

Il Comune di Tocco da Casauria è dotato di Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione del Commissario ad Acta della Regione Abruzzo n. 03 del 08/05/2008, pubblicato sul BURA Ordinario n. 34 del 11/06/2008, modificato ed integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 09 del 27/04/2010.

Da quella data numerose disposizioni legislative sono intervenute nella materia, introducendo semplificazioni nei procedimenti e liberalizzazioni nell'attività edilizia.

L'Intesa Stato Regioni Comuni, siglata già dal novembre 2016, ha individuato gli elementi essenziali del Regolamento Edilizio Tipo, al fine di uniformare la disciplina edilizia livello nazionale.

A tal fine l'Intesa stabilisce, in particolare, che il Regolamento Edilizio Tipo si articola in due Parti:

- a) nella Prima Parte, denominata **“Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia”** è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia **operante in modo uniforme** su tutto il territorio nazionale e regionale;
- b) nella Seconda Parte, denominata **“Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”** è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale.

La Prima Parte dei Regolamenti Edilizi, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si deve limitare a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - e.3. alle servitù militari;
 - e.4. agli accessi stradali;
 - e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - e.6. ai siti contaminati;
- f) la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale”

e fornisce in allegato la **RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI**

E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA nonché gli articoli che il Regolamento Comunale deve contenere.

L'Intesa è stata recepita dalla Regione Abruzzo con delibera di Giunta 850 del 28/12/2017 alla quale sono allegati sia i documenti approvati con l'Intesa Stato Regioni sia ulteriori specificazioni in ordine alle “Destinazioni d'uso” ed ai titoli abilitativi degli interventi edilizi, che peraltro riprendono quelli già dichiarati nel DPR 380/2001 e tuttavia risultano in parte superati dal DM 2 marzo 2018, secondo il glossario allo stesso allegato.

Si rende pertanto indispensabile una riscrittura del Regolamento Edilizio Comunale nel rispetto dei contenuti prescrittivi dell'Intesa e della conseguente deliberazione della Giunta Regionale nonché degli obiettivi di semplificazione procedimentale ulteriormente perseguiti, con recenti disposizioni legislative successive all'Intesa ma in ogni caso coerenti con la stessa.

INDICE

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

TITOLO I

OGGETTO DEL REGOLAMENTO - PRINCIPI - EFFICACIA

articolo 1 - oggetto ed efficacia del regolamento edilizio comunale

articolo 2 - principi

articolo 3 - definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

articolo 4 - disposizioni legislative di riferimento per la disciplina dell'attività edilizia

A. disciplina dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità

a.1 edilizia residenziale

a.2 edilizia non residenziale

a.3 impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

a.4 condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali

B. requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia

b.1 i limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini

b.2 rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)

b.2.1 fasce di rispetto stradali

b.2.2 rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia) decreto del presidente della repubblica 11 luglio 1980, n. 753 (nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare titolo iii, articoli da 49 a 60.

b.2.3 fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi

regio decreto 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715

b.2.5 fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)

b.2.6 fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)

b.2.7. fascia di rispetto dei depuratori

b.2.8 distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

b.2.9 fascia di rispetto dei metanodotti

b.2.10 fascia di rispetto del demanio marittimo

b.3 servitù militari

b.4 accessi stradali

b.5 zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante

b.6 siti contaminati

C. vincoli e tutele

c.1 beni culturali

c.2 beni paesaggistici

c.3 vincolo idrogeologico

c.4 vincolo idraulico

c.5 aree naturali protette

c.6 siti della rete natura 2000

c.7 interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale

D. normativa tecnica

d.1 requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)

d.2 sicurezza statica e normativa antisismica

d.3 opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica

d.4 eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico

d.5 sicurezza degli impianti

d.6 prevenzione degli incendi e degli infortuni

d.7 demolizione o rimozione dell'amianto

d.8 contenimento del consumo energetico degli edifici

d.9 isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici

d.10 produzione di materiali da scavo

d.11 tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)

d.12 prevenzione inquinamento luminoso

E. requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti

e.1 strutture commerciali

e.2 strutture ricettive

e.3 strutture per l'agriturismo

e.4 impianti di distribuzione del carburante

e.5 sale cinematografiche

e.6 scuole e servizi educativi

e.7 associazioni di promozione sociale

e.8 locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande

e.9 impianti sportivi

e.10 strutture sanitarie

e.11 strutture veterinarie.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO II

DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP- ORGANI COMUNALI (ELETTIVI, BUROCRATICI E DI NOMINA) - ORGANISMI CONSULTIVI

- articolo 5 - competenze degli organi del comune in materia urbanistico/edilizia
- articolo 6 - sportello unico edilizia – s.u.e.
- articolo 7 - sportello unico attività produttive s.u.a.p.
- articolo 8 - interventi edilizi e titoli abilitativi
- articolo 9 - destinazione d'uso - definizioni
- articolo 10 - agibilità degli edifici
- articolo 11 - autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati
- articolo 12 - certificato di destinazione urbanistica
- articolo 13 - proroga e rinnovo dei titoli abilitativi
- articolo 14 - titolarità'
- articolo 15 - documentazione a corredo dell'istanza del permesso di costruire e pareri preventivi
- articolo 16 - documentazione a corredo della s.c.i.a. e pareri preventivi
- articolo 17 - sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità
- articolo 18 - contributo per il rilascio del permesso di costruire
- articolo 19 - riduzione o esonero
- articolo 20 - contributo per opere o impianti non destinati alla residenza
- articolo 21 - convenzioni tipo ed atti d'obbligo
- articolo 22 - permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici
- articolo 23 - ordinanze in materia edilizia
- articolo 24 - informazione e trasparenza
- articolo 25 - coinvolgimento e partecipazione del pubblico

TITOLO II

DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I

NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

- articolo 26 - comunicazione di inizio lavori
- articolo 27 - direttore dei lavori
- articolo 28 - comunicazione fine lavori
- articolo 29 - occupazione di suolo pubblico
- articolo 30 - comunicazione opere relative a bonifica

CAPO II

NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

- articolo 31 - impianto e disciplina del cantiere
- articolo 32 - punti fissi di linea e di livello
- articolo 33 - recinzioni di cantiere e ponteggi
- articolo 34 - cartelli di cantiere
- articolo 35 - criteri da osservare per scavi e demolizioni
- articolo 36 - misure di cantiere e eventuali tolleranze
- articolo 37 - sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera
- articolo 38 - ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti
- articolo 39 - ripristino del suolo e degli impianti

TITOLO III

DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

CAPO I

DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

articolo 40 - classificazione dei locali
articolo 41 - caratteristiche dei locali
articolo 42 - classificazione dei piani
articolo 43 - soffitti inclinati e soppalchi
articolo 44 - piani seminterrati
articolo 45 - piani interrati
articolo 46 - sottotetti

CAPO II

REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

articolo 47 - ventilazione e aspirazione fumi
articolo 48 - intercapedini
articolo 49 - impianto antincendio
articolo 50 - efficienza energetica della struttura edilizia
articolo 51 - indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici
articolo 52 - impianti di riscaldamento
articolo 53 - fonti energetiche rinnovabili
articolo 54 - pannelli solari
articolo 55 - serre solari bioclimatiche
articolo 56 - contenimento dei consumi idrici
articolo 57 - sistemi di illuminazione
articolo 58 - relazione tecnica
articolo 59 - flessibilità progettuale ed incentivi
articolo 60 - bioarchitettura - edilizia biocompatibile.
articolo 61 - indicazioni progettuali di carattere ambientale
articolo 62 - prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.
articolo 63 - sistemazione di terreni in pendio e muri di contenimento
articolo 64 - permeabilità
articolo 65 - raccolta e smaltimento acque meteoriche
articolo 66 - raccolta e smaltimento acque fognarie
articolo 67 - materiali di finitura
articolo 68 - prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.

CAPO III

DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

articolo 69 - parcheggi
articolo 70 - sporgenze e aggetti
articolo 71 - recinzioni, passi carrai e rampe
articolo 72 - opere di assoluta urgenza e di necessità immediata
articolo 73 - occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico
articolo 74 - mappa degli asservimenti
articolo 75 - numeri civici
articolo 76 - cartelli ed apparecchi di pubblico interesse
articolo 77 - costruzioni temporanee

CAPO IV

TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

aree verdi; parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale; orti urbani; parchi e percorsi in territorio rurale; sentieri; tutela del suolo e del sottosuolo.

CAPO V

INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

approvvigionamento idrico; depurazione e smaltimento delle acque; raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati; distribuzione dell'energia elettrica; distribuzione del gas; ricarica dei veicoli elettrici; produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento; telecomunicazioni.

CAPO VI

RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi; facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio; elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali; allineamenti; piano del colore; coperture degli edifici; illuminazione pubblica; griglie ed intercapedini; antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici; serramenti esterni degli edifici; insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe; cartelloni pubblicitari; muri di cinta; beni culturali e edifici storici; cimiteri monumentali e storici; progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.

CAPO VII

ELEMENTI COSTRUTTIVI

articolo 78 - eliminazione delle barriere architettoniche
articolo 79 - progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici
articolo 80 - deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche
articolo 81 - certificazioni
articolo 82 - eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici aperti al pubblico

TITOLO IV

VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

CAPO I

VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO – EDILIZIA E RESPONSABILITÀ

articolo 83 - vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia
articolo 84 - vigilanza su opere di amministrazioni statali
articolo 85 - responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori, del progettista per le opere eseguite previa s.c.i.a. o c.i.l.a.

CAPO II

SANZIONI

articolo 86 - lottizzazione abusiva
articolo 87 - interventi subordinati a permesso di costruire eseguiti senza titolo ovvero in totale difformità o con variazioni essenziali
articolo 88 - determinazione delle variazioni essenziali
articolo 89 - interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire (ovvero di preventiva s.c.i.a./c.i.l.a.) o in totale difformità rispetto agli elaborati progettuali allegati al permesso di costruire (o alla s.c.i.a./c.i.l.a.)
articolo 90 - interventi eseguiti in parziale difformità rispetto agli elaborati progettuali allegati al permesso di costruire (ovvero alla s.c.i.a. o c.i.l.a.)
articolo 91 - interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello stato o di enti pubblici
articolo 92 - assenza di titolo o difformità dal progetto di interventi eseguibili mediante s.c.i.a. – c.i.l.a.
articolo 93 - interventi edilizi eseguiti in base a permesso annullato
articolo 94 - intervento sostitutivo per sospensione o demolizione di interventi abusivi
articolo 95 - demolizione di opere abusive
articolo 96 - ritardato o omesso versamento del contributo di costruzione
articolo 97 - riscossione
articolo 98 - aziende erogatrici di servizi pubblici
articolo 99 - sanzioni penali
articolo 100 - norme relative all'azione penale
articolo 101 - nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985
articolo 102 - sanzioni a carico dei notai

CAPO III

DISPOSIZIONI FISCALI

articolo 103 - disposizioni fiscali
articolo 104 - agevolazioni tributarie in caso di sanatoria
articolo 105 - finanziamenti pubblici e sanatoria

TITOLO V -NORME TRANSITORIE

aggiornamento del regolamento edilizio; disposizioni transitorie.

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

TITOLO I

OGGETTO DEL REGOLAMENTO - PRINCIPI - EFFICACIA

ARTICOLO 1

OGGETTO ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia nell'intero territorio comunale, nel rispetto:
 - della semplificazione normativa,
 - del decentramento dei livelli di decisione,
 - dell'uniformità perseguita nell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sancita nella seduta del 20 ottobre 2016 recepita dalla Regione Abruzzo con deliberazione della Giunta Regionale del 28/12/2017 n. 850,ed in conformità agli allegati all'Intesa ed approvati dalla Regione Abruzzo con la deliberazione di Giunta sopra richiamata.
2. Il Comune esercita la potestà regolamentare nelle materie oggetto del presente Regolamento in osservanza dei principi legislativi che costituiscono limite inderogabile per l'autonomia normativa.
3. Le norme di cui al presente regolamento entreranno in vigore il giorno successivo al termine di pubblicazione, all'Albo Pretorio comunale, dell'atto conclusivo del procedimento approvativo, unitamente agli allegati A, B e C mentre l'efficacia degli allegati D1 e D2, per le parti non già contenute in disposizioni legislative vigenti al momento dell'approvazione del presente regolamento, è subordinata all'entrata in vigore delle relative disposizioni legislative.
4. Il presente regolamento si intende automaticamente variato in caso di nuove disposizioni legislative che introducano norme non previste in questo regolamento ovvero rispetto alle quali le norme dello stesso dovessero risultare contrastanti o incomplete.

ARTICOLO 2

PRINCIPI

1. L'attività amministrativa disciplinata dal presente Regolamento è improntata ai seguenti principi: sussidiarietà ed integrazione delle attività pubbliche e private;
 - valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
 - ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
 - tutela dell'affidamento del privato;
 - semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa, anche nell'esercizio dei poteri di autotutela;
 - conservazione dell'atto amministrativo, anche attraverso la modifica dei contenuti dell'atto che non siano incidenti sulla struttura del medesimo;
 - valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
 - competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione;
 - sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle sedi decentrate pubbliche e private;
 - potenziamento dell'informazione ai cittadini ed alle categorie economiche e professionali.
2. In particolare il Regolamento Edilizio persegue:
 - il corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale,
 - il controllo dell'attività edilizia sia in fase progettuale sia in fase di esecuzione sia ad opera costruita, precisando requisiti prestazionali e modalità di verifica,
 - il raggiungimento di elevati requisiti di qualità, anche attraverso l'indicazione di materiali, tecnologie, accorgimenti,
 - la corrispondenza dell'attività edilizia alle vigenti norme igienico-sanitarie, in materia di sicurezza degli impianti, di risparmio energetico, nonché per il superamento diffuso delle barriere architettoniche.

3. Il Regolamento Edilizio indica:

- le competenze comunali in materia urbanistica ed edilizia, precisando le modalità in cui le stesse si esplicano e le conseguenti funzioni specifiche degli organi comunali,
- i titoli abilitativi dell'attività edilizia ed i relativi procedimenti,
- le modalità dell'esercizio della funzione di vigilanza,
- i requisiti tecnici degli interventi edilizi, ai fini della qualità insediativi e dell'ottemperanza alle norme di Legge.

4. Le disposizioni del presente Regolamento sono applicate secondo i principi previsti dai commi 1 e 2. Per la sua natura di fonte normativa secondaria il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi regionali e statali.

5. Modifiche agli atti normativi e regolamentari apportate dal Legislatore Nazionale o Regionale comportano immediata modifica al presente Regolamento senza necessità di sottoporre la stessa al Consiglio Comunale.

ARTICOLO 3

DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. In conformità con quanto stabilito nell'Intesa Stato Regioni recepita dalla Regione Abruzzo con deliberazione di Giunta Regionale 850 del 28/12/2017 ai fini dell'applicazione del presente Regolamento Edilizio si definiscono:

Superficie territoriale ST

E' la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali (definite al successivo punto 6), ivi comprese quelle esistenti.

Superficie fondiaria SF

E' la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.

E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indice di edificabilità territoriale IT

E' la quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indice di edificabilità fondiaria IF

E' la quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Carico urbanistico CU

E' il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico - edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Dotazioni Territoriali DT

Sono le infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano urbanistico.

Sedime

E' l'impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Superficie coperta SC

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. Non sono considerati, e quindi non vanno computati nella Sup. Cop. Di un edificio gli extra spessori della struttura perimetrale portante qualora il maggiore spessore contribuisca in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica ed al contenimento dei consumi energetici, nonché dei muri perimetrali portanti superiori a cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 30. I locali interrati o seminterrati che fuoriescano non più di cm. 70 dalla sistemazione avvenuta, purchè di altezza non superiore a mtl. 2,50, destinati a servizi tecnologici ed impianti (le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, locali di raccolta dei R.S.U. e simili) e nel rispetto delle distanze dai confini e nella misura massima di mq. 10,00. Non sono considerati nella Superficie Coperta gli elementi di arredo da giardino come pergolati e gazebo.

Box da giardino (superficie max. mq. 10,00), purchè completamente aperti sui lati, ubicati ad una distanza di mtl. 1,50 dai confini del lotto, realizzati in materiale ligneo o metallico e privi di fondazione e comunque nei seguenti rispettivi limiti dimensionali:

pergolati: superficie max mq. 15,00 larghezza max mtl. 1,50, altezza max mtl. 2,40 misurata all'intersezione del montante verticale con il telaio di copertura;

gazebo: superficie max mq. 15,00 larghezza max mtl. 3,50, altezza max mtl. 2,40 misurata all'intersezione del montante verticale con il telaio di copertura;

Superficie permeabile SP

E' la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Indice di permeabilità IP

E' il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale IPT) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria IPF).

Indice di copertura IC

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Superficie totale ST

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Superficie lorda SL

E' la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Superficie utile SU

E' la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Superficie accessoria SA

E' la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Superficie complessiva SC

E' la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

Superficie calpestabile

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Sagoma

E' la conformazione planovolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Volume totale o volumetria complessiva

E' il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. Non vengono considerati, nel calcolo della volumetria, in caso di ristrutturazione edilizia (ivi compresa la demolizione e ricostruzione), le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Dal computo sono esclusi porticati interni alla Sc e se esterni quando non superano il 30% di essa compreso le scale esterne; verande e bowindow non superiori al 10% della Su netta dell'alloggio.

Piano fuori terra

E' il piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano seminterrato

E' il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano interrato

E' il piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sottotetto

E' lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Soppalco

E' la partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Altezza lorda

E' la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio, quale altezza lorda si misura l'altezza dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza max dell'edificio

E' l'altezza massima tra quella dei vari fronti data dalla media ponderata delle altezze delle varie fronti.

Altezza utile

E' l'altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Distanze

E' la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Edificio DISPO

E' la costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Pertinenza

E' l'opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Balcone

E' l'elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio

E' l'elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Loggia/Loggiato

E' l'elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni; la loggia rialzata al di sopra del tetto, a torretta è invece definita Altana

Pensilina

E' l'elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e privo di montanti verticali di sostegno.

Portico/Porticato

E' l'elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Terrazza

E' l'elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Tettoia

E' l'elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Veranda

E' il locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili; essa può anche avere una funzione di "serra" per lo sfruttamento dell'energia solare.

