chiuse con adeguato isolamento acustico, una soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non superiore a 40 dB in ore diurne ed a 30 dB in ore notturne.

Ove nei locali contigui ad abitazioni destinati a pubblici esercizi o ad attività commerciali, culturali, ricreative, sportive ed artigianali nei quali siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 70 dB, l'Amministrazione Comunale può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici aventi indici diversi da quelli normativi e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale.

All'atto del rilascio dei permessi di costruire relativi a nuovi impianti ed infrastrutture relative ad attività produttive, sportive e ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, l'Amministrazione Comunale provvederà al controllo del rispetto della normativa vigente per la tutela dell'inquinamento acustico con riferimento alla prescritta documentazione di previsione di impatto acustico allegata alle relative domande.

I progetti relativi alla costruzione di strade, discoteche, circoli privati e pubblici servizi

ove sono installati macchinari o impianti rumorosi dovranno essere corredati di una documentazione di impatto acustico. Analoga documentazione potrà essere richiesta dal Comune per i progetti di opere di competenza di altri Enti soggette a valutazione di impatto ambientale secondo le vigenti disposizioni.

Per la costruzione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani nonché per i nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui ai precedenti commi, dovrà essere prodotta dagli Enti e privati interessati, in uno con i relativi progetti, una valutazione previsionale del clima acustico delle aree da impegnare per dette realizzazioni.

Art. 135. Prescrizioni relative all'impianto idrico

L'impianto idrico sarà collegato ai sistemi di depurazione a terra e possibilmente di recupero delle acque piovane e grigie per economizzare le risorse idriche, le acque in questo caso saranno utilizzate per l'innaffiamento di aree verdi o per altri usi, oltre che per lo scarico dei wc.

La distribuzione delle tubazioni di adduzione e smaltimento avverrà verticalmente in appositi vani ispezionabili posti in corrispondenza dei bagni e delle cucine, la distribuzione orizzontale sarà limitata ai singoli ambienti di servizio.

Tutte le tubazioni saranno isolate termicamente ed acusticamente con materiale biologico.

Il progetto dell'impianto idrico - sanitario preciserà, mediante elaborati grafici e relazione tecnica le caratteristiche costruttive e di funzionamento specifiche dell'impianto stesso evidenziando l'integrazione al sistema tecnologico-edilizio generale e alla situazione del contesto. La progettazione dovrà tenere conto della necessità di realizzare la connessioni alla rete dell'acquedotto comunale in base a criteri di funzionalità ed economicità.

Le reti di distribuzione acqua possibilmente devono essere in acciaio Inox e complete di coibentazione per ridurre le perdite energetiche e creare un'efficace protezione delle tubazioni dalle corrosioni.

Le reti di scarico possono essere realizzate in polietilene di adeguata densità.

I materiali ceramici devono avere caratteristiche chimico - fisiche - meccaniche conformi alle Norme UNI n. 4542 ed UNI n. 4343.

Gli impianti elettrici, relativi- alla centrale idrica, devono essere realizzati con grado di protezione IP 55 e con cavi aventi un grado di isolamento 3 (4501750 V).

Le utenze saranno possibilmente dotate di miscelatore termostatico che permetterà una regolazione dell'impianto di produzione di acqua calda onde ottimizzare le condizioni di comfort della temperatura di utilizzo.

Saranno eventualmente installate valvole temporizzate su tutti i rubinetti di erogazione dell'acqua nei servizi in modo da limitare il consumo d'acqua potabile, allo stesso modo si prevederà un serbatoio interrato per la raccolta delle acque piovane per l'utilizzo di impianti di spegnimento d'incendio o irrigazione.

Art. 136. 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. In zone non servite dalla rete comunale, è consentito l'impiego di :

- piccoli depuratori con scarico finale a norma di legge;
- dispersione per sub-irrigazione;
- dispersione per evapotraspirazione a ciclo chiuso.

In casi eccezionali e documentati può essere consentito l'impiego di fosse a tenuta stagna a svuotamento periodico documentabile.

