

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI
CALDIERO

**PIANO DEGLI INTERVENTI
REGOLAMENTO EDILIZIO**

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 15/12/2011

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 20/03/2012

Aprile 2012

Sindaco:
Sig. Molinaroli Giovanni

Segretario:
D.ssa Cristina Amadori

Tecnico
Dott. Arch. Alessio Pasetto
Geom. Dorena Anselmi

INDICE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI	pag	1
Art. 1 -Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio	pag	1
Art. 2 -Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori	pag	1
TITOLO II° - IL DIRIGENTE - LA COMMISSIONE EDILIZIA	pag	2
Capo I° - La Commissione Edilizia	pag	2
Art. 3 -Competenze e attribuzioni della Commissione Edilizia	pag	2
Art. 4 -Composizione	pag	2
Art. 5 -Durata	pag	3
Art. 6 -Attività di indirizzo	pag	3
Art. 7 -Regolamentazione interna	pag	3
Capo II° - Il Dirigente	pag	4
Art. 8 -Il Dirigente	pag	4
TITOLO III° - DEFINIZIONI	pag	5
Art. 9 -Definizione di elementi urbanistico-edilizi	pag	5
Art. 10 -Definizione di distanze	pag	12
Art. 11 -Definizione di elementi architettonici	pag	12
Art. 12 -Destinazione d'uso	pag	13
Art. 13 -Tipologie di intervento	pag	14
Art. 14 -Manutenzione ordinaria	pag	15
Art. 15 -Manutenzione straordinaria	pag	16
Art. 16 -Restauro e risanamento conservativo	pag	17
Art. 17 -Ristrutturazione edilizia	pag	19
Art. 18 -Ristrutturazione urbanistica	pag	19
Art. 19 -Nuova costruzione ed ampliamento	pag	19
Art. 20 -Demolizione	pag	19
Art. 21 -Urbanizzazione	pag	20
Art. 22 -Cambio di destinazione d'uso	pag	20
TITOLO IV° - ATTI DI COMPETENZA COMUNALE	pag	21
Capo I° - Certificazioni e pareri	pag	21
Art. 23 -Certificato di destinazione urbanistica	pag	21
Art. 24 -Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica	pag	21
Art. 25 -Richiesta di pareri, nulla osta, certificazioni e autorizzazioni	pag	21
Art. 26 -Parere preventivo	pag	22
Art. 27 -La Conferenza dei Servizi	pag	22
Capo II° - Permesso di Costruire, Segnalazione e Denuncia	pag	23
Art. 28 -Attività edilizia libera	pag	23
Art. 29 -Opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività	pag	25
Art. 30 - Opere soggette a denuncia di inizio attività	pag	26
Art. 31 -Opere soggette a permesso di costruire	pag	26

Art. 32 - Opere pubbliche comunali	pag	27
Art. 33 - Opere in regime di diritto pubblico	pag	27
Capo III° - Procedimenti	pag	27
Art. 34 - I procedimenti per il rilascio del permesso di costruire, per l'attività edilizia libera, la segnalazione certificata di inizio attività e la denuncia di inizio attività	pag	27
Art. 35 - Validità del permesso di costruire	pag	28
Art. 36 - Evidenza del permesso di costruire e relativo progetto	pag	28
Capo IV° - Presentazione dei progetti	pag	28
Art. 37 - Formulazione della domanda	pag	28
Art. 38 - Asseverazione	pag	29
Art. 39 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici	pag	29
Art. 40 - Indicazione degli elaborati tecnici	pag	29
Capo V° - Oneri	pag	34
Art. 41 - Onerosità del permesso di costruire	pag	34
Art. 42 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione	pag	35
Capo VI° - Esecuzione e controllo delle opere	pag	36
Art. 43 - Punti di linea e di livello	pag	36
Art. 44 - Inizio e termine dei lavori	pag	36
Art. 45 - Conduzione del cantiere	pag	37
Art. 46 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	pag	38
Art. 47 - Vigilanza sulle costruzioni	pag	39
Art. 48 - Varianti in corso d'opera	pag	39
Art. 49 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo	pag	39
Art. 50 - Sospensione dei lavori	pag	39
Art. 51 - Decadenza del permesso di costruire, D.I.A e S.C.I.A.	pag	40
Art. 52 - Annullamento del permesso di costruire, D.I.A e S.C.I.A.	pag	41
Art. 53 - Poteri eccezionali	pag	41
Art. 54 - Tolleranze	pag	42
Art. 55 - Certificato di agibilità	pag	42
TITOLO V° - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI	pag	45
Art. 56 - Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi	pag	45
Art. 57 - Costruzioni accessorie	pag	46
Art. 58 - Impianti tecnologici	pag	47
Art. 59 - Decoro degli edifici	pag	47
Art. 60 - Parcheggi privati e spazi scoperti	pag	48
Art. 61 - Recinzioni	pag	48
Art. 62 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico	pag	49
Art. 63 - Altezza minima della falda del tetto	pag	50
Art. 64 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	pag	50