Galleria

E' l'ambiente coperto, con funzioni di comunicazione, distribuzione o di passaggio, aperto alle estremità.

Androne

E' la galleria / parte comune di un fabbricato, posta al piano terreno, che collega l'ingresso con il cortile ovvero con i collegamenti verticali del fabbricato (scale ed ascensori).

Chiosco

E' piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.

2. Si confermano inoltre le seguenti definizioni già contenute nel precedente Regolamento Edilizio Comunale

Gazebo

E' il chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica

Pergolato

E' lo spazio coperto con griglia lignea o metallica (anche solo di fili), sorretta da pilastri o colonnine in struttura lignea o metallica che viene ricoperto da vegetazione rampicante.

Strumenti urbanistici comunali e strumenti per la perequazione

A) Il Piano Regolatore Generale è lo strumento urbanistico che disciplina l'intero territorio comunale, attraverso l'individuazione e disciplina delle aree suscettibili di trasformazione ad uso , residenziale o produttivo, delle necessarie infrastrutture di supporto, delle aree per servizi pubblici, delle aree sottoposte a misure di tutela, nel rispetto degli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale degli Enti sovraordinati, anche preposti alla tutela paesaggistico/ambientale.

B) I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio relativi ad aree individuate dal Piano Regolatore Generale che ne stabilisce, attraverso la Normativa tecnica di Attuazione: destinazione d'uso, indici e parametri territoriali, standards, eventuali requisiti prestazionali.

C) I Piani attuativi di iniziativa pubblica, la cui redazione viene effettuata dall'Amministrazione comunale sono:

- a) il Piano Particolareggiato di esecuzione;
- b) il Piano di Recupero;
- c) il Piano per l'Edilizia Economica e popolare;
- d) il Piano per gli Insediamenti Produttivi.

D) I Piani Attuativi di Iniziativa Privata, la cui redazione viene effettuata a cura dei soggetti privati aventi titolo sono:

- a) il Piano di Recupero;
- b) il Piano di Lottizzazione.

E) Sono, in via generale, equiparati ai Piani attuativi i **Programmi Complessi denominati:**

- a) Programma Integrato di Intervento, di iniziativa pubblica o privata,
- b) Programma di Intervento, di iniziativa pubblica o privata,
- c) Programma di recupero urbano, di iniziativa pubblica,
- d) Progetto d'area, di iniziativa pubblica o privata.

F) Il Comparto Edificatorio include aree trasformabili, in base al P.R.G. ovvero ai Piani Attuativi, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi nonché a garantire l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici derivanti dalle previsioni urbanistiche, tra tutti i proprietari delle aree incluse; il Comparto può essere disposto dal Comune su richiesta dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intera area che si propone di perimetrare quale Comparto.

Opere di urbanizzazione primaria sono:

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

Per le definizioni in materia stradale si fa riferimento all'Articolo 3 del D.lg. n. 285/1992 e successive modifiche ed integrazioni; per sede stradale, in particolare, si deve intendere l'area delimitata dai confini della proprietà stradale, che comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza destinate ad altre parti della strada.

Opere di urbanizzazione secondaria sono:

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

ARTICOLO 4

DISPOSIZIONI LEGISLATIVE DI RIFERIMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

1. Disposizioni Legislative e Regolamentari Nazionali

A. DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

A.1 Edilizia residenziale

A.2 Edilizia non residenziale

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133);

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35);

A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)

DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)

A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99

DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 – Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica

B. REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini

DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).

CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907

D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.

LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies

LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9

DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)

B.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)

B.2.1 Fasce di rispetto stradali

DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28

DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)

DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.

B.2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60.

B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi

REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715

B.2.4 Rispetto cimiteriale

REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166

DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57.

B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)

REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)

B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163.

B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori

DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4.

B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008

(Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)

DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici).

B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8)

(A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4

(Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8).

B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo

REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55

B.3 Servitù militari

DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI , articolo 320 e ss. (*Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa*)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (*Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa*)

DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)

B.4 Accessi stradali

DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46

DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante

DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante).

B.6 Siti contaminati

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati"

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalità' per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)

DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

C. VINCOLI E TUTELE

C.1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)

DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Partell, Titolo I, Capo I.

C.2 Beni paesaggistici

DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)

C.3 Vincolo idrogeologico

REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)

REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267 , concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5

VINCOLI E LIMITAZIONI DERIVANTI DA P.A.I.

Indipendentemente dalla destinazione di Variante al P.R.G.c. per tutte le aree del Comune di Tocco da Casauria ricomprese all'interno dei progetti di Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico "Difesa dalle Alluvioni" e "Fenomeni Gravitativi e processi erosivi", il rilascio del Permesso di Costruire o la SCIA, è subordinato all'integrale ottemperanza e rispetto di tutte le prescrizioni e disposizioni contenute in detti piani, nonché ove previsto dell'autorizzazione dall'Autorità di Bacino Regionale. Le aree ricadenti nelle perimetrazioni del PAI (ed eventualmente del PSDA) aventi destinazioni residenziali o artigianali/industriali, qualora appartenenti ad area più vaste aventi la medesima destinazione, partecipano con quest'ultime al computo dell'applicazione degli strumenti urbanistici pur essendo subordinate alle norme del PAI ed eventualmente del PSDA. Il Comune di Tocco da Casauria ha redatto lo studio di Micro Zonazione Sismica (MZS) del territorio comunale ai sensi dell'art. 5 della L.R: n. 28/2011, per la finalità della tutela della pubblica incolumità ed il miglioramento delle azioni volte alla prevenzione ed alla riduzione del rischio sismico. Nella carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica e delle frequenze di risonanza, alla quale si rimanda, sono state identificate zone stabili suscettibili di amplificazione locale e zone suscettibili di instabilità per instabilità di versante e per liquefazione, nelle quali si rende necessario normare l'attività urbanistico-edilizia mediante l'apposizione di specifiche prescrizioni di limitazione d'uso del territorio, secondo i più recenti orientamenti regionali.

a) Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali.

In tali zone gli interventi edilizi ed infrastrutturali dovranno essere attuati adottando gli opportuni accorgimenti tecnico-scientifici atti a prevenire fenomeni che possano pregiudicare la pubblica e privata incolumità, secondo le disposizioni di cui al DM 14/01/2008 ed annesse circolari esplicative nonché il successivo aggiornamento di cui al DM 17/01/2018.

b) Zone suscettibili di instabilità.

- Instabilità di versante.

Tali zone discendono dalla perimetrazione delle aree di frana individuate dal PAI-PSB le quali, nello studio di MZS comunale, assumono valenza sotto il profilo sismico, così come previsto dagli ICMZS. Ai fini urbanistico-edilizi, gli interventi edilizi ed infrastrutturali in queste zone sono sottoposti alla piena applicazione delle NTA del PAI-PSB, a cui specificatamente si rimanda.

- Liquefazione.

- In tali zone gli interventi edilizi ed infrastrutturali dovranno essere attuati solo a seguito di studi e verifiche di liquefazione locale al fine di adottare gli opportuni accorgimenti tecnico-scientifici atti a prevenire fenomeni che possano pregiudicare la pubblica e privata incolumità, secondo le disposizioni di cui al DM 14/01/2008 e annesse circolari esplicative nonché il successivo aggiornamento di cui al DM 17/01/2018.

Come meglio specificato nella relazione illustrativa riguardante la corretta trasposizione delle scarpate nello strumento urbanistico, le fasce di rispetto che delimitano le zone di pericolosità da scarpata sono da considerarsi come fasce di rispetto. All'atto della richiesta del titolo abilitativo di interventi edilizi ed infrastrutturali da attuarsi in lotti di terreno interessati da tali fasce di attenzione, il proponente l'intervento dovrà presentare all'Ente Comunale apposito studio redatto ai sensi dell'allegato F delle NTA del PAI-PSB da cui si evincono chiaramente ed oggettivamente i presupposti per i fini di cui all'art. 20 co. 3 delle NTA medesime.

C.4 Vincolo idraulico

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115

REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98

REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificazione e loro pertinenze)

DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)

C.5 Aree naturali protette

LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)

C.6 Siti della Rete Natura 2000

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)

C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda

D. NORMATIVA TECNICA

D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)

DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)

REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63, 65, Allegato IV e Allegato XIII

D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica

ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (*Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone*) Allegato A (*classificazione sismica dei comuni italiani*)

DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)

CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985

D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)

D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo III

LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone disabili) in particolare articolo 24

LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo

DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)

D.5 Sicurezza degli impianti

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162

(Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori ed semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili).

D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151) DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi).

D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256

DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)

D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici

DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10),² in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)

D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)

LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4.

D.10 Produzione di materiali da scavo

DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98., in particolare articoli art. 41 e 41-bis

DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo).

D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento).

D.12 Prevenzione inquinamento luminoso

LEGGE REGIONALE 29 settembre 2003, n. 19 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico)

E. REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI

E.1 Strutture commerciali

Legge Regionale 11/2008

E.2 Strutture ricettive

Legge Quadro 217 del 1983

Legge Regionale 16 giugno 1997 n. 54

Legge Regionale 30 agosto 2017 n.44

E.3 Strutture per l'agriturismo

LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5

Legge Regionale 31 luglio 2012 n. 38 e successivo Regolamento – Decreto n. 4/reg. del 27 maggio 2014

In tutte le zone agricole sono consentiti gli interventi edilizi destinati all'utilizzazione degli edifici esistenti e realizzabili per finalità agrituristiche e del turismo rurale secondo la previsione dell'art. 73 della LR n. 18/83 e le nuove strutture dovranno garantire i requisiti richiesti per i manufatti rurali. Sono comunque consentiti in tutte le zone agricole del territorio comunale la realizzazione di manufatti (max mq. 28,00) per il ricovero di bombole gas, di piccoli attrezzi agricoli e meccanici collegati al fondo, depositi di materiale per la raccolta delle colture in atto (olivo, fichi, ciliegie), solo con l'utilizzo di materiale edile di tipo civile e di architettura decorosa, non ammessi lamiera zincata e ferro o ricoveri precari.

E.4 Impianti di distribuzione del carburante

Legge 11 febbraio 98 n. 32

E.5 Sale cinematografiche

Legge 14 novembre 2016 n. 220

E.6 Scuole e servizi educativi

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)

CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150

(Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)

E.7 Associazioni di promozione sociale

Questo settore è regolamentato da organizzazione comunale specifica.

E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande

DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.

REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004

ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 852/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari")

E.9 Impianti sportivi

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)

DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)

E.10 Strutture Sanitarie

DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)

E.11 Strutture veterinarie.

Sono comprese in questo comma tutte le attività di carattere animale quali la toelettatura, il ricovero degli animali stessi (cani e gatti) dalla Legge Regionale n. 47/2013, ivi compreso i Cimiteri Canili e simili all'interno della Legge Regionale n. 9/2007.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO II

DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP- ORGANI COMUNALI (ELETTIVI, BUROCRATICI E DI NOMINA) - ORGANISMI CONSULTIVI

ARTICOLO 5

COMPETENZE DEGLI ORGANI DEL COMUNE IN MATERIA URBANISTICO/EDILIZIA

1. Al Consiglio Comunale competono:

- a) l'adozione ed approvazione degli strumenti urbanistici generali e loro Varianti (ivi compresa la determinazione in ordine alle osservazioni presentate in merito), in coerenza con gli strumenti di programmazione economico-finanziaria e di OO.PP., a medio e lungo termine e con gli strumenti di Programmazione e pianificazione, anche di tutela, degli Enti sovraordinati;
- b) l'adozione ed approvazione dei Piani Attuativi e dei Programmi complessi comportanti Variante al P.R.G. (per i quali non si faccia ricorso al procedimento di Accordo di programma di cui all'art.34 del D.Lgs 267/2000)
- c) la ratifica di Accordi di programma sottoscritti dal Sindaco ai sensi dell'art.34 del D.Lgs 267/2000 e che comportino Variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti,
- d) l'assenso in merito a Progetti in deroga al PRG;
- d) il pronunciamento definitivo in ordine ad istanze presentate allo Sportello unico per le attività produttive per interventi difforni dal P.R.G., secondo quanto previsto all'art. 8 del D.P.R. 160/2008
- e) l'approvazione dei Regolamenti e loro Varianti,
- f) la formulazione di osservazioni o proposte in merito agli strumenti di Programmazione e pianificazione, anche di tutela, degli Enti sovraordinati;

2. Alla Giunta Comunale competono:

- a) la predisposizione di proposte inerenti gli strumenti urbanistici e di programmazione sopra indicati,
- b) l'approvazione della delimitazione dei Comparti edificatori, ai sensi dell'art. 26 della L.U.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni.
- c) l'approvazione di Progetti Planivolumetrici di Comparto previsti dai Piani Attuativi,
- d) l'approvazione di Piani Attuativi del P.R.G. conformi al medesimo (ivi compresi quelli contenenti gli elementi di Variante elencati al comma 8^a dell'articolo 20 della L.U.R. 18/83 e s.m.i.

3. Al Sindaco competono:

- a) la promozione di Accordi di Programma di cui all'art.34 del D.Lgs 267/2000, relativamente ad interventi per i quali il Comune abbia interesse primario, o per competenza territoriale o per particolare interesse della comunità locale alla realizzazione degli interventi medesimi,
- b) la sottoscrizione di Accordi di Programma in cui intervenga l'azione del Comune,
- c) gli adempimenti previsti dal Regolamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive dell'Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescarese.

4. Al Responsabile del Servizio Tecnico competono:

- a) la partecipazione alle Conferenze di Servizi Istruttorie di cui all'art. 14 della Legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, per la formulazione del parere tecnico,
- b) l'istruttoria tecnica degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, ivi compresi i Programmi complessi, da sottoporre all'esame del Consiglio o della Giunta Comunale, per le rispettive attribuzioni.

ARTICOLO 6

SPORTELLINO UNICO EDILIZIA – S.U.E.

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, esercitato in forma singola dal Comune di Tocco da Casauria:

a) cura: tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione comunale, le altre Amministrazioni eventualmente tenute a pronunciarsi in merito agli interventi edilizi, per i procedimenti inerenti i Titoli Abilitativi di cui al successivo TITOLO II;

b) fornisce: informazioni sugli argomenti oggetto del presente Regolamento e degli altri Regolamenti operanti nel Comune che abbiano attinenza con l'attività edilizia, anche mediante la predisposizione di un archivio informatico accessibile, a titolo gratuito, anche in via telematica nonché sui vincoli che insistono sul territorio comunale e sulla documentazione necessaria per l'acquisizione dei relativi nulla-osta;

c) adotta: i provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi nelle materie di cui al presente Regolamento ovvero ad altri Regolamenti operanti nel Comune che abbiano attinenza con l'attività edilizia;

d) riceve:

- le istanze finalizzate all'ottenimento al Permesso di Costruire di cui al DPR 380/2001 e ss.mm.ii. ed ai Certificati di destinazione urbanistica;

- la documentazione inerente gli interventi edilizi realizzabili previa presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A., Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) e Segnalazione Certificata di Agibilità degli edifici;

- la C.I.L

e) acquisisce: i progetti approvati dalle Soprintendenze B.A.P. o di altri Enti a vario titolo competenti in merito a vincoli o servitù derivanti da leggi regionali o Statali, ivi compresa la ASL ed il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, anche mediante apposita Conferenza di Servizi a norma degli artt.14 e seguenti della L.241/90 e successive modifiche ed integrazioni;

f) rilascia: i Certificati di destinazione urbanistica, i Titoli abilitativi all'attività edilizia, ove richiesti; trasmette al Catasto, anche per via telematica, le richieste di accatastamento degli edifici, presentate dai soggetti interessati unitamente alla richiesta di certificato di agibilità,

g) esercita la vigilanza edilizia sull'intero territorio comunale.

2. Il Comune di Tocco da Casauria **non** ha costituito la Commissione Edilizia Comunale nè altre Commissioni consultive in materia urbanistico Edilizia.

3. Il Comune di Tocco da Casauria **non** ha costituito la Commissione Paesaggistico ambientale; per interventi ricadenti su immobili sottoposti a Vincolo Paesaggistico ambientale è richiesto il parere preventivo della Soprintendenza B.A.P.

ARTICOLO 7

SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE S.U.A.P.

1. Il comune di Tocco da Casauria aderisce all'Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescaresc per la gestione dello Sportello Unico Attività Produttive.

2. Il procedimento relativo al Provvedimento Unico per gli interventi di realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, localizzazione, rilocalizzazione, cessazione, riattivazione e riconversione di impianti produttivi di beni e di servizi , di cui al DPR 160/2008 è pertanto disciplinato dallo specifico Regolamento dello Sportello Unico Attività Produttive dell'Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescaresc, al quale pertanto è demandata la competenza in ordine alle istanze finalizzate all'ottenimento del provvedimento unico previsto dal DPR medesimo sono pertanto di competenza dello Sportello Unico Attività Produttive.

3. Le istanze finalizzate all'esclusivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio, seppure per immobili a destinazione produttiva sono invece di competenza comunale, nel rispetto del presente regolamento le pratiche edilizie.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

ARTICOLO 8

INTERVENTI EDILIZI E TITOLI ABILITATIVI

1. Ai fini del presente Regolamento:

- a) gli interventi edilizi sono quelli definiti all'art.3 e 3 bis del DPR 380/2001.
- b) gli interventi definiti "edilizia libera" sono quelli elencati all'art.6 del DPR 380/2001, come estesi dal DM 2 marzo 2018, secondo il glossario allo stesso allegato e riportato in calce al presente Regolamento;
- c) gli interventi edilizi realizzabili previa Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata sono quelli elencati all'art. 6 bis del DPR 380/2001;
- d) gli interventi edilizi subordinati a Permesso di Costruire sono quelli elencati all'art.10 del DPR 380/2001;
- e) gli interventi edilizi realizzabili previa presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) sono quelli elencati all'art.10 del DPR 380/2001.

2. Sono inoltre disciplinati dal suddetto DPR 380/2001:

- a) l'Attività Edilizia della Pubblica Amministrazione (art. 7 del DPR)
- b) l'Attività Edilizia dei Privati su aree demaniali (art. 8 del DPR)
- c) l'Attività Edilizia in assenza di pianificazione urbanistica (art. 9 del DPR)

3. Gli interventi definiti "edilizia libera" sono comunicati al Comune di riferimento da parte del proprietario dell'immobile attraverso il Modello Comunicazione Inizio Lavori (CIL) approvato con D.G.R. n. 333 del 26/06/2017. Il Comune effettuerà i controlli formali e tecnici su un campione del 10% delle C.I.L. effettuando semestralmente l'estrazione del campione in forma pubblica.