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

Fatto salvo quanto prescritto all'art. 71 del presente regolamento, nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche 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 di nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione dal Comune.

Art. 137. Prescrizioni minime relative ai servizi tecnologici

Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

eventuale aerazione attivata;

riscaldamento;

distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;

raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;

trasporto verticale delle persone e delle cose;

protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;

protezione dagli incendi.

Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:

distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio;

distribuzione del gas di rete o del gas liquido;

espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti ed i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

In particolare, debbono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:

gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;

i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas e dell'acqua

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di wc, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica.

In uffici, negozi, laboratori ecc., a giudizio del Medico igienista, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antibagni con lavabo.

Tutti i locali di nuova costruzione destinati ad attività commerciale dovranno essere dotati di servizio igienico con relativo antibagno.

Nelle ristrutturazioni all'interno del centro storico l'obbligo di realizzare il servizio igienico e relativo antibagno vale solo per quei locali destinati ad attività che prevedono la manipolazione e/o la somministrazione di cibi e bevande.

I wc inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione

Art. 138. Rifornimento idrico e impianto 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 in ogni alloggio.

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

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

Art. 139. 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 emanate da Enti allo scopo preposti.

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

Art. 140 - Prescrizioni relative alla fruibilità

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Gli edifici residenziali con unità immobiliari poste oltre il terzo livello ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati devono essere dotati di ascensore.

In tutti gli edifici comunque destinati vanno osservate le vigenti disposizioni in ordine al superamento delle barriere architettoniche, come previsto all'articolo 86 del presente regolamento.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti in condizioni normali, rumori, esalazioni fumi, vibrazioni.

Tutti i locali destinati ad abitazione o ad attività che richiedono la sosta anche temporanea di persone devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

Capo 3° Prescrizioni relative alla sicurezza

Art. 141. Generalità

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono essere progettati e realizzati secondo tecniche costruttive atte ad assicurarne la permanente stabilità.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. La loro altezza non può essere inferiore a mt. 1,10.

Nei locali privi di luci non possono essere installati apparecchi a fiamma.

Gli edifici, in relazione alla loro destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti devono essere progettati e realizzati in modo da consentire, in caso di incendio, la salvaguardia e l'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

Art. 142. Ambito di applicazione

Sono soggetti all'applicazione degli articoli successivi i seguenti impianti relativi agli edifici quali che ne sia la destinazione d'uso:

gli impianti di produzione, di trasporto, distribuzione e utilizzazione di energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna da parte dell'Ente distributore;

gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;

gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura e specie;

gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua da parte dell'Ente distributore;

gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso da parte dell'Ente distributore;

gli impianti di sollevamento di persone e di cose per mezzo di ascensori, montacarichi, scale mobili e simili;

gli impianti di protezione antincendio.

Art. 143. Soggetti abilitati all'installazione

Sono abilitati all'installazione dei sopracitati impianti i soggetti individuati dall'articolo n. 3 del D.M. 37/08.

Art. 144. Requisiti tecnico-professionali dei soggetti abilitati

I requisiti dei soggetti abilitati all'installazione degli impianti di cui all'articolo 108 sono indicati dall'articolo n. 4 del D.M. 37/08.

Art. 145. Progettazione degli impianti

Valgono i disposti dell'articolo n. 5 del D.M. 37/08.

Il progetto deve contenere gli schemi dell'impianto, piante in scala adeguata dei locali interessati nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione della trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto stesso con particolare riguardo all'individuazione dei materiali componenti da utilizzare ed alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare.

Il progetto deve essere depositato:

presso gli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazione alla sua costruzione quando previsto da disposizioni di legge e regolamentari;

presso lo sportello unico contestualmente al progetto edilizio.

Art. 146. Installazione degli impianti

Valgono i disposti dell'articolo n. 6 del D.M. 37/08. Le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando materiali e componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente Italiano di Unificazione (UNI) e dal Comitato Elettrotecnico (CEI) e nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica in vigore.