Art. 65 - Coperture	pag	50
Art. 66 - Scale esterne	pag	50
Art. 67 - Marciapiedi	pag	50
Art. 68 - Portici pubblici o ad uso pubblico	pag	50
Art. 69 - Apertura di accessi e strade private	pag	51
Art. 70 - Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali	pag	51
TITOLO VI° - NORME IGIENICO SANITARIE	pag	53
Capo I° - Prescrizioni igienico costruttive	pag	53
Art. 71 - Igiene del suolo e del sottosuolo	pag	53
Art. 72 - Fondazioni: tipo, materiali e dimensioni	pag	53
Art. 73 - Muri perimetrali	pag	53
Art. 74 - Misure contro la penetrazione di animali	pag	53
Art. 75 - Protezione dall'umidità	pag	54
Art. 76 - Convogliamento delle acque meteoriche	pag	54
Art. 77 - Isolamento termico	pag	55
Art. 78 - Impianto di riscaldamento	pag	55
Art. 79 - Requisiti acustici passivi	pag	56
Art. 80 - Requisiti dell'illuminazione esterna	pag	56
Art. 81 - Approvvigionamento idrico	pag	56
Art. 82 - Fumi, polveri ed esalazioni	pag	56
Art. 83 - Impianti tele radio comunicazioni e similari	pag	57
Capo II° - Fognature	pag	57
Art. 84 - Condotti e bacini a cielo aperto	pag	57
Art. 85- Condotti chiusi	pag	57
Art. 86 - Depurazione degli scarichi	pag	57
Art. 87 - Allacciamenti	pag	58
Art. 88 - Fognature degli strumenti urbanistici attuativi	pag	58
Art. 89 - Fognature singole	pag	58
Art. 90 - Prescrizioni particolari	pag	58
Art. 91 - Immondizie	pag	59
Capo III° - Ambienti interni	pag	59
Art. 92 - Requisiti degli alloggi	pag	59
Art. 93 - Altezze minime	pag	60
Art. 94 - Superfici minime	pag	60
Art. 95 - Dotazione degli alloggi	pag	61
Art. 96 - Ventilazione ed aerazione	pag	62
Art. 97 - Condizionamento: caratteri generali degli impianti	pag	64
Art. 98 - Installazione di apparecchi a combustione	pag	64
Art. 99 - Impianto elettrico	pag	65
Art. 100 - Dotazione dei servizi igienici	pag	65
Art. 101 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti	pag	66
Art. 102 - Piani seminterrati e sotterranei	pag	68
Art. 103 - Volumi tecnici	pag	68

Comune di Caldiero
Regolamento Edilizio

Capo IV° - Costruzioni a destinazione speciale	pag	69
Art. 104 - Edifici e locali di uso collettivo	pag	69
Art. 105 - Barriere architettoniche	pag	69
Art. 106 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	pag	70
Art. 107 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	pag	70
Art. 108 - Impianti al servizio dell'agricoltura	pag	70
Capo V° - Prevenzione dai pericoli di incendio	pag	71
Art. 109 - Locali per la lavorazione di materiali combustibili	pag	71
Art. 110 - Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi	pag	71
Art. 111 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco	pag	71
Art. 112 - Particolari prevenzioni cautelative	pag	72
Art. 113 - Uso di gas in contenitori	pag	72
Capo VI° - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori	pag	73
Art. 114 - Scavi e demolizioni	pag	73
Art. 115 - Movimento ed accumulo dei materiali	pag	73
Art. 116 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag	73
Art. 117 - Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio	pag	74
TITOLO VII° - ENERGIE RINNOVABILI ED EDILIZIA SOSTENIBILE	pag	75
Capo I° - Prescrizioni tecniche e disposizioni normative	pag	75
Art. 118 - Norme per l'installazione di pannelli foto voltaici	pag	75
Art. 119 - Scomputo delle superfici e delle volumetrie per gli interventi di edilizia sostenibile	pag	75
TITOLO VIII° - SANZIONI	pag	76
Capo I° - Non osservanza alle disposizioni del presente regolamento	pag	76
Art. 120 - Sanzioni	pag	76