4. Gli interventi definiti all'articolo 6bis del DPR 380/2001 sono realizzabili previa comunicazione dell'inizio lavori, da parte dell'interessato al Comune, anche per via telematica, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, del presente regolamento edilizio, delle normative di settore aventi incidenza sull'attività edilizia (in particolare: norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico) nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

L'interessato trasmette al Comune l'elaborato progettuale dell'intervento e la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) da un Tecnico abilitato il quale attesta, sotto la propria responsabilità che:

i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici ed al presente Regolamento edilizio,

i lavori sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia, non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

La C.I.L.A. dovrà contenere altresì i dati identificativi dell'Impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

E' obbligatorio l'uso del Modello C.I.L.A. approvato con D.G.R. n. 333 del 26/06/2017.

Il Comune effettuerà i controlli formali e tecnici su un campione del 10% delle C.I.L. effettuando semestralmente l'estrazione del campione in forma pubblica.

Del campione estratto sarà obbligatorio anche il sopralluogo in loco.

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

5. Sono realizzabili mediante la Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) di cui all'articolo 19 della Legge 7 agosto 1990 n. 241, gli interventi di cui ai seguenti punti:

gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 qualora riguardino le parti strutturali degli edifici;

gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 qualora riguardino le parti strutturali degli edifici;

gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001 diversi da quelli indicati nell'art. 10, comma 1 lettera c) del DPR medesimo;

variazioni di destinazione d'uso, con e senza opere e senza aumento di carico urbanistico, in tutte le zone urbanistiche di cui al DM 1444/68, all'interno delle categorie funzionali di cui al comma 1 dell'art. 23 ter del DPR 380/2001 così come meglio definite dalla Circolare del M.F. n. 134 del 06/07/1941;

le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del DLgs 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia nonché ai fini dell'agibilità tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;

sono realizzabili mediante S.C.I.A. e comunicate a fine lavori con attestazione del Professionista (Progettista e DL) le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

La realizzazione degli interventi di cui al presente comma che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano in particolare le disposizioni di cui al DLgs 42/2004 E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23 del DPR medesimo. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del DPR 380/2001 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del DPR medesimo.

Non richiedono Titolo Abilitativo le seguenti attività che non si configurano quali edilizie e cioè:

apposizione di elementi di arredo per giardini,
grate e ringhiere decorative e di protezione,
impianti di climatizzazione (motore e split),
pensiline di aggetto non superiore a mtl. 1,50 di larghezza,
pergolati e gazebo (come da articolo precedente),
tettoie in legno senza fondazione, box in lamiera e simili ad uso giardino max mq. 10,00,
interventi di incremento dell'efficienza energetica (eolici e fotovoltaici).

ARTICOLO 9

DESTINAZIONE D'USO - DEFINIZIONI

1. La Destinazione d'uso di un fabbricato e dell'unità immobiliare è quella risultante dal pertinente titolo abilitativo edilizio rilasciato come per legge. In assenza o indeterminazione del titolo, essa è desunta dagli atti relativi alla prima dichiarazione di nuova costruzione al Nuovo Catasto edilizio Urbano oppure da atti probanti successivi all'accatastamento.

2. La destinazione d'uso di un'area libera è il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area, in cui: la destinazione d'uso principale è quella qualificante o prevalente quantitativamente con una superficie utile maggiore del 50% del totale; la destinazione d'uso complementare, accessoria o compatibile, è quella destinazione che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

3. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile, o di una singola unità immobiliare, diversa da quella originaria ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare di una destinazione d'uso prevalente diversa tra le categorie funzionali indicate al comma 5.

4. Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è l'attività volta ad un utilizzo dell'immobile, della singola unità immobiliare o di un'area, diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, che configuri un aumento del carico urbanistico di cui al DM 1444/68.

5. Relativamente alle destinazioni d'uso prevalenti sono individuate le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale
- a-bis) turistico ricettiva
- b) produttiva e direzionale
- c) commerciale
- d) rurale.

ARTICOLO 10

AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. La Segnalazione Certificata di Agibilità è disciplinata dall'articolo 24 del DPR 380/2001.

ARTICOLO 11

AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

1. Il potere di autotutela del Comune, relativamente a titoli abilitativi degli interventi edilizi, anche formati per effetto del silenzio-assenso, ed all'agibilità dei medesimi è esercitato in virtù delle disposizioni di cui agli articoli 21 ter, 21 quinquies e 21 nonies della legge 241/1990.
2. Ferme restando le disposizioni dell'articolo 10 bis della Legge 241/90, è facoltà dell'interessato chiedere il riesame di titolo abilitativo rilasciato o presentato; l'istanza di riesame dovrà essere depositata al protocollo comunale entro 30 giorni ed il riesame sarà effettuato nei successivi 60 giorni; la richiesta di riesame non dà luogo a formazione del silenzio-assenso.

ARTICOLO 12

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Il certificato d'uso indica, per ciascun immobile o area, la destinazione di zona, le quantità di ogni singola porzione appartenente alle singole zone urbanistiche, gli usi previsti e consentiti, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, ed altri eventuali vincoli e prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenuti in piani, progetti e regolamenti di competenza del Comune o resi noti al Comune.
2. Nei casi di immobili ricadenti in più zone urbanistiche distinte nel P.R.G., può essere rilasciato un solo certificato d'uso, con le prescrizioni relative alle singole parti, oppure su richiesta possono essere rilasciati più certificati distinti.
3. Il certificato d'uso tiene luogo anche del "*certificato di destinazione d'uso del suolo*" di cui all'art. 8 del D.L. 23/01/1982 n°9, convertito nella L. n°94/1982 e del "*certificato di destinazione urbanistica*" di cui alla L. n° 47/1985.
4. L'avente titolo ha diritto a chiedere al Responsabile del Servizio il rilascio del certificato d'uso.
5. La richiesta, da redigere su apposito modello, completo di planimetria della zona interessata, e di relativa visura rilasciati dal competente Dipartimento per il Territorio, Servizio del Catasto Terreni del Ministero delle Finanze, aventi data non anteriore a mesi tre dalla suddetta data, deve indicare tutti gli elementi utili per identificare l'immobile in oggetto, il suo stato d'uso attuale e la consistenza, ed essere corredata da documento comprovante il titolo, oppure la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa al titolo ad intervenire (*autocertificazione*).
6. Copia della richiesta stessa, diventa parte integrante del certificato d'uso rilasciato, e la correttezza dei dati con esso forniti ne condiziona la validità.
7. Il certificato d'uso è rilasciato dal Responsabile del Servizio, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, e secondo l'ordine di ricevimento della stessa.
8. Il certificato d'uso conserva la sua validità fino a quando non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici o della normativa vigenti.
9. Il certificato d'uso rilasciato è allegato in copia alla richiesta di permesso a costruire o CILA o SCIA edilizia. Anche in assenza del certificato d'uso, l'avente titolo può ugualmente presentare la richiesta di permesso a costruire o CILA o SCIA, autocertificando esso stesso le relative notizie in esso contenute.
10. Per il rilascio del certificato d'uso, il corrispettivo dovuto dal Richiedente, è computato in relazione a ciascuna particella catastale disgiunta e/o a ciascuna zona urbanistica distinta, interessate dall'immobile oggetto del certificato il cui importo unitario è da fissare con apposito atto di G.C..

ARTICOLO 13

PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. Efficacia temporale, decadenza, proroga e rinnovo dei Titoli Abilitativi sono disciplinati all'articolo 15 del D.P.R. 380/2001.

ARTICOLO 14 TITOLARIETA'

1. Possono richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento dell'attività edilizia, fatti salvi i diritti di terzi:

- a) il proprietario dell'immobile o altro titolare di diritto reale;
- b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
- c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
- d) l'usufruttuario, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- e) il titolare di servitù prediali, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- f) il locatario, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili, che abbiano carattere d'urgenza, espressamente autorizzati dal proprietario, con apposito atto sottoscritto nella forma della autocertificazione
- g) l'affittuario agrario di cui alla L.11/02/1971 n°11, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art.12 della L. n° 153/1975 e dell'art. 4 della L.R. 02/03/1979 n°12, per la costruzione o manutenzione delle case coloniche e dei relativi fabbricati rurali o per opere di miglioramento del fondo, se espressamente previsto dal contratto di affitto regolarmente registrato;
- h) il comodatario, per le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, se espressamente autorizzato dal proprietario con atto sottoscritto nella forma della autocertificazione;
- i) il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente il provvedimento;
- l) il concessionario di beni demaniali;
- m) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, qualora esista con il proprietario del suolo un accordo a vendere o ad assoggettarsi a servitù;
- n) il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
- o) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., in base a deliberazione comunale esecutiva ai sensi di legge.

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

La titolarità deve essere attestata mediante copia autentica del documento comprovante il titolo (*contratto, certificazione, sentenza o deliberazione di cui trattasi*), visura effettuata presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari, oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (*autocertificazione*); in caso di condominio, il soggetto avente titolo all'abilitazione è l'Amministratore, munito del verbale dell'Assemblea Condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento.

ARTICOLO 15 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELL'ISTANZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E PARERI PREVENTIVI

1. La domanda di Permesso di Costruire, da redigersi a firma dell'interessato secondo l'apposito modello, deve essere corredata dalla seguente documentazione, **in duplice copia**:

copia autentica del documento comprovante il titolo a intervenire, o relativa dichiarazione sostitutiva nella quale il Richiedente dichiara la propria legittimazione, completa di tutti gli elementi identificativi;
certificato d'uso *;

estratto di mappa e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi, accompagnati da dichiarazione di aggiornamento rilasciato dal progettista;
documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile (in caso di intervento su immobili esistenti), nonché degli immobili contermini, che documenti in modo completo lo stato di fatto, a colori ed in formato non inferiore a 15 x 10 cm.;

l'asseverazione del Progettista o dei Progettisti di rispondenza dell'opera in progetto a tutte le norme urbanistiche, edilizie ed igieniche, di eventuali usi pubblici, ed alla conformità al certificato d'uso *;

modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti;

autocertificazione eventuale circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, nel caso in cui l'interessato intenda avvalersi di questa facoltà, controfirmato dal tecnico progettista;

computo del contributo di cui al successivo articoli 33 e 35 *;

Elaborati tecnici di seguito elencati, salvo che per l'immobile oggetto di intervento non siano richiesti elaborati aggiuntivi a norma del P.R.G. o di Piani Attuativi:

- Relazione Illustrativa dello stato di fatto e di progetto,

stralcio aerofotogrammetrico dell'area interessata entro un raggio di mtl. 100, in scala 1:2000 quanto possibile o

1:5000, con individuato il fabbricato o il lotto in esame, gli eventuali vincoli se esistenti e le relative distanze da essi;

planimetria catastale, in scala 1:2000 o 1:1000, comprendente tutte le particelle interessanti l'intervento in progetto;

planimetria in scala 1:250, ove possibile ovvero 1: 500 del lotto o del fabbricato oggetto d'intervento, descrittivo entro un raggio di mtl. 20,00 dal medesimo, degli edifici e delle aree immediatamente limitrofe, e con indicate tutte le distanze dai confini, dalle strade, dagli edifici e dagli altri manufatti esistenti, nonché dalle infrastrutture tecniche, ed ogni altro elemento significativo che contribuisca alla individuazione o caratterizzazione del progetto, nonché la rappresentazione delle eventuali recinzioni esistenti e di progetto;

rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:100 o 1:50, con l'indicazione dettagliata della destinazione d'uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato dichiarato e quello legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'Archivio Comunale;

piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti in addizione e quelle in sottrazione (*con apposite distinte colorazioni*);

sezioni di progetto in numero non inferiore a due, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio e le relative sistemazioni esterne; Le stesse sezioni di cui almeno una dovrà comprendere la gradinata, indicheranno dettagliatamente le parti in addizione e quelle in sottrazione (*con apposite distinte colorazioni*);

prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici; Quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;

particolari architettonici di progetto, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;

progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, aggiunte, abrasioni o riporti e devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del Titolare e la firma ed il timbro professionale del Progettista o dei Progettisti, individuando se del caso il Coordinatore referente per l'intera opera.

Nel caso in cui l'immobile oggetto di intervento ricada in area di vincolo paesaggistico – ambientale, al fine della concessione del nulla-osta comunale in materia, all'istanza di permesso di Costruire devono essere allegati ulteriori 2 copie della documentazione elencata al precedente comma 1 e, in aggiunta, 3 copie dei seguenti elaborati:

studio di inserimento paesaggistico/ambientale dell'intervento in progetto;

elaborati specificamente richiesti dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici, Ambientali e Paesaggistici.

2. Nei casi qui di seguito specificamente indicati, quando il tipo di intervento li renda necessari, il Titolare dovrà inoltre allegare alla richiesta di permesso a costruire i seguenti documenti:

richiesta di parere, con allegati i disegni di progetto, rivolta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi previsti dal D.M. 16/2/1982 e/o dalle Tabelle A e B del D.P.R. n° 689/1959;

richiesta di approvazione, con allegati i disegni di progetto, rivolta alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici, per interventi sugli immobili vincolati e notificati ai sensi degli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs 490/1999;

copia della richiesta di autorizzazione allo scarico delle acque reflue, indirizzata al Servizio Ecologico Provinciale, per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto nei casi in cui non esista la fognatura Comunale, ovvero copia della richiesta di allaccio alla fognatura Comunale, indirizzata alla competente A.C.A.;

richiesta di autorizzazione regionale alle emissioni in atmosfera, ai sensi degli Artt. 6 e 15 del D.P.R. n° 203/1988, nel caso in cui sia determinata l'attività produttiva cui l'opera sarà adibita;

copia richiesta di autorizzazione ai sensi del R.D. n° 3267/1923, indirizzata all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico o riguardanti opere relative al demanio idrico;

relazione di compatibilità ambientale ai sensi della L. 22/02/1994 n°146, per gli interventi di cui al D.P.C.M. 18/08/1988 n°377, e di cui agli Allegati a) e b) del D.P.R. 12/4/1996;

copia richiesta di nullaosta presentata al Ministero dei Beni Culturali - Soprintendenza ai Beni Archeologici, per interventi che riguardino aree identificate come siti di interesse archeologico dal P.R.G.;

nulla osta da parte dell'ANAS per interventi ricadenti entro la fascia di rispetto previste per le strade Statali;

nulla osta da parte dell'Amministrazione Provinciale per interventi ricadenti entro la fascia di rispetto previste per le strade Provinciali;

documentazione necessaria per il rispetto delle disposizioni legislative in materia sismica (improrogabilmente entro la data di inizio dei lavori);

dichiarazione del richiedente il P.C. nel caso di interventi di ampliamento o nuova costruzione di fabbricati ricadenti in zona agricola, nella quale si attesti la conformità del progetto con quanto previsto dall'art. 68 comma 2° della L. R. 18/83 modificata dalla L.R. 70/95;

Per ogni altro eventuale documento che si rendesse necessario e che non sia possibile acquisire d'ufficio, quali atti d'assenso, certificati o atti unilaterali d'obbligo, quando ammissibili, il Richiedente può sottoscrivere una dichiarazione sostitutiva.

ARTICOLO 16 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA S.C.I.A. E PARERI PREVENTIVI

Il presente Regolamento Edilizio al riguardo della documentazione tecnica ed amministrativa circa la richiesta di permesso di costruire, scia, cila, cil e segnalazione certificata di agibilità, rimanda alla modulistica, scaricabile dal sito web del comune di tocco da casauria, in atto alla data di presentazione degli elaborati.

Tutti gli elaborati a corredo della richiesta di cui sopra, possono essere integrati o rivisti dietro il parere dell'Ufficio competente a completamento della pratica edilizia.

ARTICOLO 17 SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1. Il deposito della Segnalazione Certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di sospendere l'uso di un fabbricato o parte di esso e la conseguente dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art.222 del regio decreto 27 luglio 1934 n.1265.

ARTICOLO 18 CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001 e salvo quanto disposto al successivo art. 20 il rilascio del Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le specifiche disposizioni regionali in materia (Legge Regionale 23 settembre 1998 n.89) e della deliberazione di Consiglio Comunale.

2. Il Calcolo dell'importo complessivo degli oneri, se dovuto, può essere effettuato anche a cura del Tecnico progettista.

3. E' consentita la rateizzazione nei modi e termini stabiliti dall'Ufficio Tecnico Comunale.

4. In caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, alla stessa deve essere allegata la documentazione comprovante il pagamento del contributo di costruzione, se dovuto; in caso di rateizzazione deve essere allegata la documentazione comprovante il pagamento della prima rata e la polizza fidejussoria di garanzia per gli importi delle altre rate.

ARTICOLO 19 RIDUZIONE O ESONERO

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, qualora il proprietario si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione - tipo di cui al successivo art. 22.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, purché il manufatto edilizio da realizzare, o da recuperare, corrisponda ai requisiti dimensionali stabiliti per l'edilizia convenzionata/agevolata e qualora il proprietario si impegni a non alienare l'immobile per un periodo non inferiore ad anni 10, mediante stipula di apposita convenzione con il Comune.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare in zona agricola, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale:

- art.12 della Legge 9 maggio 1975 n.153,

- affittuario, colono miglioratore,

In tal caso oltre alla documentazione elencata al precedente art. dovrà essere prodotto certificato di imprenditore agricolo a titolo principale.

b) per gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento, in misura non superiore al 20% del Volume, relativi ad edifici unifamiliari,

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale, le opere di urbanizzazione realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché dai privati, a seguito di specifiche Convenzioni stipulate con il Comune medesimo in attuazione di strumenti urbanistici o Programmi complessi, equiparati a strumenti urbanistici attuativi,

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità,
e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica ed ambientale.

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

ARTICOLO 20

CONTRIBUTO PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

1. Per costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi il contributo è dovuto solo in relazione all'incidenza:

- delle opere di urbanizzazione,
- di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi,
- di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi (ove ne state alterate le caratteristiche).

2. Per costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali ovvero allo svolgimento di servizi, è dovuto solo in relazione all'incidenza:

- delle opere di urbanizzazione,
- di una quota non eccedente il 10% del costo documentato di costruzione.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché dei manufatti in zona agricola per i quali sia stato applicato l'esonero dal contributo di costruzione, vengano modificati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della variazione.