Gli impianti elettrici, in particolare, dovranno essere dotati di impianto di messa a terra, e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti.

Tutti gli impianti realizzati alla data del 13 Marzo 1990 devono essere adeguati a quanto previsto dal presente articolo.

Art. 147. Dichiarazione di conformità degli impianti

Valgono i disposti dell'articolo n. 7 del D.M. 37/08. Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme vigenti. Di tale dichiarazione, sottoscritta dal titolare dell'impresa installatrice e recante i numeri di partita IVA e di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, faranno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché, ove previsto, il progetto di cui all'articolo 111.

Art. 148. Responsabilità del committente o del proprietario.

Valgono i disposti dell'articolo n. 8 del D.M. 37/08.

Art. 149. Certificazione di conformità ed agibilità

Valgono i disposti dell'articolo n. 9 del D.M. 37/08. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale rilascia il certificato di agibilità, dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto previsto dalle norme vigenti.

Art. 150. Ordinaria manutenzione degli impianti e cantieri

Sono esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo, nonché dall'obbligo previsto dall'articolo n. 10 del D.M. 37/08, i lavori concernenti l'ordinaria manutenzione degli impianti, nonché l'installazione di apparecchi per usi domestici e la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari fermo restando, in quest'ultimo caso, l'obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità alle prescrizioni vigenti da parte dell'impresa esecutrice dei lavori.

Art. 151. Deposito presso lo sportello unico della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo

Valgono i disposti dell'articolo n. 11 del D.M. 37/08.

Art. 152. Sanzioni

Per violazioni ed inadempienze riguardanti le norme previste per gli impianti nel presente capo, valgono i disposti dell'articolo n.15 del D.M.. 37/08.

Art. 153. Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici

I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque sia la loro destinazione, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono normati dagli articoli 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135 del DPR 6 Giugno 2001 n° 380, da quanto prescritto dalla L.R. 27.05.2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia", dal D. Lgs. 19.08.2005 n. 192, della L. 9 gennaio 1991 n. 10, nonché da quanto disposto dalla legge n. 244 del 24.12.2007 art. 1 commi 288 e 289, che si intendono richiamati integralmente.

Art. 154. IL Fascicolo del fabbricato

Al fine di conoscere in ogni tempo lo stato di conservazione del patrimonio edilizio e provvedere all'individuazione di eventuali situazioni a rischio ed ai conseguenti interventi atti a prevenire eventi calamitosi, tutti gli edifici pubblici e privati esistenti antecedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 1086/71 possono essere dotati di un "fascicolo del fabbricato" ai sensi della L.R. n. 31 del 12 Settembre 2002, come modificata dalla L.R. n. 2 del 27 Febbraio 2004, da inviare presso la competente sezione pianificazione urbanistica e gestione del territorio, che provvederà tra l'altro ad inserire l'intervento nell'archivio informatico.

Il fascicolo deve contenere:

- le planimetrie e i grafici rappresentativi delle caratteristiche strutturali dell'immobile singole unità immobiliari rilevate al momento dell'istituzione del fascicolo;
- l'indicazione delle modifiche che possono aver interessato la struttura portante dell'edificio verificatesi nel tempo;
- le caratteristiche del sottosuolo;
- l'eventuale presenza di fessurazioni o lesioni nel corpo di fabbrica;
- la corrispondenza a norma degli impianti con particolare riferimento a quelli a rischio

incendio;

- l'esito di eventuali prove di carico cui si è ritenuto di sottoporre il sistema strutturale;
- altre informazioni richieste dall'Amministrazione con appositi provvedimenti al fine di ottenere un quadro completo delle condizioni statiche e di sicurezza dell'immobile.

Una prima sommaria verifica dello stato di sicurezza degli edifici sarà operata, su direttive del dirigente del settore urbanistica comunale, da un gruppo di tecnici esperti in materia di strutture edilizie, consolidamento statico, impianti tecnologici, contabilità dei lavori e delle caratteristiche geologiche del territorio comunale, nominati dall'Amministrazione.