ARTICOLO 21

CONVENZIONI TIPO ED ATTI D'OBBLIGO

1. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire relativo ad interventi di edilizia abitativa di cui al precedente art. 20, commi 1 e 2, dovrà essere sottoscritta e trascritta apposita Convenzione con il Comune secondo lo schema-tipo approvato dalla Regione Abruzzo, prima della presentazione della richiesta di permesso di Costruire.

2. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire relativo ad interventi inclusi in Piani Attuativi di iniziativa pubblica, nei quali sia prevista l'attuazione per Comparti edificatori ovvero ambiti di Attuazione unitaria, comunque denominati, previa stipula di Convenzione tra il soggetto privato attuatore ed il Comune, la Convenzione medesima dovrà essere sottoscritta e trascritta nei modi e termini stabiliti dalla Normativa Tecnica del Piano Attuativo.

3. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire relativo ad interventi inclusi in Piani di Lottizzazione, la Convenzione dovrà rispondere ai contenuti minimi stabiliti all'art. 23 della L.U.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni.

4. Nei casi di cui al precedente comma 3, ed in tutti i casi in cui la Convenzione preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a carico del soggetto privato attuatore, prima della stipula della Convenzione dovranno essere depositati al Comune, e validati dal dirigente o responsabile del Servizio tecnico, i progetti esecutivi delle opere medesime.

La Convenzione dovrà essere sottoscritta e trascritta prima della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.

5. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire relativo a zone di P.R.G. in cui la relativa Norma tecnica richieda la cessione di aree al Comune, da destinare ad urbanizzazioni primarie (strade, parcheggi o verde), l'area di cessione dovrà essere univocamente indicata nella planimetria di progetto in scala 1/250 o 1/500, di cui al precedente art. 23 comma 1.i, con evidenziazione delle aree di accesso al lotto, che potranno non essere cedute e che in ogni caso rappresentano una condizione di diritto di accesso del proprietario (salvo autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, ai sensi del Codice della strada e successivo regolamento attuativo).

6. La cessione di cui al precedente comma 5 è contestuale al rilascio del Permesso di Costruire (ovvero preventiva alla D.I.A.) nei seguenti casi:

- a) aree adiacenti strade esistenti o in corso di realizzazione,
- b) aree adiacenti urbanizzazioni primarie (strade verde o parcheggi) per i quali il Comune abbia approvato il Progetto Definitivo / Esecutivo, ovvero anche il solo Progetto Preliminare o la scheda preliminare di fattibilità al fine dell'inserimento del Piano Annuale delle OO.PP. dell'anno successivo a quello in cui viene ritirato il Permesso di Costruire (ovvero presentata la D.I.A.).

7. Nel caso di aree adiacenti urbanizzazioni primarie (strade verde o parcheggi) di esclusiva previsione di P.R.G. , l'area di cessione dovrà essere univocamente identificata negli elaborati del progetto edilizio (come sopra indicato) e tale

individuazione determinerà un "asservimento" alla cessione che tuttavia sarà formalizzata solo al momento in cui ricorrano le condizioni dei punti a) e b) del precedente comma; in quella sede, ove l'area di sedime dell'opera pubblica si discosti da quello indicato dal PRG, l'asservimento sugli elaborati di progetto edilizio costituirà la base per la determinazione della superbie da cedere, salvo differente ubicazione della stessa, in coerenza con il progetto dell'opera pubblica; resta fermo quanto disposto al precedente art.22 comma 2 in ordine ai presupposti per il Permesso di Costruire.

ARTICOLO 22 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

1. Il Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è disciplinato all'articolo 14 del DPR 380/2001

ARTICOLO 23 ORDINANZE IN MATERIA EDILIZIA

Fermo restando il potere del Sindaco nell'adozione delle ordinanze contingibili e urgenti, il Dirigente della struttura competente adotta i provvedimenti finalizzati alla conservazione ed al decoro degli edifici.

ARTICOLO 24 INFORMAZIONE E TRASPARENZA

1) Le modalità e gli strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono attuati in conformità alle discipline contenute nelle Leggi n. 241/1990 e n. 190/2012, nei Decreti Legislativi n. 33/2013 e n. 126/2016 e nel "Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza" nonché al "Nuovo regolamento sulla privacy".

2) Essi consistono in particolare:

- a) nella pubblicazione sul sito internet del Comune degli atti di pianificazione generale e settoriale comunale nonché il collegamento ad atti, piani e programmi redatti da altri Enti aventi rilevanza in ambito urbanistico ed edilizio;
- b) nella possibilità di accedere attraverso il sito internet del Comune direttamente alle norme legislative e ai regolamentari aventi rilevanza in ambito urbanistico ed edilizio;
- c) nella pubblicazione delle dichiarazioni e della documentazione contenute nelle istanze, segnalazioni e comunicazioni edilizie reperibili, senza necessità di accreditamento, sul sito comunale specificatamente dedicato;
- d) nella possibilità di accedere alle informazioni relative alle pratiche edilizie concluse o presentate attraverso la consultazione on line di una specifica pagina del sito internet del Comune;
- e) nella pubblicazione sul sito internet del Comune della disciplina dei singoli procedimenti edilizi ed urbanistici con indicazione delle tempistiche previste dalla legge e degli uffici competenti alla loro gestione.

Nell'obbligo di introduzione, nella cartellonistica di cantiere, di specifico cartello contenente la raffigurazione foto realistica (renderign) del nuovo fabbricato da realizzarsi, sia nel caso di interventi di nuova costruzione sia nel caso demolizione e ricostruzione di fabbricati, nonché, nel caso di interventi di particolare importanza, della possibilità, per i S.U.E., di essere prescrivere che, durante lo svolgimento dei lavori, venga fornita chiara e aggiornata comunicazione alla cittadinanza, sulle varie fasi di cantiere e sulla loro durata.

ARTICOLO 25 COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEL PUBBLICO

1) Al fine di migliorare la struttura urbana della città, la qualità della vita e produrre inclusione sociale, viene attivato il processo di partecipazione dei cittadini alle decisioni relative ai progetti di trasformazione urbana.

2) Tutti gli interventi per i quali è prevista la preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o Programma Complesso o Piano di Comparto sono sottoposti, dalla loro fase preliminare fino alla definizione, ad una procedura d'informazione e consultazione della cittadinanza, da stabilirsi con apposito regolamento comunale da sottoporsi al Consiglio Comunale.

3) Nelle more di adozione del regolamento, tutti gli interventi del presente comma sono sottoposti ad un processo di informazione, anche attraverso rete telematica.

4) Sono fatte salve le procedure di evidenza pubblica stabilite dalle norme per la formazione degli strumenti urbanistici.

TITOLO II
DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I
NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ARTICOLO 26
COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

- 1) L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di notificazione all'interessato dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire ovvero nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi vigenti in materia.
- 2) Prima di dare inizio ai lavori assentiti con Permesso di Costruire il titolare del medesimo deve comunicare allo Sportello Unico competente, la data dell'inizio dei lavori stessi, nonché le generalità anagrafiche, la qualifica, il domicilio, l'indirizzo di posta elettronica, compresa quella certificata:
 - a) del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della direzione dei lavori nei casi previsti dal successivo articolo oppure facoltativamente nominato;
 - b) del legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, tranne che i casi in cui sia possibile l'esecuzione dei lavori in proprio.
- 3) Ove necessario, la suddetta comunicazione deve altresì riportare le generalità anagrafiche, la qualifica e il domicilio, l'indirizzo di posta elettronica, compresa quella certificata:
 - a) dei professionisti, abilitati ai termini di legge, incaricati dell'assistenza ai lavori per gli aspetti geologici e geotecnici"
 - b) dei professionisti, abilitati ai termini di legge, incaricati della progettazione, direzione lavori e collaudo delle strutture;
 - c) del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture;
 - d) del coordinatore della sicurezza del cantiere in fase di progettazione ed in fase di esecuzione;
 - e) del professionista botanico vegetazionale, abilitato ai termini di legge, ove previsto dall'ordinamento in ragione dell'attività svolta.
- 4) Ogni modifica successiva dei nominativi eventualmente indicati deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire entro il termine di giorni 10 dall'avvenuta variazione.
- 5) Nel caso in cui si renda necessario differire la data di inizio dei lavori già comunicata, il titolare del titolo edilizio è tenuto a indicare la nuova data, tenendo comunque conto del termine annuale per l'inizio dei lavori previsto per gli interventi assentiti con permesso di costruire.
- 6) Resta fatta salva la necessità di ottemperare agli adempimenti previsti per l'esercizio del cantiere.
- 7) Le prescrizioni contenute nei precedenti commi da 2, 3, 4 e 5 valgono per quanto applicabili anche per gli interventi avviati in forza di S.C.I.A. e di C.I.L.A., qualora non siano già state soddisfatte all'atto della presentazione
- 8) La mancata o incompleta comunicazione di inizio lavori, così come l'inottemperanza di quanto disposto al comma 4 del presente articolo, comporta la sospensione degli stessi, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dal presente articolo, nonché il pagamento della sanzione prescritta.

ARTICOLO 27
DIRETTORE DEI LAVORI

- 1) La nomina del Direttore dei Lavori è obbligatoria nei casi in cui l'intervento riguardi nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, ristrutturazioni edilizie, nonché restauri e risanamenti conservativi pesanti, come definiti dal DPR 380/2001.
- 2) In tutti i casi nei quali siano effettuati interventi aventi rilevanza strutturale, deve essere sempre nominato un Direttore dei Lavori delle strutture, che può essere lo stesso incaricato della Direzione Lavori, purché in possesso dei necessari requisiti professionali.
- 3) Qualora il Direttore dei Lavori e/o il Direttore dei Lavori delle strutture interrompano l'incarico, per rinuncia o altra causa, - fermo restando quanto disposto dall'art. 29 del DPR 380/2001- il titolare del titolo abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori. Gli stessi potranno essere ripresi solo dopo la comunicazione all'Ufficio competente della nomina dei nuovi tecnici incaricati.
- 4) L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'ordine di sospensione dei lavori, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto, nonché l'irrogazione della sanzione prescritta.

ARTICOLO 28

COMUNICAZIONE FINE LAVORI

- 1) Entro 60 giorni dall'effettiva ultimazione dei lavori il committente e il Direttore dei Lavori, se nominato, devono darne comunicazione allo Sportello Unico dell'Edilizia.
- 2) Per ultimazione dei lavori si intende l'avvenuto completamento di ogni parte della costruzione, escluse le sistemazioni esterne non essenziali ai fini dell'accesso alla costruzione e l'assetto del verde, potendosi ammettere che, limitatamente a singole unità immobiliari, le opere di finitura interna siano eseguite in tempi successivi e comunque antecedentemente alla richiesta di agibilità delle medesime.
- 3) La posa a dimora delle alberature eventualmente previste nei progetti approvati potrà essere effettuata anche posteriormente alla ultimazione dei lavori, a condizione che venga allegata alla comunicazione di fine lavori una dichiarazione con la quale il committente si impegna alla messa a dimora delle alberature previste in progetto, indicandone i tempi.
- 4) A seguito della comunicazione di ultimazione dei lavori, il S.U.E. potrà effettuare un accertamento atto a verificare che i lavori siano effettivamente ultimati in ogni loro parte, redigendo in tal caso apposito verbale.
- 5) Nel caso di impegno alla realizzazione contestuale di opere di urbanizzazione, la regolare esecuzione delle stesse dovrà essere verificata nei termini e modalità previsti nella Convenzione urbanistica sottoscritta.
- 6) La mancata o incompleta o ritardata comunicazione della fine dei lavori è soggetta alla sanzione prescritta.

ARTICOLO 29

OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

- 1) La disciplina relativa all'occupazione di suolo pubblico è contenuta nel "Regolamento per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche" (Regolamento COSAP) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale, e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2) La disciplina delle rotture suolo pubblico è contenuta nel Regolamento per la rottura del suolo pubblico e per l'uso del sottosuolo e delle infrastrutture municipali adottato con deliberazione del Consiglio Comunale.

ARTICOLO 30

COMUNICAZIONE OPERE RELATIVE A BONIFICA

- 1) Nel caso in cui il titolo edilizio riguardi un sito oggetto di un procedimento di bonifica del suolo, sottosuolo e/o acque sotterranee la realizzazione dell'intervento deve avvenire in conformità a quanto prescritto nei relativi provvedimenti di approvazione di progetto di bonifica (comprese la messa in sicurezza permanente o operativa) o di analisi di rischio.
- 2) Nel caso in cui l'intervento edilizio preveda la rimozione e lo smaltimento di materiali contenenti amianto, la bonifica dovrà essere attuata nel rispetto della specifica normativa.
- 3) Qualora durante le fasi di progettazione e/o di esecuzione dell'intervento venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti, dovranno essere immediatamente sospesi i lavori, e dovrà esserne data immediata comunicazione all'Ufficio Protezione Civile della Prefettura che avvia, con il concorso tecnico-operativo del Ministero della Difesa, gli interventi specialistici ed adotta ogni provvedimento idoneo ad assicurare la salvaguardia e l'assistenza della popolazione.
- 4) I terreni oggetto di bonifica sono assoggettati ad onere reale ai sensi dell'art. 253 del D. Lgs. 152/2006.

CAPO II

NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ARTICOLO 31

IMPIANTO E DISCIPLINA DEL CANTIERE

- 1) L'impianto di cantiere deve essere posto, di norma, nelle immediate adiacenze del sito oggetto degli interventi assentiti e deve essere completamente rimosso non oltre 60 giorni dall'avvenuta ultimazione dei lavori; non è consentito impiantare in cantiere uffici e manufatti eccedenti l'indispensabile supporto alla sua gestione, se non avvalendosi di apposita comunicazione di inizio lavori per opere temporanee.
- 2) I cantieri e le costruzioni provvisorie installate al loro interno devono essere allestiti nel rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
- 3) Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere devono essere adottate tutte le misure di legge atte ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale. Negli interventi su edifici esistenti comportanti estese demolizioni o, qualora l'esecuzione dei lavori comporti scavi di grandi dimensioni, deve essere presentato al competente Ufficio Tecnico Comunale il piano di derattizzazione dei luoghi, preventivo e periodico, fino alla conclusione dei lavori.
- 4) Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione copia del titolo abilitativo edilizio (P. di C., S.C.I.A., C.I.L.A.) unitamente ai relativi elaborati grafici con attestazione del professionista abilitato di conformità ai documenti originali, con attestazione del professionista abilitato di conformità ai documenti originali, nonché pareri e atti di assenso resisi necessari. L'attestazione di conformità del professionista potrà essere sostituita da opportuna marcatura digitale sugli elaborati grafici impressa dal Comune.
- 5) In cantiere deve essere tenuta a disposizione delle competenti autorità esercenti il potere di controllo, in originale o in copia conforme, l'autorizzazione per attività rumorosa temporanea, qualora necessaria.
- 6) In cantiere deve altresì essere conservata la documentazione di cui agli articoli 65 commi 3 e 4 e 66 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, tenuta ed aggiornata con le modalità di cui all'art. 66 dello stesso Decreto Presidenziale.
- 7) L'impianto di cantiere relativo ad interventi edilizi già assentiti non è subordinato all'acquisizione di un autonomo titolo abilitativo.
- 8) L'inosservanza alle disposizioni di cui ai commi 4) e 5) del presente articolo comporta, a carico del titolare del titolo abilitativo e del Direttore dei Lavori, l'irrogazione della sanzione, qualora non si tratti di violazioni di norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro soggette a specifiche sanzioni di legge.

ARTICOLO 32

PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

- 1) Quando l'intervento riguardi nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, o le sole ristrutturazioni edilizie comportanti la totale demolizione e ricostruzione di fabbricati, ovvero la ricostruzione e il ripristino di edifici crollati o demoliti, il Direttore dei Lavori deve procedere - prima dell'inizio dei lavori - a fissare sul posto i capisaldi piano/altimetrici cui riferire la costruzione progettata. Successivamente, in allegato alla comunicazione di inizio lavori o alla SCIA, deve inoltrare una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati non meno di 4 capisaldi piano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.
- 2) Il Comune, in casi particolari, può imporre nel provvedimento abilitativo edilizio, il tracciamento d'ufficio prima dell'inizio dei lavori.
- 3) L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione, a carico del Direttore dei Lavori, della sanzione relativa.

ARTICOLO 33

RECINZIONI DI CANTIERE E PONTEGGI

- 1) Il soggetto che intende eseguire interventi su aree private non intercluse al libero accesso o su fabbricati a confine con spazi pubblici od aperti al pubblico, deve, prima di dar corso ai lavori, recintare provvisoriamente l'area o il fabbricato oggetto di intervento avendo riguardo alle disposizioni del presente regolamento e del vigente Codice della Strada.
- 2) Quando la recinzione del cantiere comporti anche l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare deve preventivamente chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione, evidenziando nella richiesta l'eventuale interferenza con parcheggi, fermate autobus, passaggi pedonali accessibili e, se necessario, individuando

idonei percorsi alternativi. La durata di concessione di suolo pubblico per le attività di cantiere deve essere limitata alla durata di quest'ultimo.

3) La recinzione deve essere rispondente ai requisiti di sicurezza, avere aspetto decoroso ed essere alta almeno 200 cm; salvo diverso obbligo normativo, le porte ricavate nella recinzione non devono aprirsi verso l'esterno; qualora prospettanti su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, gli angoli della recinzione ed ogni altra sporgenza devono essere opportunamente protetti ed evidenziati per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse rifrangenti e muniti di segnali luminosi a luce rossa, che devono rimanere accesi nelle ore notturne ed in condizioni di insufficiente luminosità. Le recinzioni non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessato dal progetto e presente nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze. Fanno eccezione esclusivamente i cantieri temporanei (di durata non superiore a 30 giorni) su strade aperte al pubblico transito, per i quali, di volta in volta, l'Ufficio competente prescriverà il tipo di recinzione da adottarsi, fermo restando la necessità di segnalare come sopra angoli e sporgenze.

4) I ponteggi e le recinzioni di cantiere devono essere progettate in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'occlusione delle pubbliche visuali, garantendo uno spazio di percorrenza pedonale idoneo. Le modifiche al tracciato del flusso pedonale devono essere ridotte al minimo o devono essere installati sistemi che garantiscano la percorribilità in sicurezza per tutti i cittadini.

5) Per i cantieri ubicati in ambiti urbani di pregio, nel titolo edilizio possono essere prescritte finiture e materiali particolari per le recinzioni di cantiere.

6) Il Comune ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni; può altresì autorizzare, con modalità da convenirsi caso per caso, l'utilizzo di recinzioni e ponteggi di cantiere per affissioni di messaggi pubblicitari.

7) Quando si debba far ricorso ai ponti di servizio aggettanti su spazi pubblici, i ponti medesimi devono risultare ad altezza non inferiore a m. 5,00 dal suolo, ove aggettanti su zone carrabili, e non inferiore a m. 2,50, ove aggettanti su spazi pedonali.

8) L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'irrogazione della sanzione, fatta salva l'applicazione di altre misure ripristinatorie e/o sanzionatorie previste da specifiche normative.

ARTICOLO 34

CARTELLI DI CANTIERE

1) All'ingresso dei cantieri nei quali si eseguano opere edilizie, deve essere affisso, in posizione ben visibile da spazi d'accesso pubblico, un cartello indicatore chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a 1 mq, contenente i seguenti dati:

- a) oggetto dell'intervento;
- b) localizzazione dell'intervento;
- c) data e numero del permesso di costruire, o della pratica edilizia;
- d) data di inizio dei lavori;
- e) termine di ultimazione dei lavori;
- f) nome e recapito del titolare del permesso, o della pratica edilizia, del progettista, del/dei direttore/i di lavori;
- g) nome, recapito e qualifica: - del professionista responsabile degli accertamenti geognostici e geotecnici; - del progettista delle strutture; - del coordinatore per la progettazione in materia di sicurezza; - del coordinatore per la sicurezza nel corso dell'esecuzione dei lavori;
- h) ragione sociale e recapito della ditta esecutrice dei lavori e dei sub appaltatori, o l'indicazione "lavori in proprio" qualora si tratti di lavori eseguiti in proprio.
- i) nome e recapito del responsabile di cantiere.

2) Il cartello indicatore non è obbligatorio nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria relativa a sole opere da eseguirsi all'interno delle unità immobiliari.

3) Nei cartelli potranno essere omesse le indicazioni non necessarie rispetto all'intervento da eseguirsi.

4) Nei casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione, ovvero nei casi previsti dalla normativa vigente in materia di impianti, il cartello deve anche riportare il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti e il nominativo del progettista ove richiesto.

5) Come prescritto al precedente articolo 24, comma 4, è altresì fatto obbligo di posizionare un ulteriore cartello - in aggiunta e con le stesse dimensioni di quello sopra citato - contenente la raffigurazione foto realistica (renderign) del nuovo fabbricato da realizzarsi, sia nel caso di interventi di nuova costruzione sia nel caso demolizione e ricostruzione di fabbricati, nonché, nel caso di interventi di particolare importanza, è consentita la possibilità, per il S.U.E., di essere prescrivere che, durante lo svolgimento dei lavori, venga fornita chiara e aggiornata comunicazione alla cittadinanza, sulle varie fasi di cantiere e sulla loro durata.

6) L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta, a carico del titolare del titolo abilitativo e del Direttore dei Lavori, l'irrogazione della sanzione relativa.

ARTICOLO 35

CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI

1) La stabilità degli scavi deve essere assicurata al fine di garantire la sicurezza degli edifici, degli impianti e più in generale del contesto all'intorno. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere assicurata mediante operazioni di idoneo monitoraggio e di verifica, in relazione alle caratteristiche dello scavo e al tipo di terreno, a cura e spese del soggetto titolare dell'atto abilitativo a costruire.

2) Nei cantieri, ove si procede a demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano movimentati con le dovute precauzioni per evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

3) Il materiale di risulta proveniente dalle demolizioni e dagli scavi, anche se di modestissima quantità, deve essere trasportato e smaltito o riutilizzato a norma di legge.

ARTICOLO 36

MISURE DI CANTIERE E EVENTUALI TOLLERANZE

1) In materia di tolleranze di cantiere si applica quanto previsto nel DPR 380/2001, dalla L.R. 47/85 ed al successivo articolo 37.

ARTICOLO 37

SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI, MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

1) La sicurezza e il controllo dei cantieri sono disciplinati dalla legge ed in particolare dal D. Lgs. 81/2008; il controllo, in particolare, è affidato agli enti ed organismi individuati dalla medesima normativa.

2) Allo scopo di prevenire i rischi nelle fasi di realizzazione delle opere, nel caso in cui riguardino interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione in aree non sottoposte a vincolo idrogeologico, dovrà essere prodotta apposita fideiussione bancaria, assicurativa o rilasciata da società di intermediazione finanziaria iscritta all'Albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993, con le seguenti modalità:

- a) con la comunicazione di inizio dei lavori, qualora si tratti di opere assentite con permesso di costruire;
- b) contestualmente alla presentazione della pratica edilizia, qualora si tratti di opere avviate con SCIA o CILA.

3) La fideiussione del precedente comma dovrà essere di importo pari al costo delle opere di sistemazione dell'area (sbancamenti, opere fondazionali, palificate, ecc.) determinato sulla base di apposito computo metrico estimativo, sottoscritto dal committente e dal Direttore dei Lavori e verificato dal competente Ufficio Tecnico Comunale, in modo tale da garantire i costi necessari per il mantenimento delle condizioni di sicurezza del cantiere.

4) Tale adempimento potrà essere omesso qualora le opere di sistemazione dell'area siano di modesta rilevanza, a parere del competente Ufficio Tecnico Comunale.

5) La fideiussione verrà utilizzata, previa diffida, dal Comune per effettuare le opere di messa in sicurezza del sito, qualora il committente non vi ottemperi autonomamente.

6) La fideiussione sarà restituita alla fine dei lavori salvo che le particolarità dell'intervento non impongano una tempistica diversa.

ARTICOLO 38

ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI

1) I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti, dandone altresì immediata comunicazione al Comune; i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

2) Le disposizioni relative agli interventi di bonifica sono in particolare contenute nel D.Lgs 152/2006

3) Per quanto attiene alla disciplina relativa al ritrovamento di ordigni bellici si rinvia al precedente articolo.

ARTICOLO 39

RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI

1) Durante tutta la durata dei lavori il costruttore deve mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico per tutta l'estensione del cantiere e per metri 50, prima e dopo. Qualora si verificano spargimenti di materiale, è necessario provvedere tempestivamente alla pulizia.

2) Non è consentito mantenere in opera ponteggi su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. I ponteggi non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessati dal progetto e presenti nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.

3) Le pavimentazioni degli spazi pubblici, le aiuole e gli spazi verdi, compresi impianti di irrigazione e vegetazione, interessati da lavori o cantieri devono essere ripristinati con le stesse caratteristiche originarie e con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente. Non oltre 15 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza dovranno essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni, aiuole e spazi verdi completamente ripristinati.

A tal fine il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

4) Il costruttore deve mantenere in perfetta efficienza le opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche presenti sullo spazio pubblico occupato e mantenere sempre accessibili i chiusini d'ispezione delle reti fognarie pubbliche (in particolare non accatastandovi materiale o facendo sostare mezzi).

5) In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare degli atti abilitativi a costruire; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, saranno rimosse coattivamente con le procedure previste dalle leggi vigenti.

TITOLO III

DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

CAPO I

DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

(caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici)

ARTICOLO 40

CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

1. I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 ed A2.
2. **La categoria A1 comprende:**
 - a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
 - b) alloggi monostanza;
 - c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.
3. **La categoria A2 comprende:**
 - a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo, bar, ristoranti;
 - b) laboratori scientifico-tecnici, edifici di cura ed ospedalieri;
 - c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, laboratori artigianali;
 - d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - e) magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
4. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si suddividono in: S1, S2 e S3.
5. Il tipo S1 comprende servizi igienici e bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.
6. Il tipo S2 comprende:
 - a) scale che collegano più di due piani;
 - b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i mq.12,00 di superficie ed i mtl. 8,00 di lunghezza;
 - c) magazzini e depositi in genere;
 - d) autorimesse di solo posteggio;
 - e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
 - f) cantine, lavanderie e stenditoi;
 - g) stalle, porcilaie e locali con destinazioni di uso similari.
7. Il tipo S3 comprende:
 - a) disimpegni inferiori a mq.12,00;
 - b) ripostigli o magazzini inferiori a mq. 5,00;
 - c) vani scale colleganti solo 2 piani;
 - d) locali macchine con funzionamento automatico.
8. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 41

CARATTERISTICHE DEI LOCALI

1. Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione; per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.

2. I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime:

a) Locali di categoria A1.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 63, non deve essere inferiore a mtl. 2,70, salvo quanto previsto dai successivi articoli.

Nel caso di fabbricati esistenti e ricadenti in Centro Storico, i valori minimi sopraindicati potranno essere derogati qualora l'intervento progettuale riguardi il recupero di unità immobiliari e sia individuato ai sensi dell'art.31, lettere a), b) e c) della Legge n.457/78, e quanto previsto dal D.M. 05/07/1975 così come modificato dal D.M. 09/06/1999.

E' consentito, per gli immobili condonati, l'adeguamento delle unità abitative alle altezze minime ai sensi dell'art.43, comma 2°, lettera b), e comma 3°, della Legge 05/08/1978, n.457, fatti salvi i diritti dei terzi, per le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati.

b) Locali di categoria A2.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art.66, non deve essere inferiore a mtl. 3,00, salvo locali preesistenti in Centro Storico non inferiore a mtl. 2,70 e salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima utile interna deve essere di almeno mtl. 4,50. Se i locali sono dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata detta altezza minima può ridursi a mtl. 3,80.

In ogni caso l'idoneità dei locali deve essere valutata in relazione a tutte le altre caratteristiche, alla tipologia di attività ed al numero delle persone contemporaneamente presenti.

c) Locali di categoria S.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a mtl. 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

B) Superfici minime:

a) Locali di categoria A1 - punti a) e b):

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq.9,00 se per una persona e mq.14,00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq.14,00. I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 9,00 con il lato minimo non inferiore a mtl. 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, è inoltre ammessa, anche in caso di nuove costruzioni, la realizzazione di angoli cottura, anche privi di finestre proprie, che si aprano su altro locale (soggiorno o pranzo) con una superficie minima non inferiore a mq.14,00 e purché, per almeno un lato, non risulti da questo separato con pareti fisse, con idoneo sistema di aspirazione sopra i fornelli.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

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

b) Locali di categoria A2.

I locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq. 30,00, fatta eccezione per locali destinati per attività artigianale.

c) Locali di categoria S:

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A ma da interposto disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti. Per gli altri è consentito dai locali cui, nella distribuzione dell'unità immobiliare, sono specificatamente attribuiti, con esclusione sempre di accesso diretto da stanze di soggiorno o pranzo e cucine.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti apparecchi igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli apparecchi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente articolo, devono essere forniti di servizi igienici di cui almeno uno abbia il requisito della "visitabilità" (con riferimento alla normativa vigente per l'abbattimento delle barriere architettoniche). Tutti i locali classificati come A1, punto c) e come A2 debbono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da bagno e antibagno, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali e al personale che ne usufruisce, divisi per sesso e accessibili anche a soggetti con ridotta o impedita capacità motoria nei casi previsti dalla normativa vigente.

La superficie minima per un locale wc è di mq.1,20 e la larghezza minima di mtl. 0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di mtl. 1,50 realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime prescritte dal D.M. 14 giugno 1989 n.236 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotati di locali S1 di dimensioni minime prescritte dal D.M. 14 giugno 1989, n.236.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente articolo 66 devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione:

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sulle pareti esterne e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali di categoria A2 devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni particolari dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Nel caso di fabbricati esistenti e ricadenti in Centro Storico, i valori minimi sopraindicati potranno essere derogati qualora l'intervento progettuale riguardi il recupero di unità immobiliari e sia individuato ai sensi dell'art.31, lettere a), b) e c) della Legge n.457/78.

I locali di categoria S, con l'eccezione delle centrali termiche, possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi. Il rapporto tra le superfici delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore ad 1/6; nel caso di sporgenze superiori a mtl. 1,20 tale rapporto non dovrà essere inferiore ad 1/5.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza illuminazione e ventilazione diretta.

D) Riscaldamento:

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

ARTICOLO 42

CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

1. Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

2. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 ed S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate parti di locali di categoria A1 ed A2, collegati a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che non eccedano di 1/10 della superficie del piano.

ARTICOLO 43

SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI

1. Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può considerarsi abitabile purché la sua altezza media risulti non inferiore a mt.2,70 (con minimo assoluto di mt.1,80) e vengono rispettati tutti gli altri requisiti.

In tal caso il tetto dovrà essere del tipo ventilato ovvero con opportuni accorgimenti tecnici di isolamento e coibentazione al fine di attenuare gli sbalzi termici. Nel caso di coperture con andamento articolato si considera, come altezza media, la media ponderale del sottotetto.

2. Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A ed S sempreché l'altezza minima della parte sottostante il soppalco non sia inferiore a quella richiesta per la categoria di locali in cui i soppalchi vengono realizzati e che l'estensione del soppalco non superi il 40% della superficie utile netta del locale sottostante.

3. Per la realizzazione del soppalco di cui al comma precedente è necessario richiedere la concessione edilizia.

4. La parte soprastante il soppalco, se non dotata di requisiti dei locali di categoria A ed S, può essere adibita a deposito o ripostiglio, purché privo di autonomo accesso dall'esterno o autonoma accessibilità.

ARTICOLO 44

PIANI SEMINTERRATI

1. Sono considerati piani seminterrati quelli i cui locali hanno il pavimento posto a un livello più basso del marciapiede o dalla più alta sistemazione esterna del terreno.

2. I locali seminterrati nelle nuove costruzioni possono essere destinati ad abitazione, subordinatamente al rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti dalle normative vigenti o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal Responsabile del servizio sanitario competente per territorio.

3. Sono ammesse deroghe per i fabbricati esistenti, anche mediante particolari condizioni fino a dislivello tra pavimento interno e sistemazione esterna di cm.150.

4. In caso di deroghe devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'altezza, l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.
5. In detti locali è possibile realizzare, oltre all'impianto elettrico e di riscaldamento, anche un w.c. completo di impianto idrico-sanitario.
6. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano seminterrato deve essere installato un apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal Responsabile del Servizio Igiene Pubblica designato dalla A.S.L., ad evitare inconvenienti di carattere igienico.
7. Nell'eventualità che il deflusso delle acque meteoriche del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano seminterrato, dovrà essere presentato, a corredo della domanda di concessione e/o autorizzazione e/o denuncia di inizio attività, un apposito elaborato progettuale atto a dimostrare l'idoneo sistema di allontanamento delle acque di scarico.

ARTICOLO 45 PIANI INTERRATI

1. Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.
2. Tali piani possono esorbitare dal limite planimetrico dell'edificio sovrastante purché sia rispettata la distanza di mtl. 1,50 dai confini del lotto di pertinenza e nel rispetto degli indici di permeabilità della zona. E' consentita la costruzione a confine in caso di progetto unitario o in presenza di accordo tra i confinanti; in questo caso alla comunicazione di inizio lavori deve essere presentato atto registrato e trascritto.
3. I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A.
4. Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione del punto g), ed S3, a condizione che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dalla umidità e sia assicurato il ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.
5. In detti locali è possibile realizzare, oltre all'impianto elettrico e di riscaldamento, anche un w.c. completo di impianto idrico-sanitario.
6. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal Responsabile del Servizio Igiene Pubblica designato dalla A.S.L. ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

ARTICOLO 46 SOTTOTETTI

1. I locali sotto le falde dei tetti possono essere non abitabili e/o abitabili.

a) Sottotetti non abitabili.

I sottotetti non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza media dell'intero piano sottotetto, non tenendo conto di eventuali tramezzature interne, non supera i mtl. 2,40 e quella minima non superi mtl. 1,80.

La pendenza delle falde non può essere superiore al 40%.

In detti locali è possibile realizzare, oltre all'impianto elettrico e di riscaldamento, anche un w.c., completo di impianto idrico-sanitario, con altezza minima interna non inferiore a mtl. 1,80 ed altezza media pari a mtl. 2,40.

Per i locali dotati di impianti dovrà essere corrisposta una quota pari a 0,60 degli oneri di urbanizzazione; le relative superfici concorreranno, altresì, alla costituzione della superficie convenzionale ai fini della determinazione del costo di costruzione.

Sono, altresì, non abitabili, pur concorrendo alla determinazione dell'indice di volumetria urbanistica, i sottotetti con altezza media interna superiore a mtl. 2,40 ed inferiore a mtl. 2,70.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire mediante finestre nelle pareti perimetrali, lucernari, asole e finestre ricavate nelle falde del tetto stesso, per una superficie massima di un decimo della superficie utile in pianta.

Nei sottotetti non abitabili è consentito all'interno o con l'arretramento della falda del tetto la creazione di terrazzini ad uso stenditoio all'aperto, con aperture per accedere agli stessi; in tal caso, ai fini dell'altezza media e dell'altezza minima non verrà considerata la sezione su detti terrazzini.

Nel caso di tetti con timpani sono consentite aperture e realizzazione di balconi e terrazzi sui timpani stessi, con aperture per accedere agli stessi.

I sottotetti di cui al punto a) non possono costituire unità immobiliare autonoma e devono costituire pertinenza di unità immobiliari sottostanti, con atto registrato e trascritto presso la Conservatoria.

Detto obbligo non è contemplato per gli edifici di tipologia monofamiliare e bifamiliare.

I sottotetti non abitabili possono essere realizzati indipendentemente dal vincolo di pertinenzialità se privi dell'impianto di riscaldamento e idrico-sanitario.

b) Sottotetti abitabili.

I sottotetti abitabili devono presentare i requisiti previsti nel presente regolamento edilizio per i locali abitabili riguardo alla superficie, alla illuminazione, alla ventilazione ed al riscaldamento, mentre per l'altezza minima vale quanto riportato al precedente articolo.

La superficie utile del sottotetto abitabile concorre alla determinazione dei parametri urbanistici.

Sarà consentita la trasformazione del sottotetto non abitabile in sottotetto abitabile secondo le norme del presente Regolamento, solo nel rispetto degli indici volumetrici di Piano.