Le risultanze di tale verifica saranno poste a disposizione dei cittadini di Ardea con le modalità ed oneri stabiliti dalla stessa Amministrazione.

Lo stesso gruppo di tecnici potrà eseguire, contestualmente alle verifiche di competenza e su richiesta dei proprietari o segnalazione di Enti, Amministrazioni e Organi Tecnici comunque preposti all'accertamento dell'esistenza di stati di precarietà degli immobili, ad ogni accertamento finalizzato ad assicurare la salvaguardia della pubblica incolumità. L'obbligo della formazione del fascicolo del fabbricato è programmata dall'Amministrazione Comunale per i fabbricati costruiti antecedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 1086/71.

Saranno altresì presentati presso lo sportello del Sistema Informatico Territoriale tutte le progettazioni su supporto magnetico unitamente agli eventuali i calcoli in cemento armato.

Capo 4° Prescrizioni antincendio

Art. 155. Disposizioni generali

I progetti edilizi per le costruzioni di qualsiasi tipo devono essere redatti nell'osservanza delle norme di legge e regolamentari vigenti in materia di prevenzione incendi per le diverse tipologie e destinazioni d'uso.

Gli Enti ed i privati interessati sono tenuti a richiedere al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco:

l'esame dei progetti di nuovi insediamenti industriali e civili soggetti al controllo di prevenzione incendi o dei progetti di modifiche o ampliamenti di quelli esistenti;

le visite per il controllo dell'esecuzione delle prescrizioni impartite;

le visite di collaudo ad impianto o costruzioni ultimate prima dell'inizio di attività per le quali è prescritto tale adempimento.

le visite di controllo ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi per manifestazioni di qualsiasi genere da svolgersi in locali o luoghi aperti al pubblico.

Le richieste di approvazione dei progetti e quelle delle visite di controllo di cui al precedente comma, debbono essere corredate di idonea documentazione tecnico-illustrativa necessaria. Per gli insediamenti industriali e impianti di tipo complesso e a tecnologia avanzata, le richieste devono essere anche corredate di studi analitici di sicurezza e di affidabilità degli impianti dei processi produttivi e dei sistemi di

protezione.

Le determinazioni del comando provinciale dei Vigili del Fuoco sui progetti devono essere comunicati all'Ufficio comunale competente prima dell'inizio dei lavori e, se comportano modifiche al progetto già approvato, deve essere prodotto un nuovo elaborato con l'adeguamento alle prescrizioni dettate.

Fatto salvo quanto disposto dalle norme su indicate e prescritto dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco nella progettazione edilizia dovranno essere osservate le disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo.

Art. 156. Vani scala e ascensore

Fatte salve le specifiche prescrizioni antincendio per tutti gli altri tipi di immobili, gli edifici di civile abitazione devono essere serviti da scale interne dimensionate e realizzate a prova di fumo interno secondo i parametri di cui al D.M. 16 maggio 1987, n. 246.

Qualora la superficie servita richieda un numero maggiore di scale, queste di norma dovranno essere opportunamente distanziate tra loro.

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o in materiali di analoghe caratteristiche di resistenza termica secondo le prescrizioni di legge.

Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scale confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento secondo le prescrizioni di legge.

Art. 157. Impianti di combustione e condotte di fumo

Tutti gli apparecchi ed impianti di combustione sistemati in singoli appartamenti e in tutti gli edifici adibiti sia ad abitazioni singole o collettive (quali alberghi, uffici, scuole, collegi, conventi, locali di pubblico spettacolo e simili) sia in aziende commerciali, artigiane ed industriali, debbono essere forniti di canna fumaria indipendente collocata in maniera di assicurare la fuoriuscita di fumi a non meno di 10 mt. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore e tale comunque da evitare danno o incomodo ai vicini. E' ammesso l'uso di canna fumaria comune a più impianti quando, con appositi accorgimenti si riesca ad evitare interferenza del tiraggio dei singoli apparecchi.