CAPO II

REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

(riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;

ARTICOLO 47

VENTILAZIONE E ASPIRAZIONE FUMI

1. I locali accessori indiretti possono essere privi di ventilazione naturale diretta; detta ventilazione può essere mediata da altri locali, quali intercapedini, disimpegni e simili, o realizzata con alternativi sistemi di ventilazione adeguati alla volumetria ed alla destinazione del locale;

2. Negli interventi sugli edifici realizzati in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975 sono ammessi sistemi di aspirazione di fumi e vapori prodotti dalle cucine o posti cottura, non collegati a canne sfocianti a tetto, purché nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

3. Gli scarichi dei servizi igienici devono essere dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria o comunque garantita da idonee ed efficaci soluzioni alternative.

4. Nei servizi igienici gli impianti di ventilazione forzata devono sfociare a tetto; in alternativa, per gli interventi sugli edifici realizzati in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975 sono ammessi altri sistemi di ventilazione purché nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

ARTICOLO 48

INTERCAPEDINI

1. La difesa dall'umidità del suolo deve essere garantita mediante la realizzazione di intercapedini ispezionabili e ventilate; la larghezza minima del fondo non deve essere inferiore a 50 cm né maggiore di 100 cm. Il fondo deve essere sottomesso almeno 30 cm rispetto alla quota dell'intradosso del solaio posto a quota più bassa.

2. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere ammesse soluzioni alternative che garantiscano la salubrità dei locali. In tal caso il progetto deve essere corredato da adeguata relazione tecnica asseverata attestante l'efficacia delle soluzioni adottate.

3. Per le autorimesse e gli accessori indiretti agibili, in alternativa, sono ammesse soluzioni che garantiscano la salubrità dei locali e l'allontanamento delle acque di infiltrazione. In tal caso il progetto deve essere corredato da adeguata relazione tecnica asseverata attestante l'efficacia delle soluzioni adottate.

4. Deve essere prevista una camera d'aria, ventilata dall'esterno, alta almeno 30 cm dall'intradosso del solaio del piano posto a quota più bassa. In alternativa, sono ammesse soluzioni che garantiscano la salubrità dei locali. In tal caso il progetto deve essere corredato da adeguata relazione tecnica asseverata attestante l'efficacia delle soluzioni adottate.

ARTICOLO 49

IMPIANTO ANTINCENDIO

1. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli realizzati a seguito di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione, insistenti su strade private e ricadenti nelle aree d'interfaccia così come definite dalla D.G.R. del 13.06.2008, n. 672, qualora non esista un idoneo impianto antincendio nell'arco di 60 m, è necessario prevedere l'installazione dello stesso per l'approvvigionamento dell'acqua ai mezzi operativi antincendio.

ARTICOLO 50

EFFICIENZA ENERGETICA DELLA STRUTTURA EDILIZIA

- 1) Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, mantenendo condizioni di comfort termico negli ambienti interni.
- 2) Al fine di limitare il consumo di energia primaria è necessario minimizzare le perdite di calore per dispersione, limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva, massimizzare il rendimento degli impianti e sfruttare al meglio le fonti rinnovabili.
- 3) Per quanto riguarda i componenti dell'involucro è necessario:
 - a) definire una strategia complessiva di isolamento termico;
 - b) scegliere i materiali, tenendo conto delle caratteristiche degli stessi, della permeabilità al vapore e della loro compatibilità ambientale anche in relazione allo smaltimento a fine vita;
 - c) procedere in conformità alla normativa tecnica vigente alla verifica dell'assenza del rischio della formazione di muffe, e all'assenza di condensazioni interstiziali;
 - d) utilizzare tecnologie di climatizzazione passiva quali ad esempio coperture e pareti a verde e/o ventilazione naturale.
- 4) Tutte le caratteristiche fisico – tecniche - prestazionali dei materiali isolanti dovranno essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione dovranno quindi presentare la marcatura CE.
- 5) Nel caso di interventi sugli edifici costruiti in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975, non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione edilizia, ai sensi del precedente art. 38 comma 1) lett. g), qualora si proceda all'isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, sarà possibile derogare ai limiti delle superfici minime indicate ai commi 1 e 2 dell'art. 43, previa idonea documentazione tecnica dettagliata, a firma di tecnico abilitato, da presentare all'Ufficio comunale competente contestualmente al progetto edilizio; la deroga non potrà in nessun caso superare il 5% in meno delle superfici minime.
- 6) Il progetto delle opere e la relazione tecnica, di cui all'art. 28 comma 1 della L. 09.01.1991 n. 10, da predisporre sullo schema previsto, devono essere depositati presso l'Ufficio comunale competente. Per quanto riguarda le nuove costruzioni, le sostituzioni edilizie, le demolizioni e ricostruzioni e le ristrutturazioni integrali dovranno essere rispettate le norme prestazionali di cui all'art. 14 commi 2.5 e 2.6 delle Norme Generali del PUC.
- 7) Al termine dei lavori, deve essere depositata al S.U.E. la dichiarazione di fine lavori contenente l'asseverazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica di cui al comma 6, a cura della direzione lavori o del responsabile dei lavori.

ARTICOLO 51

INDICAZIONI PROGETTUALI PER L'OTTIMIZZAZIONE DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI

- 1) La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche. La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.
- 2) In tutti i casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione, le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi devono essere progettate tenendo conto anche del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, perseguendo condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica e la ventilazione naturale. L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e perseguire il massimo risparmio energetico possibile. Per tutte le categorie di edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve, ottimizzare gli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali ed effettuare il controllo solare nella stagione estiva. Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori, quali ripostigli, locali di sgombero, lavanderie, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.
- 3) Nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.). Le schermature fisse (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi etc) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate;

I dispositivi di schermatura fissi o mobili dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.

4) Nella progettazione degli edifici è consigliato ed incentivato perseguire elevati coefficienti di sfasamento dell'onda termica.

5) L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo, per quanto possibile, il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. A tale fine la progettazione dovrà essere volta a:

a) utilizzare, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale;

b) prevedere l'orientamento delle superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), nelle nuove costruzioni, entro un settore $\pm 45^\circ$ dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;

c) limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, o altri locali accessori;

d) consentire soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne);

e) adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.

6) Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è raccomandata e incentivata la realizzazione di tetti e pareti verdi compatibilmente al contesto urbano; a tale fine si intendono:

a) per tetti verdi o coperture a verde, le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali puntuali e caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno nel quale radicano associazioni di specie vegetali in coerenza con quanto stabilito dall'art. 11 comma 26 delle Norme generali del PUC. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;

b) per parete verde, un fronte edilizio ricoperto da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate indirettamente alla muratura tramite adeguati supporti di sostegno. L'utilizzo delle pareti verdi verticali è finalizzato oltreché alla riduzione dei consumi energetici anche al miglioramento del microclima circostante.

7) Per la realizzazione degli edifici è raccomandato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.

ARTICOLO 52

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

1) Nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione è raccomandata e incentivata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura.

ARTICOLO 53

FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

1) Si intende energia da fonti energetiche rinnovabili quella di origine non fossile, vale a dire energia eolica, solare, aereotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.

2) Si richiama la specifica normativa inerente l'obbligo di integrazione con tecnologia da fonti rinnovabili nei nuovi edifici e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti.

ART. 54

PANNELLI SOLARI

1) I pannelli solari, sia fotovoltaici che collettori solari termici, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (pensiline, pergolati).

2) I pannelli solari devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio.

ART. 55

SERRE SOLARI BIOCLIMATICHE

1) Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici; l'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'areazione dei locali retrostanti. Le serre solari o bioclimatiche e le logge addossate o integrate nell'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, (muri di accumulo, muri di Trombe), sono considerate volumi tecnici e non computabili ai fini volumetrici e/o superficiali a condizione che:

- le stesse siano armoniosamente integrate nell'organismo edilizio nuovo o esistente e realizzate su intero prospetto (per tutte le unità immobiliari con affaccio sul medesimo prospetto);
- il volume netto racchiuso dalle pareti trasparenti della serra sia compreso tra il 10% e il 20% del volume interno lordo dell'unità immobiliare a cui la serra è collegata;
- siano orientate esclusivamente verso sud-est, sud e sud-ovest;
- siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo e di aperture allo scopo di garantire una corretta ventilazione naturale;
- non alterino i rapporti aereo illuminanti previsti dalla normativa vigente, né contribuiscano al raggiungimento degli stessi per i locali limitrofi;
- garantiscano idonea illuminazione ed areazione naturale diretta;
- consentano una riduzione pari almeno al 15% del fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento; la riduzione del fabbisogno di energia primaria deve essere dimostrata tramite relazione energetica specialistica redatta da professionista abilitato, secondo le norme UNI di settore e allegata alla pratica edilizia pertinente; unitamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori dovrà essere depositata asseverazione di conformità attestante il raggiungimento delle prestazioni energetiche previste redatta da professionista abilitato.
- non siano dotate di impianto di riscaldamento né di raffrescamento;
- abbiano pareti di chiusura completamente trasparenti, fatte salve le strutture di supporto che devono presentare buona resistenza all'invecchiamento ed al degrado estetico e funzionale;

2. Nelle nuove costruzioni le strutture di separazione tra la serra e i locali retrostanti devono avere le caratteristiche di isolamento prescritte dalla normativa vigente.

3. Qualora nei locali che si affacciano su serre, vi siano generatori di calore a gas, dovrà essere garantita la sicurezza degli stessi (ad esempio i fori di areazione non dovranno sfociare nella serra) ed il rispetto delle norme di sicurezza sugli impianti.

ARTICOLO 56

CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI

1) Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

2) La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE. Questi contatori potranno essere collocati ai piedi dell'edificio, in apposito locale o armadio coibentato e in tal caso l'ente gestore potrà provvedere all'emissione di bollette individuali. Se collocati all'interno delle proprietà, l'ente gestore emetterà un'unica bolletta relativa al contatore condominiale mentre le letture dei contatori individuali serviranno solo per suddividere la spesa della fornitura al condominio in modo proporzionale agli effettivi consumi.

3) Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali ad esempio, ma non esaustivamente, impianti sportivi o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi docce è raccomandata oltre alle prescrizioni di cui sopra l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.

4) Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

5) Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.

6) Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli stessi. Devono essere dotate di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà (o eventualmente alla rete di scarico comunale) di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

ARTICOLO 57 SISTEMI DI ILLUMINAZIONE

1) Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:

a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.

b) parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale.

c) utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012)

2) Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:

a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.

b) installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;

c) utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.

3) Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o artigianale è obbligatorio:

a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.

4) Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione esterno in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:

a) utilizzare interruttori crepuscolari;

b) utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale.

5) Qualora gli spazi a cielo libero siano dotati di un impianto di illuminazione con potenza nominale totale dei corpi illuminanti installati superiore a 500 Watt, occorre attenersi a quanto previsto in materia dalla vigente normativa regionale.

ARTICOLO 58 RELAZIONE TECNICA

1) Per gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione, le analisi e le valutazioni di cui agli articoli del presente titolo dovranno essere esplicitate e descritte in un'apposita "Relazione tecnica di valutazione energetico-ambientale" redatta da professionista abilitato che dimostri e attesti l'avvenuta applicazione delle indicazioni regolamentari o le motivazioni tecnico economiche per cui tali indicazioni regolamentari non sono applicabili.

ARTICOLO 59 FLESSIBILITÀ PROGETTUALE ED INCENTIVI

1. Il presente Regolamento non disciplina requisiti e parametri prestazionali integrativi per edifici soggetti a flessibilità progettuale, in quanto non previsti dalla Strumentazione Urbanistica Comunale né incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale ulteriori rispetto a quelli già previsti dalle disposizioni legislative vigenti ed al successivo articolo.

ARTICOLO 60

BIOARCHITETTURA - EDILIZIA BIOCAMPATIBILE.

1. Si definisce edilizia biocompatibile il complesso di interventi finalizzati al recupero edilizio ovvero alla nuova edificazione con l'utilizzo di:

- a) di schemi tipologico - distributivi (per la nuova edificazione) definiti in relazione all'orientamento degli assi terrestri ed ai flussi dei campi magnetici, oltre che nel rispetto dei consolidati principi di soleggiamento ed aerazione;
- b) di materiali edilizi biocompatibili (per la nuova edificazione e per il recupero edilizio), quali:
 - b.1) per la coibentazione delle pareti:
 - fibra di legno;- sughero;- juta;- lana di pecora;- lino vegetale;
 - b.2) per gli intonaci interni:
 - base a calce, con esclusione tassativa del gesso (anche in quota parte), al fine di garantire massima traspirabilità di pareti;
 - b.3) per la colorazione delle pareti interne ed esterne:
 - vernici a base di calce, con tassativa esclusione dei materiali plastici (anche in quota parte);
 - b.4) per la coibentazione delle coperture:
 - materiali naturali di cui al precedente punto b. 1;
 - guaine di impermeabilizzazione a basso contenuto di derivati del petrolio;
 - b.5) per l'isolamento delle fondazioni:
 - materiali a base di bentonite o similari derivati dall'argilla;
 - b.6) per le pavimentazioni esterne:
 - blocchetti in cemento grigliato (del tipo betonella, arborella);
- c) di tecniche costruttive biosostenibili, quali:
 - c.1) per la copertura:
 - tetto ventilato, nel quale cioè sia garantita la circolazione dell'aria tra la caldaia ed il manto di copertura;
 - c.2) per le fondazioni:
 - vespaio aerato, realizzato evitando il contatto diretto della restante struttura del fabbricato con il terreno;
 - c.3) per le tamponature esterne:
 - spessore minimo di cm.30, ottenuto o con laterizio termoisolante o con sistema di muratura "a cassetta";
 - c.4) per gli impianti idrici:
 - rubinetteria monocomando;- miscelatori di aria all'acqua;- scarichi WC con volume del getto regolabile;
 - serbatoi per recupero acque piovane per irrigazione giardini pertinenziali;
 - c.5) per gli impianti elettrici:
 - disposizione dell'impianto " a stella" , al fine di non creare una gabbia di faraday;- utilizzo di disgiuntori di corrente, al fine di eliminare la tensione all'interno dei cavi al momento dello spegnimento dell'interruttore;
 - illuminazione dei locali condominiali con lampade fluorescenti con interruttori a tempo;
 - illuminazione aree esterne condominiali con lampade al sodio ad alta efficienza;
 - c.6) per i solai interni:
 - inserimento di pannelli coibenti, al fine di garantire l'isolamento acustico per i rumori derivanti da calpestio;
 - posa in opera dei pavimenti con utilizzo di tecniche tradizionali, evitando colle sintetiche;
 - c.7) per l'isolamento dei fabbricati:
 - piantumazione di alberature a medio fusto con sistema " a barriera verde" lungo le recinzioni.

2. Il Comune promuove la Bioarchitettura e sostiene la realizzazione di opere di Edilizia biocompatibile, riconoscendone valore di utilità sociale/salutistica. A tal fine si stabilisce che gli oneri concessori, in quanto al contributo relativo al Costo di Costruzione, saranno abbattuti proporzionalmente all'incremento di costo effettivo determinato dall'utilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive indicate al comma precedente.

3. La valutazione dell'entità della riduzione, che in ogni caso non potrà superare il 60% dell'importo "a regime", sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di rilascio della Concessione edilizia.

ARTICOLO 61

INDICAZIONI PROGETTUALI DI CARATTERE AMBIENTALE

1) Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

2) Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

3) L'opera deve essere progettata e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:

a) sviluppo di gas tossici;

b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;

c) emissione di radiazioni pericolose;

d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;

e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;

f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera;

4) I materiali a base di fibre minerali, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre riconosciute pericolose per la salute pubblica in superficie e la cessione di queste all'ambiente.

ARTICOLO 62

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

1. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del gas Radon dovrà essere prevista l'adozione di accorgimenti costruttivi finalizzati alla riduzione dell'ingresso del radon ed a facilitare l'installazione di sistemi di rimozione del radon che si rendessero necessari successivamente alla costruzione dell'edificio, in funzione della potenziale capacità di produrre alte concentrazioni di radon del suolo considerato.

ARTICOLO 63

SISTEMAZIONE DI TERRENI IN PENDIO E MURI DI CONTENIMENTO

1. Nelle aree a accentuata pendenza, al fine di regolarizzare l'andamento del terreno e costituire gradualmente il piano del terreno circostante i manufatti edilizi è consentita la sistemazione del terreno a gradoni, realizzati preferibilmente con terrapieni di gabbioni rinverditi.

2. A tal fine, nel caso in cui la regolarizzazione del terreno sia funzionale all'edificazione nelle aree residenziali di P.R.G. confinanti con la zona agricola del P.R.G. medesimo, è consentito procedere alla sistemazione del terreno già nella parte agricola di proprietà.

3. Nei casi in cui la pendenza del terreno, rapportata alla dimensione del lotto, non consenta una sistemazione "graduale" e/o in ogni caso si renda pertanto necessaria la realizzazione di muri di contenimento, la stessa dovrà rispondere alle seguenti condizioni:

a) che sia in ogni caso assicurato il drenaggio delle acque meteoriche, attraverso idonee canalizzazioni a monte ed a valle,

b) che il muro di contenimento, se realizzato in cls armato, sia rivestito in mattoni o tufo materiale analogo per colore e porosità, al fine di mitigarne l'impatto visivo, anche attraverso forme di movimentazione quali contrafforti, arcate ecc... o motivi decorativi eseguiti con il rivestimento,

c) che il muro medesimo non fuoriesca di oltre 50 cm rispetto al piano di sistemazione del livello superiore del terreno,

d) che il muro medesimo non fuoriesca di oltre 4.00 metri dal piano di sistemazione del terreno sottostante, anche mediante la sistemazione graduale del terreno, come indicato al precedente comma 1; nel caso di dimostrata impossibilità di procedere ad una sistemazione graduale del terreno è consentita un'altezza maggiore, purché la differenza tra l'altezza consentita (mtl. 4.00) e quella effettiva sia occultata mediante la messa a dimora di siepi ed essenze arbustive.

ARTICOLO 64

PERMEABILITÀ

1. All'interno dei lotti edificabili dovrà essere assicurata la massima permeabilità del terreno, attraverso:

a) riserva di una quota di terreno vegetale pari almeno al 20% della parte scoperta;

b) realizzazione di pavimentazione del tipo carrabile – erbosa, salvo che per le rampe di accesso a garages interrati;

ARTICOLO 65

RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

1. Nel caso di edifici attestanti su spazi pubblici dovrà essere evitato lo sbocco diretto dei pluviali, all'aperto sul suolo pubblico, in particolare su aree destinate a percorrenza pedonale; ove possibile è preferibile il collegamento diretto dei pluviali alla rete fognaria delle acque bianche.
2. Nel caso di edifici realizzati all'interno di lotti privati, fermo restando quanto stabilito nei precedenti articoli 73 e 77, ove possibile è preferibile il convogliamento delle acque meteoriche alla rete pertinenziale delle acque bianche.