Le canne fumarie debbono svilupparsi all'esterno dei muri perimetrali del fabbricato (esclusi quelli a filo strada) od in cortili o chiostrine, escluso in ogni caso il percorso in pozzi di ventilazione o cave di, può essere tollerato che le canne fumarie di caloriferi domestici o di piccoli impianti artigianali decorrano nel vano delle scale o nello spessore di muri corrispondenti a cucine, bagni o W.C. purché contenute in apposito vano isolato, aperto alla base e con estremità a cielo libero di ampiezza sufficiente così da realizzare intorno alla canna fumaria un'intercapedine di almeno 5 cm.

La sezione delle canne fumarie deve essere calcolata in modo da provocare un tiraggio sufficiente ad assicurare la regolarità della combustione. Può essere tuttavia consentito di integrare il tiraggio naturale con mezzi meccanici di aspirazione.

Gli scaldabagni a gas ed i fornelli isolati debbono essere muniti di canna indipendente per l'asportazione dei prodotti della combustione.

Le canne fumarie debbono essere costruite con tubazione incombustibile e inalterabile e collocate a distanza di sicurezza da materiali infiammabili e protette da rivestimenti incombustibili negli attraversamenti di strutture.

Art. 158. Impianti del gas

I tubi di condotta e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno della proprietà devono essere collocati in modo da riuscire facilmente controllabili.

I tubi per gas incassati attraversanti i muri, tramezzi, pavimenti o spazi vuoti rinchiusi debbono essere di ferro, rame o di ottone e uno degli estremi del tubo di rivestimento deve essere lasciato aperto. E' fatta eccezione per casi nei quali sia provveduto altrimenti alla libera circolazione dell'aria intorno ai tubi.

Art. 159. Autorimesse

Gli ambienti destinati ad uso di autorimesse debbono avere le pareti di perimetro ed il soffitto resistenti al fuoco, le porte in materiale metallico o rivestite di lamiera metalliche o di materiale incombustibile, debbono essere ventilati ed avere impianti interni o apparecchi di spegnimento.

Per la costruzione e l'esercizio vanno osservate le norme di sicurezza antincendio per le autorimesse previste dal D.M. 1 Febbraio 1986 e tutte le prescrizioni dei Vigili del Fuoco.

Art. 160. Bocche antincendio e impianti di spegnimento

Per gli edifici di civile abitazione la distribuzione delle bocche antincendio è quella prescritta al comma 7 della tabella C degli Allegati al D.M. 16 maggio 1987, n. 246.

Titolo XI – Disciplina delle opere in conglomerato e in acciaio

Art. 161 - Progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità

Art. 162 - Denuncia dei lavori, relazione a struttura ultimata

Art. 163 - Documenti di cantiere

Art. 164 - Collaudo statico

Art. 165 - Controlli

Art. 166 - Accertamenti delle violazioni

Art. 167 - Sospensione dei lavori

Art. 168 - Lavori abusivi

Art. 169 - Omessa denuncia dei lavori

Art. 170 - Responsabilità del direttore dei lavori

Art. 171 - Responsabilità del collaudatore

Art. 172 - Mancanza del certificato di collaudo

Art. 173 - Comunicazione della sentenza

Art. 161. Progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità

Valgono i disposti dell'articolo 64 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 162. Denuncia dei lavori, relazione a struttura ultimata

Valgono i disposti dell'articolo 65 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 163. Documenti di cantiere

Valgono i disposti dell'articolo 66 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 164. Collaudo statico

Valgono i disposti dell'articolo 67 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 165. Controlli

Valgono i disposti dell'articolo 68 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 166. Accertamenti delle violazioni

Valgono i disposti dell'articolo 69 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive

modificazioni ed integrazioni.

Art. 167. Sospensione dei lavori

Valgono i disposti dell'articolo 70 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 168. Lavori abusivi

Valgono i disposti dell'articolo 71 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 169. Omessa denuncia dei lavori

Valgono i disposti dell'articolo 72 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 170. Responsabilità del direttore dei lavori

Valgono i disposti dell'articolo 73 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 171. Responsabilità del collaudatore

Valgono i disposti dell'articolo 74 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 172. Mancanza del certificato di collaudo

Valgono i disposti dell'articolo 75 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 173. Comunicazione della sentenza

Valgono i disposti dell'articolo 76 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

Titolo XII Regole tecniche di riferimento per gli interventi bioclimatici ed ambientali su edifici a conservazione – di completamento e nuova edificazione

Art. 174 - I soggetti interessati alla realizzazione di interventi bioclimatici ed ambientali su edifici, saranno soggetti alle Regole Tecniche di riferimento appresso elencate.

Art. 175 - Perequazione e compensazione urbanistica

Art. 176 - Permesso di Costruire e certificazione energetica dell'edificio - recepimento in regolamenti edilizi

Art. 174. I soggetti interessati alla realizzazione di interventi bioclimatici ed ambientali su edifici, saranno soggetti alle Regole Tecniche di riferimento appresso elencate.

Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, è previsto, per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo strumento urbanistico e fermo restando quanto disposto dall'art. 11 del D.Lgs. 115/08 relativamente alle deroghe dalle distanze minime tra edifici previste dalla normativa vigente, lo scomputo:

- del maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponate o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri;
- del maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 centimetri;
- delle serre solari con vincolo di destinazione e, comunque, di dimensioni non superiori al 15 per cento della superficie utile delle unità abitativa realizzata;
- degli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, alla captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno.

Il contenimento del consumo energetico realizzato con gli interventi di cui al comma 1 deve essere dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il titolo abilitativo, anche in conformità con quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005.

Lo scomputo dei maggiori volumi realizzati ai sensi del comma 1 è applicato anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire.

Le disposizioni di cui al commi 1 e 3 sono applicabili anche agli interventi di recupero degli edifici esistenti, a condizione che siano salvaguardati gli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico nonché ali allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e le falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all'art. 3, comma 1, lettera d), e) ed f) del DPR 6 giugno 2001 n.380 (testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche è obbligatorio:

- il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;

- l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;
- l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua;
- l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50% della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.

Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici. Sono altresì fatti salvi, nel caso di ristrutturazioni edilizie, eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati relativi agli interventi per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e grigie di cui alla lettera a).

Per quanto non espresso, si rinvia alla L.R. n. 6 del 27 maggio 2008, disposizioni in materia di architettura sostenibile e bioedilizia.

Art. 175. Perequazione e compensazione urbanistica

La perequazione urbanistica persegue un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari delle aree alle quali si riferisce, attraverso l'attribuzione di un valore edificatorio uniforme per zone omogenee. Consente anche di compensare l'utilità derivante al privato dalla destinazione edificatoria con adeguata risposta ai bisogni collettivi, sia in ordine alla necessità di standard aggiuntivi sia per un eventuale credito edilizio da esercitarsi a favore della collettività, e contestualmente consente all'amministrazione comunale di acquisire le aree necessarie ai servizi pubblici o comunque spazi fruibili alla collettività.

La perequazione si attua attraverso l'urbanistica concertata o consensuale ovvero mediante un accordo di tipo convenzionale utilizzando gli istituti delle convenzioni urbanistiche, dei programmi integrati d'intervento, di recupero e riqualificazione urbana o piani attuativi, i quali devono essere accompagnati da uno schema di convenzione, volta a disciplinare i rapporti tra comune ed i proprietari delle aree ricomprese nei piani.