ARTICOLO 66

RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE FOGNARIE

1. Nel caso di nuova edificazione dovranno essere indicate, nelle planimetrie di progetto, le reti, da realizzare internamente al lotto, per la raccolta delle acque di scarico (bianche e nere) nonché le opere da realizzare per l'allaccio alla rete comunale, con specificazione del punto di allaccio.
2. Nel caso la rete comunale attraversi lotti privati, l'assenso da parte dei relativi proprietari alla realizzazione delle opere necessarie per l'allaccio da parte di altri proprietari alla rete comunale costituisce atto dovuto e non dà luogo a corrispettivo economico se non per il ripristino delle superfici eventualmente interessate dai lavori.
3. Nel caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sono richiesti:
 - l'adeguamento dell'impianto degli scarichi fognari al fine di ricondurre gli stessi ad un unico punto di consegna, ispezionabile, prima dell'immissione nella rete pubblica, da indicare negli elaborati di progetto,
 - la puntuale indicazione delle eventuali reti private esistenti sul lotto ed il punto di allaccio alla rete comunale.
4. Nelle zone non servite da fognatura comunale si deve rispettare quanto previsto dall'art. 5 della Delibera del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento (CITAI) del 04/02/1977 e dalla normativa vigente in materia (vasca settica di tipo Imhoff con svuotamento periodico oppure idoneo smaltimento del liquame chiarificato).

I sistemi di raccolta in fosse a tenuta possono essere ammessi solo quando ci sono documentati impedimenti tecnici e/o geologici alla realizzazione di uno dei sistemi previsti dalla delibera di cui sopra.

TUTTI GLI SCARICHI DEVONO ESSERE AUTORIZZATI DAGLI ENTI COMPETENTI SECONDO LE MODALITA' PREVISTE DALLA NORMATIVA VIGENTE.

ARTICOLO 67

MATERIALI DI FINITURA

1. Negli interventi sul patrimonio edilizio e nelle nuove edificazioni, al fine di migliorare l'inserimento dei manufatti medesimi nel contesto paesaggistico, sono raccomandati i seguenti accorgimenti:
 - nel caso di copertura piana, pavimentazione in mattonelle di cotto;
 - nel caso di copertura a falde inclinate, manto di copertura con coppi di tipo tradizionale;
 - intonaci esterni di tipo tradizionale e tinteggiatura a calce con silicati additivati;
 - gronde e pluviali in rame o, in alternativa, in acciaio zincato verniciato;
 - antenna centralizzata, nel caso di edifici con due e/o più unità immobiliari.

ARTICOLO 68

PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA.

1. Si rinvia a specifico Regolamento da approvare in Consiglio Comunale.

CAPO II

DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Per i punti sotto elencati il presente Regolamento Edilizio rimanda, di volta in volta, ad operazioni specifiche relativi sia alla fase di progettazione che di esecuzione, con particolare riguardo alla fase successiva di manutenzione programmata e stagionale:

1. strade;
2. portici;
3. piste ciclabili;

ARTICOLO 69

PARCHEGGI

1. I parcheggi a servizio dell'edificazione (parcheggi di pertinenza), nell'entità stabilita dagli strumenti urbanistici comunali vigenti possono essere realizzati nelle aree scoperte ovvero quali autorimesse (garages):

- al Piano Interrato o seminterrato ed al Piano terra degli edifici nonché nel sottosuolo delle aree di pertinenza dei medesimi ;
- in manufatti edilizi interni alle aree di pertinenza, nel rispetto dei parametri edificatori stabiliti dagli strumenti urbanistici.

2. Ai sensi dell'art.9 della Legge 24/03/1999 n.122, in tutto il territorio comunale, i proprietari di immobili possono realizzare parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, nel sottosuolo degli immobili stessi, con ciò intendendo anche l'area di pertinenza di fabbricati, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, anche in deroga alla disciplina urbanistica, purché nel rispetto della distanza di mtl. 1,50 dal confine di proprietà ed a condizione che i parcheggi medesimi siano legati ai relativi fabbricati da vincolo di pertinenzialità.

3. Nel rispetto della tutela delle caratteristiche territoriali nelle zone agricole di P.R.G. gli stessi potranno avere superficie non superiore al rapporto richiesto dall'art. 2 della Legge 122/1999, di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, riferito alla costruzione residenziale; una maggiore superficie potrà essere ammessa solo il caso in cui siano realizzati nel piano terreno o seminterrato o interrato del fabbricato residenziale, nel limite della sagoma del fabbricato medesimo.

4. Le autorimesse dovranno essere conformi alle vigenti disposizioni legislative in materia, con particolare riferimento al DM 12/02/1986 e, ove di capienza superiore a 9 posti macchina, dovranno essere sottoposte al nulla-osta dei Vigili del Fuoco.

5. Nelle zone omogenee in cui il P.R.G. richiede la cessione di aree sul fronte strada per la realizzazione di parcheggi pubblici, oltre a quanto precisato al precedente articolo 36, dovranno essere garantite l'effettiva realizzabilità dei parcheggi medesimi tenendo presente le esigenze di sicurezza della circolazione stradale e le norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche; i parcheggi pertanto devono essere individuati in progetto, con evidenziazione degli accessi, degli spazi destinati alla sosta ed alla manovra dei veicoli. Per tale ragione nessuno spazio destinato a parcheggio può avere dimensioni inferiori a 2,5 x 5,00 mtl. o multiplo di tali dimensioni; la corsia o spazio di manovra non potrà avere larghezza inferiore a mtl. 3,50.

6. piazze e aree pedonalizzate;
7. passaggi pedonali e marciapiedi.

ARTICOLO 70

SPORGENZE E AGGETTI

1. Non potranno essere realizzate sporgenze o aggetti (pensiline, balconi, insegne a bandiera ... ecc..) che si proiettino sul suolo pubblico ad un'altezza inferiore a mtl. 3,00 dal piano di calpestio del medesimo.

2. Le finestre eventualmente poste ad un'altezza inferiore di mtl. 2.50 dal livello del suolo pubblico non potranno essere dotate di persiane né di indissi apribili verso l'esterno.

3. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti a bordo strada non saranno consentiti aggetti e sporgenze ad altezza inferiore a mtl. 4,50 dal livello stradale.

ARTICOLO 71

RECINZIONI, PASSI CARRAI E RAMPE

1. A protezione di lotti edificati ovvero di aree private possono essere realizzate recinzioni, purché con altezza totale non superiore a mtl. 2,00, salvo particolari casi in cui una maggiore altezza sia richiesta da specifiche norme di sicurezza.

2. Le recinzioni dovranno, preferibilmente, essere realizzate con un basamento in muratura (o cls armato) non superiore a mtl. 0.90, con sovrastante ringhiera in legno, ferro o lega metallica (anche del tipo a griglia); nel caso di altezza superiore della parte in muratura (o di realizzazione dell'intera recinzione in muratura) essa dovrà, preferibilmente, essere in mattoni o rivestita in mattoni ovvero intonacata e tinteggiata.
3. E' richiesta la messa a dimora, dietro le recinzioni, di siepi o essenze arbustive sempreverdi ovvero alberature di tipo decorativo.
4. A confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni dei nuovi edifici dovranno rispettare una distanza dall'asse stradale pari a mtl. 6.50 e contemporaneamente dalla carreggiata di progetto non inferiore a mtl. 2.00. In ed, in corrispondenza degli incroci, dovrà essere previsto uno smusso circolare di raggio non inferiore a mtl. 5,00.
5. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.
6. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento di almeno 5 mtl. dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento, quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello, può essere ridotto per comprovate esigenze tecniche, previa autorizzazione dell'Ente proprietario.
7. In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano di almeno 4 mtl. che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.
8. chioschi/dehors su suolo pubblico;
9. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;
10. recinzioni;

ARTICOLO 72

OPERE DI ASSOLUTA URGENZA E DI NECESSITÀ IMMEDIATA

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.
2. Le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata descritte al precedente comma 1 possono essere eseguite prima del rilascio della concessione o autorizzazione, sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco, allegando una relazione tecnica ed idonea documentazione fotografica attestante lo stato di fatto, antecedente all'intervento, entrambe a firma di un professionista abilitato e di presentare sollecitamente la domanda per il rilascio della autorizzazione o concessione, comunque non oltre 30 giorni.

ARTICOLO 73

OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SUOLO PUBBLICO

1. Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico deve essere fatta domanda, in competente bollo, al Sindaco fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.
2. L'autorizzazione è rinnovabile di tre mesi in tre mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino allo scadere della concessione.

ARTICOLO 74

MAPPA DEGLI ASSERVIMENTI

1. Per tutte le concessioni il Comune procede all'inclusione delle aree interessate nella mappa degli asservimenti delle aree secondo le modalità previste dall'art.61 della L.U.R. n.18 del 1983 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 75 NUMERI CIVICI

1. Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre, a spese dei Titolari, l'indicatore del numero assegnato, ai sensi della L. 1228/1954 e del relativo Regolamento di esecuzione.

ARTICOLO 76 CARTELLI ED APPARECCHI DI PUBBLICO INTERESSE

1. Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai Titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi della L. n° 1089/1939 e della L. n° 1497/1939.

2. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l'illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica, e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza ed al decoro dell'ambiente urbano.

ARTICOLO 77 COSTRUZIONI TEMPORANEE

1. Si definiscono costruzioni temporanee le costruzioni di superficie max mq. 28,00 facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.

2. Rientrano fra tali costruzioni, ad esempio, oltre ai chioschi provvisori, alle serre mobili ed alle baracche, anche le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, nonché strutture appoggiate con lo scopo di ricovero di persone in caso di urgenza dimostrate di calamità naturale, tettoie in legno prive di fondazione, box in lamiera preverniciata e box in legno e simili da giardino delle dimensioni max mq. 20,00.

3. Le costruzioni Temporanee possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a un anno; trascorso tale periodo debbono essere rimosse, oppure regolarizzate con permesso a costruire come costruzioni di nuovo impianto edilizio, in quanto conformi al P.R.G. o ad altri strumenti specifici di settore.

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

5. Allo scadere della costruzione temporanea, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata; ferme restando, ove del caso, le norme relative all'occupazione di suolo pubblico; ove del caso, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fidejussoria.

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

contenente disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di:

1. aree verdi;
2. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;
3. orti urbani;
4. parchi e percorsi in territorio rurale;
5. sentieri;
6. tutela del suolo e del sottosuolo;

E' prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia del verde pubblico e privato, in modo specifico e coordinato con tutte le altre norme vigenti di settore.

CAPO IV

INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

contenente disposizioni regolamentari relative alle reti e impianti di:

1. approvvigionamento idrico;
2. depurazione e smaltimento delle acque;
3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;
4. distribuzione dell'energia elettrica;
5. distribuzione del gas;
6. ricarica dei veicoli elettrici;
7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento;
8. telecomunicazioni.

CAPO V

RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Per quanto riguarda il recupero urbano, la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico dei manufatti edilizi applicabili nelle zone di PRGc in oggetto, trovano applicazione nella Relazione di Piano che evidenzia questi aspetti progettuali da rispettare in quanto la presente Variante di PRGc ABOLISCE la Commissione Centro Storico che per anni ha lavorato su documentazione tecnica dei Piani Particolareggiati obsoleti e non più attendibili. Per cui fa fede quanto specificatamente riportato nella Relazione di Piano.

1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;
2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;
3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;
4. allineamenti;
5. piano del colore;
6. coperture degli edifici;
7. illuminazione pubblica;
8. griglie ed intercapedini;
9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici;
10. serramenti esterni degli edifici;
11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe;
12. cartelloni pubblicitari;
13. muri di cinta;
14. beni culturali e edifici storici;
15. cimiteri monumentali e storici;
16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.

CAPO VI

ELEMENTI COSTRUTTIVI

Il presente paragrafo fa riferimento all'articolo precedente.

ARTICOLO 78

ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Tutti gli edifici, nonché le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere i requisiti prescritti dal D.M. 14/06/1989 n.236, al fine di evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicate come "barriere architettoniche" e facilitare la vita in relazione di persone con ridotte capacità motorie.
2. Gli interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche riguardano:
 - a) le strutture esterne connesse agli edifici, quali:
Percorsi pedonali: larghezza minima, pendenza, raccordi, pavimentazione, cigli;
Parcheggi: localizzazione, pendenza raccordi;
 - b) il manufatto edilizio e segnatamente:
accessori (dimensioni, livelli, soglie, protezione degli agenti atmosferici, infissi);
piattaforme di distribuzione (dimensione, accessi, infissi, segnalazione);
scale (andamento, pendenza, caratteristica dei gradini, pavimentazione, parapetto, corrimano);
rampe (larghezza, pendenza, pavimentazione);

corridoi e passaggi (andamento, larghezza, dislivello, pavimentazione);
porte (manovrabilità, larghezza minima, materiali, tipo di apertura, maniglie);
pavimenti (caratteristiche di materiale e di colore, variazioni di livello);
locali igienici (dimensioni del locale, larghezza della porta, tipo e posizionamento degli apparecchi igienici);
ascensori (dimensioni minime della cabina e della porta, caratteristiche delle aperture, tempi di fermata ai piani);
apparecchi elettrici di comando e di segnalazione (altezza del pavimento e visibilità). I posti telefonici pubblici devono essere progettati ed arredati in modo da consentire anche alle persone con ridotte o impedite capacità motorie di fruire del servizio.

c) L'arredo deve essere studiato in modo da consentire la sosta di carrozzelle e da garantire una buona visibilità dello spettacolo dagli spazi di sosta.

ARTICOLO 79

PROGETTAZIONE DI NUOVI EDIFICI E RISTRUTTURAZIONE DI INTERI EDIFICI

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.

La progettazione deve comunque prevedere:

accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala ovvero idonei mezzi di sollevamento;

idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;

almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;

l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo. 4. I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli articoli 23 e 151 del medesimo decreto legislativo.

ARTICOLO 80

DELIBERAZIONI SULL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del DPR 24 luglio 1996, n. 503, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile. 2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe delle autorimesse. 3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma e 1121, terzo comma del codice civile. 4. Le opere di cui al comma 1 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici vigenti, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune. L'esecuzione delle opere edilizie di cui al comma 1, da realizzare in ogni caso nel rispetto delle norme antisismiche, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, non è soggetta alla autorizzazione preventiva del competente servizio sismica; l'esecuzione non conforme alla normativa preclude il collaudo delle opere realizzate.

ARTICOLO 81

CERTIFICAZIONI

1. Alle domande ovvero alle comunicazioni al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale relative alla realizzazione di interventi di cui al presente capo è allegato certificato medico in carta libera attestante l'handicap e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso.

ARTICOLO 82

ELIMINAZIONE O SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI APERTI AL PUBBLICO

Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del presente capo, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, al presente capo, al regolamento approvato con DPR 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dall'articolo 20, commi 6 e 7, non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'articolo 7 del D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità. Alle comunicazioni allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune; l'agibilità delle opere è subordinata alla dimostrazione della loro esecuzione nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate. Essi sono puniti con l'ammenda da 5.164 a 25.822 euro e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi. I piani di cui all'articolo 32, comma 21, della legge n. 41 del 1986, sono modificati con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione dei portatori di handicap. Nelle aree destinate a parcheggio pubblico nonché nei parcheggi di pertinenza di edifici pubblici e degli esercizi commerciali di media e grande distribuzione devono essere riservati posti macchina per portatori di handicap nella misura di uno ogni 30 posti macchina.

TITOLO IV

VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

CAPO I

VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO – EDILIZIA E RESPONSABILITÀ

ARTICOLO 83

VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

1. Il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Il dirigente o responsabile, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali o regionali o da norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge 18 aprile 1962 n.167 e successive modifiche ed integrazioni, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree soggette a tutela (regio decreto 3267/1923 , Legge 1766/1927, Decreto Legislativo 490/1999) il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi previa comunicazione alle Amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
3. Qualora sia constatata dai competenti uffici comunale, d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico – edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale ed al dirigente del competente ufficio comunale, il quale, entro trenta giorni, verifica la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

ARTICOLO 84

VIGILANZA SU OPERE DI AMMINISTRAZIONI STATALI

1. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui al precedente articolo 33, il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la Regione ed il Ministero infrastrutture e trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta regionale, l'adozione dei provvedimenti di cui al precedente articolo 33.

ARTICOLO 85

RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE, DEL DIRETTORE DEI LAVORI, DEL PROGETTISTA PER LE OPERE ESEGUITE PREVIA S.C.I.A. O C.I.L.A.