In caso di aree interessate da vincoli espropriativi, l'Amministrazione comunale, in alternativa all'espropriazione e contro cessione gratuita dell'area al comune, può disporre il trasferimento dei diritti edificatori a titoli di credito edilizio su aree edificabili e/o destinate all'edificazione o la permuta con altre aree di proprietà del comune. Nell'eventuale operazione di compensazione attraverso la permuta delle aree si deve tenere conto del valore economico dell'operazione stessa e del rapporto costi benefici complessivi. Il valore economico delle aree è asseverato mediante perizie effettuate da professionisti abilitati, sulla base di criteri stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale.

La finalità delle tecniche perequative e compensative mirano ad incentivare strategie di uso razionale del suolo tese al miglioramento dell'assetto urbanistico territoriale residenziale e ricettivo.

Art. 176. Permesso di Costruire e certificazione energetica dell'edificio – recepimento in regolamenti edilizi (FINANZIARIA 2008, LEGGE 24 DICEMBRE 2007 N. 244, ART. 288 E 289 - PUBBLICATA NELLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 28.12.2007 N. 300 – SUPPLEMENTO ORDINARIO N. 285)

Fatto salvo quanto stabilito dal D.M. 26/6/09 e dal D.P.R. 59/09, decreto attuativo di cui all'art. 4, comma 1, del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n. 192, a decorrere

dall'anno 2009, il Rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla certificazione energetica dell'edificio,così come previsto dall'art. 6 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005, nonché alle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche.

“A decorrere dal 1° Gennaio 2009, ai fini del Rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 KW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 KW”.

Titolo XIII Disposizioni finali

Art. 177 - Entrata in vigore del regolamento

Art. 178 - Norme abrogate

Art. 179 - Sanzioni

Art. 180 - Norme transitorie

Art. 181 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Art. 182 - Legislazione da osservare

Art. 183 - Regolamento di confini

Art. 177. Entrata in vigore del regolamento

Il presente regolamento edilizio sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia edilizia ed entra in vigore decorsi i termini di pubblicazione della delibera di adozione ai sensi dell'art. 71 comma 3 della L.R. 38/1999.

Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento edilizio valgono le norme di legge e regolamentari vigenti.

L'adeguamento del presente Regolamento Edilizio alle nuove disposizioni legislative, qualora le stesse comportino la necessità di ulteriori norme regolamentari di dettaglio, o modifiche di quelle vigenti, avverrà con la procedura di cui al punto 3, art. 71, L.R. 38/99. Nelle more di tale approvazione il REC non sarà applicabile nella parte relativa alle norme divenute incompatibili.

Le modifiche legislative dello Stato e della Regione, nella materia disciplinata dal REC, si intendono immediatamente vincolanti ove autoesecutive

Art. 178. Norme abrogate

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente Regolamento.

Art. 179. Sanzioni

1. Per ogni violazione alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dal Regolamento stesso, salvi i particolari specifici provvedimenti previsti dal D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" o da altre norme speciali.

Art. 180. Norme transitorie

Fatto salvo quanto stabilito al punto 4 dell'art. 15 del D.P.R. 380/01, le norme del presente regolamento non si applicano ai progetti edilizi approvati prima della sua entrata in vigore anche se le opere non sono ancora iniziate entro il termine perentorio di un anno dal rilascio del titolo (punto 2, art. 15, D.P.R. 380/01)

Tali progetti restano soggetti alla disciplina delle norme previgenti.

Art. 181. Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o ristrutturazione, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie e igieniche contenute nel presente regolamento.

Art. 182. Legislazione da osservare

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono applicate a condizione che non siano in contrasto con norme legislative e regolamentari dello Stato e della Regione Lazio, nel qual caso si applicano direttamente le suddette norme gerarchicamente sovraordinate.

Art. 183. Regolamento di confini

Quando sia necessario per l'attuazione del P.R.G., l'Amministrazione può invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti in un determinato comprensorio a mettersi d'accordo per la rettifica dei confini tra le diverse proprietà, procedendo nel caso di mancato accordo alle espropriazioni indispensabili per attuare la nuova delimitazione delle aree.

Allegato 1
 Schema distanze e calcolo cubature.