1. Il titolare del Permesso di Costruire, il committente, e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle presenti norme, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di Piano nonché, unitamente al Direttore dei Lavori, a quelle del Permesso di Costruire ed alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono inoltre tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e, solidalmente, alle spese per l'esecuzione del danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso. 2. Il Direttore dei Lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. 3. Nel caso di totale difformità dell'opera realizzata rispetto al progetto allegato al Permesso di Costruire o alla D.I.A., ovvero di variazione essenziale, il Direttore dei Lavori deve rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, nei tempi e modi di cui al comma precedente; in caso contrario il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale segnala all'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei Lavori, che è passibile di sospensione dall'Albo professionale da tre mesi a due anni. 4. Per le opere realizzate dietro presentazione di Denuncia di Inizio Attività il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'art.23, comma 1, l'amministrazione comunica tale circostanza al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

CAPO II SANZIONI

ARTICOLO 86 LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino la trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi regionali o statali ovvero senza la prescritta autorizzazione, nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento o la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche (quali la dimensione in relazione alla natura del terreno ed alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione) ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo inequivocabile la destinazione a scopo edificatorio.
2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti relativi a terreni devono essere corredati dal certificato di destinazione urbanistica dei terreni medesimi; in mancanza gli atti medesimi sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenza di edifici censiti al Nuovo Catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 mq.
3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità di un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine di trenta giorni indicato al comma precedente, esso può essere sostituito da una dichiarazione, dell'alienante o di uno dei condividenti, in cui si attesti l'avvenuta presentazione della domanda nonché la destinazione urbanistica dei terreni in questione, secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di strumenti urbanistici ovvero la mancanza di Piano Attuativo (ove previsto dal Piano regolatore Generale per i terreni in questione).
5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune.
6. I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto, da loro ricevuto o autenticato, al dirigente o responsabile del competente ufficio del Comune.
7. Nel caso in cui il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione a scopo edificatorio senza prescritta autorizzazione, ne dispone la sospensione con ordinanza motivata e contenente la descrizione delle inequivocabilmente sussistenti che hanno portato all'accertamento medesimo, da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 del precedente articolo 30. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.
8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca dell'ordinanza di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune e il dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia del Comune si applicano i poteri sostitutivi indicati al comma 8 del successivo articolo 37.
9. Gli atti aventi per oggetto i terreni per i quali sia stata emessa l'ordinanza di cui al precedente comma 7 sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, salvo eventuale sopravvenuta inefficacia dell'ordinanza medesima o cancellazione della trascrizione dei terreni al patrimonio disponibile del Comune.
10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985; le stesse non si applicano alle divisioni ereditarie, alle donazioni tra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, né agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

ARTICOLO 87

INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE ESEGUITI SENZA TITOLO OVVERO IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

1. Si verifica totale difformità dal Permesso di Costruire (ovvero dalla D.I.A. presentata ai sensi del precedente art. 19 – comma 3) quando viene realizzato quello un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione rispetto al progetto assentito con il Permesso di Costruire (o allegato alla D.I.A.), ovvero l'esecuzione di volumi edilizi ulteriori rispetto a quelli indicati in progetto, tali da costituire un organismo edilizio (o parte di esso) con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
2. Il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di Permesso di Costruire (o di Denuncia di Attività presentata ai sensi del precedente art. 19 comma 3), ovvero in totale difformità al progetto assentito con il Permesso di Costruire (o allegato alla D.I.A. presentata ai sensi del precedente art. 19 comma 3), ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi del successivo articolo 38, ingiunge al proprietario ed al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del successivo comma 3.
3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla rimozione o alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi entro novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisite di diritto, gratuitamente, al patrimonio disponibile del comune. L'area acquisita non può essere comunque superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.
4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, decorso termine di novanta giorni dall'ingiunzione, deve essere notificata all'interessato; la notifica costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
5. L'opera acquisita è demolita a seguito di ordinanza del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione di Consiglio Comunale non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici alla conservazione dell'immobile acquisito, purché lo stesso non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.
6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti a vincolo di inedificabilità derivante da Leggi regionali o statali, nel caso di inottemperanza all'ordinanza di demolizione l'acquisizione gratuita dell'immobile abusivo si verifica di diritto a favore dell'amministrazione cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo, la quale provvede alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso di più vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio disponibile del Comune.
7. Il Segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione all'Albo Pretorio, i dati relativi agli immobili ed alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del Governo, al Ministro infrastrutture e trasporti.
8. In caso di inerzia del Comune, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione dell'inosservanza delle disposizioni inerenti le competenze di vigilanza, di cui al comma 1 del precedente articolo 33, ovvero protrattasi oltre i quarantacinque giorni previsti dal comma 3 del medesimo articolo, l'organo competente in materia di vigilanza e sovraordinato al Comune, nei trenta giorni successivi, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.
9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il Giudice, con la sentenza di condanna per il reato penale ordina la demolizione delle opere stesse, ove non sia stata altrimenti eseguita.

ARTICOLO 88

DETERMINAZIONE DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI

1. In linea generale e tenuto conto della L.R. 13 luglio 1990 n. 52 e successive modifiche ed integrazioni perché si possano definire essenziali le Variazioni riscontrate rispetto al progetto allegato al Permesso di Costruire (ovvero alla Denuncia di Inizio Attività), si deve verificare una o più delle seguenti condizioni:
 - a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal DM 1444/68;
 - b) variazioni ai parametri edilizi di progetto eccedenti il margine di tolleranza del 3% rispetto al progetto, in stretto riferimento alla Legge Regionale n. 52/90 quale esplicitazione della legge nazionale;
 - c) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza o della sagoma di sedime eccedente il margine di tolleranza del 3% rispetto al sedime originale;
 - e) violazione delle norme vigenti in materia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle superfici o volumetrie accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Le variazioni essenziali effettuate su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerate quali interventi in totale difformità; le altre variazioni sono considerate essenziali.

ARTICOLO 89

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

(OVVERO DI PREVENTIVA S.C.I.A./C.I.L.A.)

O IN TOTALE DIFFORMITÀ RISPETTO AGLI ELABORATI PROGETTUALI ALLEGATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE

(O ALLA S.C.I.A./C.I.L.A.)

1. Il Dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, nel caso accerti l'esecuzione, in assenza di Permesso di Costruire (ovvero di preventiva S.C.I.A./C.I.L.A.)) di interventi ed opere di ristrutturazione edilizia, elencati al precedente art.12, ne dispone la demolizione o rimozione, con propria ordinanza motivata nella quale dispone altresì la riconduzione degli edifici oggetto di intervento alla piena conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati; nella medesima ordinanza è stabilito un congruo termine per l'esecuzione dell'ordinanza da parte dei responsabili dell'abuso, decorso il quale l'ordinanza è eseguita dal Comune a spese dei responsabili dell'abuso.
2. Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere abusive, determinato in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978 n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso (data ultimazione dei lavori), con la esclusione del parametro relativo all'ubicazione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, e con l'equiparazione alla categoria A71 delle categorie non comprese nell' art.16 della medesima Legge 392/1978. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello abitativo la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'Agenzia del territorio.
3. Entro il termine assegnato dall'ordinanza di cui al precedente comma 1, e comunque prima dell'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile può ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria (anche ove l'opera sia stata realizzata previa D.I.A.) , qualora le opere eseguite in parziale difformità risultino comunque conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale, vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire in sanatoria.
4. Il rilascio del Permesso di Costruire a sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella stabilita al precedente articolo 25.
5. Sulla richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia, con adeguata motivazione, entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.
6. Il termine di sessanta giorni può essere interrotto una sola volta, a seguito di eventuale richiesta di documentazione integrativa, da parte del Responsabile del Procedimento, nella quale dovrà essere assegnato un termine perentorio di giorni 30, decorsi i quali riprende la decorrenza di quelli stabiliti al comma precedente.
7. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 490/1999, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da Leggi vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostruire l'originario organismo edilizio ed irroga una sanzione pecuniaria amministrativa.
8. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968 n.1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede apposito parere, all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali, circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Ove il parere non sia reso, dall'amministrazione competente alla tutela, entro 90 giorni dalla richiesta il dirigente o responsabile provvede autonomamente.
9. In caso di inerzia, l'organo competente in materia di vigilanza e sovraordinato al Comune interviene in via sostitutiva nei modi e termini già indicati .
10. E' comunque dovuto il contributo di costruzione ..

ARTICOLO 90

INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ RISPETTO AGLI ELABORATI PROGETTUALI ALLEGATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE

(OVVERO ALLA S.C.I.A. O C.I.L.A.)

1. Il Dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, nel caso accerti l'esecuzione di interventi eseguiti in parziale difformità rispetto agli elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire (ovvero alla S.C.I.A. o C.I.L.A.) ne dispone la demolizione o rimozione, con propria ordinanza motivata nella quale assegna un congruo termine per l'esecuzione di quanto disposto da parte dei responsabili dell'abuso, decorso il quale gli interventi sono rimossi a cura del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.
2. Qualora la demolizione delle opere difformi non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Dirigente o responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte realizzata in difformità, stabilito in base alla Legge 392/78 se ad uso residenziale, pari al doppio del valore venale (determinato a cura dell'Agenzia del territorio) per le opere adibite ad usi diversi da quelli residenziali.
3. Entro il termine assegnato dall'ordinanza di cui al precedente comma 1, e comunque prima dell'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile può ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria (anche ove l'opera sia stata realizzata previa alla S.C.I.A. o C.I.L.A.), qualora le opere eseguite in parziale difformità risultino comunque conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale, vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire in sanatoria.
4. Il rilascio del Permesso di Costruire a sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella stabilita al precedente articolo 25, calcolato per le sole opere difformi.
5. Sulla richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia, con adeguata motivazione, entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.
6. Il termine di sessanta giorni può essere interrotto una sola volta, a seguito di eventuale richiesta di documentazione integrativa, da parte del Responsabile del Procedimento, nella quale dovrà essere assegnato un termine perentorio di giorni 30, decorsi i quali riprende la decorrenza di quelli stabiliti al comma precedente.

ARTICOLO 91

INTERVENTI ABUSIVI REALIZZATI SU SUOLI DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI

1. Il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, nel caso accerti l'esecuzione di interventi su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di Enti pubblici da parte di soggetti diversi dalle Amministrazioni proprietarie, in assenza degli atti di autorizzazione ovvero di concessione previsti dalla Leggi vigenti e/o di Permesso di Costruire (ovvero di preventiva S.C.I.A. di C.I.L.A.) ovvero in totale o parziale difformità dal progetto allo stesso allegato (ovvero allegato alla S.C.I.A. di C.I.L.A.), ordina al responsabile dell'abuso l'immediata demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone notizia all'Ente proprietario del suolo, con diffida motivata nella quale è stabilito un congruo termine per l'esecuzione dell'ordinanza da parte dei responsabili dell'abuso. 2. In caso di inerzia dei responsabili dell'abuso, decorso il termine assegnato nell'ordinanza di cui al precedente comma 1, la demolizione ed il ripristino sono eseguiti a cura del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso. 3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli Enti pubblici territoriali nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

ARTICOLO 92

ASSENZA DI TITOLO O DIFFORMITÀ DAL PROGETTO DI INTERVENTI ESEGUIBILI MEDIANTE S.C.I.A. – C.I.L.A.

1. Il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, nel caso accerti l'esecuzione di interventi di in assenza di S.C.I.A. o di C.I.L.A. ovvero in difformità al progetto allegato, dispone l'irrogazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 €.
2. Quando le opere realizzate in assenza di S.C.I.A. consistono in interventi di restauro o risanamento conservativo, eseguiti su immobili vincolati in base a leggi regionali o statali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516,00 a 10.329,00 €.
3. Qualora gli interventi di cui al comma precedente sono eseguiti su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'art.2 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o responsabile del

competente ufficio comunale richiede al Ministero per i Beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della Sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 €. di cui al precedente comma.

4. Il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono presentare richiesta di sanatoria per l'abuso di cui ai commi precedenti, nel caso in cui l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale, vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, previo versamento della somma stabilita, quale sanzione amministrativa, a cura del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale in relazione all'aumento del valore dell'immobile, valutato dall'agenzia del territorio.

5. La S.C.I.A. / C.I.L.A. spontaneamente presentata al Comune quando l'intervento sia in corso di esecuzione comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516,00 €.

6. La mancata presentazione di S.C.I.A. di C.I.L.A. non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge; resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti, in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti.

ARTICOLO 93

INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI IN BASE A PERMESSO ANNULLATO

1. In caso di annullamento del titolo abilitativi (ivi compresa la D.I.A.), qualora, sulla base di una motivata valutazione, si verifichi l'impossibilità della rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente realizzate, su valutazione effettuata dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale.

2. La valutazione di cui al comma precedente deve essere notificata all'interessato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale e diviene definitiva decorsi i termini per l'impugnativa.

3. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del Permesso di Costruire in sanatoria, di cui al precedente articolo 39.

ARTICOLO 94

INTERVENTO SOSTITUTIVO PER SOSPENSIONE O DEMOLIZIONE DI INTERVENTI ABUSIVI

1. Nei casi di cui al precedente art. 37 – comma 8, l'Ente, sovraordinato al Comune, competente in materia di vigilanza edilizia può disporre la sospensione o la demolizione delle opere eseguite, nel rispetto delle disposizioni dell'art.40 del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 95

DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE

1. In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del comune, essa è disposta dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, su valutazione tecnico-economica approvata dalla Giunta Comunale. 2. I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee. 3. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale ne dà notizia all'Ufficio territoriale del Governo, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa finanziariamente e tecnicamente idonea, se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta. 4. Qualora sia necessario procedere alla demolizione di opere abusive è possibile avvalersi, per tramite dei provveditorati alle opere pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della Difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti ed il Ministero della Difesa. 5. E' in ogni caso ammesso il ricorso a procedure negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto, per demolizioni da eseguirsi all'occorrenza.

ARTICOLO 96

RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui al precedente articolo 25 comporta: l'aumento del contributo in misura pari al 10%, qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni; l'aumento del contributo in misura pari al 20%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine di 120 giorni di cui sopra (complessivi 180 giorni dal termine della scadenza originaria);

l'aumento del contributo in misura pari al 40%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine di 60 giorni successivi al primo termine di 120 giorni (complessivi 240 giorni dal termine della scadenza originaria). Le misure di cui ai punti a) b) e c) non si cumulano. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi dei pagamenti delle singole rate. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 1 del presente articolo, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dal successivo articolo 48.

ARTICOLO 97 RISCOSSIONE

1. I contributi, le sanzioni e le spese di cui al presente regolamento sono accertati e riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente precedente.

ARTICOLO 98 AZIENDE EROGATRICI DI SERVIZI PUBBLICI

1. A norma dell'art. 48 del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, è fatto divieto a tutte le Aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di permesso di costruire (ovvero eseguite senza previa presentazione di Denuncia di Inizio Attività), nonché ad opere in assenza di titolo iniziate dopo il 30 gennaio 1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17 marzo 1985. 2. Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 del DPR 28 dicembre 2000 n.445, indicante gli estremi del Permesso di Costruire, ovvero, per le opere abusive, del Permesso in sanatoria ovvero copia della domanda di permesso in sanatoria corredata della prova dell'avvenuto pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione. 3. Il Contratto di fornitura del servizio, in difetto della dichiarazione di cui sopra, è nullo ed il funzionario dell'azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto ad una sanzione pecuniaria da un minimo di 2.582 €. fino ad un massimo di 7.746 €. 4. Per i manufatti che già usufruiscono di un servizio pubblico, in luogo della documentazione di cui al precedente comma, può essere prodotta copia di una fattura, emessa dall'azienda erogante il servizio, dalla quale si evince che il manufatto già usufruisce di un pubblico servizio. 5. Per le opere realizzate anteriormente al 30 gennaio 1977, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 del DPR 445/2000, attestante che l'opera è stata iniziata anteriormente alla suddetta data; tale dichiarazione può essere ricevuta ed inserita nello stesso contratto ovvero in documento separato da allegarsi al contratto medesimo.

ARTICOLO 99 SANZIONI PENALI

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica: l'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire; l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5.164 a 51.645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione; l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15.493 a 51.645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso. 2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari. 2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante S.C.I.A. o C.L.A., eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa.

ARTICOLO 100
NORME RELATIVE ALL'AZIONE PENALE

1. L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'articolo 36. Nel caso di ricorso giurisdizionale avverso il diniego del permesso in sanatoria di cui all'articolo 36, l'udienza viene fissata d'ufficio dal presidente del tribunale amministrativo regionale per una data compresa entro il terzo mese dalla presentazione del ricorso. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

ARTICOLO 101
NULLITÀ DEGLI ATTI GIURIDICI RELATIVI AD EDIFICI LA CUI COSTRUZIONE ABUSIVA SIA INIZIATA DOPO IL 17 MARZO 1985

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù. 2.
2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima. 3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti. 4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa. 5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. 5-bis.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

ARTICOLO 102
SANZIONI A CARICO DEI NOTAI

1. Il ricevimento e l'autenticazione da parte dei notai di atti nulli previsti dagli articoli 46 e 30 e non convalidabili costituisce violazione dell'articolo 28 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, e successive modificazioni, e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge medesima. 2. Tutti i pubblici ufficiali, ottemperando a quanto disposto dall'articolo 30, sono esonerati da responsabilità inerente al trasferimento o alla divisione dei terreni; l'osservanza della formalità prevista dal comma 6 dello stesso articolo 30 tiene anche luogo della denuncia di cui all'articolo 331 del codice di procedura penale.

CAPO III DISPOSIZIONI FISCALI

ARTICOLO 103 DISPOSIZIONI FISCALI

1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione. 2. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla richiesta del certificato di agibilità, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente. 3.

Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

ARTICOLO 104 AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE IN CASO DI SANATORIA

In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, le agevolazioni tributarie in materia di tasse ed imposte indirette sugli affari si applicano agli atti stipulati dopo il 17 marzo 1985, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative ed a condizione che copia conforme del provvedimento di sanatoria venga presentata, contestualmente all'atto da registrare, all'amministrazione cui compete la registrazione. In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di permesso in sanatoria presentata al comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal comune stesso.

L'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare al competente ufficio dell'amministrazione finanziaria copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica o, nel caso che questo non sia intervenuto, a richiesta dell'ufficio, dichiarazione del comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.

In deroga alle disposizioni di cui sopra, per i fabbricati costruiti senza permesso o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di permesso successivamente annullato, si applica la esenzione dall'imposta comunale sugli immobili, qualora ricorrano i requisiti tipologici di inizio e ultimazione delle opere in virtù dei quali sarebbe spettata, per il periodo di dieci anni a decorrere dal 17 marzo 1985. L'esenzione si applica a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio competente del suo domicilio fiscale, allegando copia della domanda indicata nel comma precedente con la relativa ricevuta rilasciata dal comune. Alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione della domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare, entro novanta giorni da tale scadenza, all'ufficio competente copia del provvedimento definitivo di sanatoria, o in mancanza di questo, una dichiarazione del comune, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.

La omessa o tardiva presentazione del provvedimento di sanatoria comporta il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte dovute nella misura ordinaria, nonché degli interessi di mora stabiliti per i singoli tributi.

Il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo di cui sopra. In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 4, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni finanziarie competenti copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione della istanza di cui al presente comma.

Non si fa comunque luogo al rimborso dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte eventualmente già pagate. L'esenzione si applica a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio competente .

ARTICOLO 105
FINANZIAMENTI PUBBLICI E SANATORIA

1. La concessione di indennizzi, ai sensi della legislazione sulle calamità naturali, è esclusa nei casi in cui gli immobili danneggiati siano stati eseguiti abusivamente in zone alluvionali; la citata concessione di indennizzi è altresì esclusa per gli immobili edificati in zone sismiche senza i prescritti criteri di sicurezza e senza che sia intervenuta sanatoria.

TITOLO V -NORME TRANSITORIE

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. aggiornamento del regolamento edilizio;
2. disposizioni transitorie.