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia e di trasformazione urbanistica del suolo nonché le altre opere che modificano l'aspetto del territorio e del paesaggio.
2. Il Regolamento Edilizio dà le principali definizioni edilizie ed urbanistiche, precisa i metodi di misurazione; indica gli elaborati tecnici da predisporre per ciascun tipo di intervento, definisce, per la materia, i compiti del Dirigente o del Responsabile dell'ufficio o del servizio, d'ora in avanti il Dirigente, di cui al D.L.vo 267/00; definisce la composizione e le attribuzioni della Commissione Edilizia; descrive la procedura dei provvedimenti di competenza comunale; disciplina l'esecuzione degli interventi ed il collaudo delle opere; indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce i requisiti di sicurezza ed igienico - sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili e le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni.
3. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari ai sensi al **D.L.vo 267/00**.
4. I richiami alla legislazione riportati, devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

Art. 2 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori

1. La responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori è stabilita dal **D.P.R. 380/01**, nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia. In particolare il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli **artt. 359 e 481 c.p.**, è responsabile delle affermazioni rese in sede di asseverazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati contenuti negli elaborati progettuali. In caso di dichiarazioni non veritiere il Dirigente ne dà comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

TITOLO II°

IL DIRIGENTE - LA COMMISSIONE EDILIZIA

Capo I° - la Commissione Edilizia

Art. 3 – Competenze e attribuzioni della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è l'Organo Tecnico Consultivo del Comune in materia di edilizia e territorio.
2. La Commissione esprime il proprio parere ogni qualvolta richiesto dalla legge o previsto dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (PI).
3. Può altresì essere sentita su loro richiesta dagli organi comunali o dal Dirigente nei casi di particolare rilevanza architettonica o paesaggistica dell'intervento e di impatto sul territorio.
4. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti architettonici e compositivi degli interventi proposti, verificandone l'inserimento nell'ambiente e nel contesto paesaggistico o figurativo in cui gli interventi ricadono.

Art. 4 - Composizione

1. La Commissione Edilizia è composta da membri di diritto ed elettivi. È membro di diritto il Dirigente o un suo delegato nell'ambito dello stesso settore.
2. I membri elettivi sono scelti dal Consiglio Comunale che nomina n. 3 esperti della materia, assicurando la presenza di almeno un componente indicato dalla minoranza, ogni consigliere esprime il suo voto limitato ad un solo candidato.
3. Il Consiglio Comunale in successiva votazione, nomina il Presidente fra i precedenti membri nominati.
4. Assiste alle sedute con funzioni di segretario e senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, un impiegato a ciò preposto dal Dirigente.
5. Ai componenti della Commissione spetta un gettone di presenza la cui entità è determinata dal Consiglio Comunale.

6. Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione scritta, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

Art. 5 - Durata

1. La Commissione Edilizia dura in carica per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che l'ha nominata; dopo la scadenza del Consiglio Comunale, la Commissione Edilizia esercita le proprie funzioni secondo quanto previsto dal **D.L. 293/94** convertito in **L. 444/94**. Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.
2. Per le cause di ineleggibilità, incompatibilità, decadenza e astensione si applicano le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali.

Art. 6 - Attività di indirizzo

1. La Commissione Edilizia, per uniformare la propria attività consultiva, definisce in un documento di indirizzi, i criteri cui attenersi nell'ambito delle proprie attribuzioni.

Art. 7 - Regolamentazione interna

1. La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal Presidente, con avviso ai componenti fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione.
2. In caso di assenza del presidente o incompatibilità, la Commissione Edilizia è presieduta dal componente più anziano di età.
3. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e della metà dei componenti. Le riunioni non sono pubbliche; la Commissione Edilizia, tuttavia, può ammettere l'audizione di professionisti o di privati. La Commissione Edilizia può svolgere sopralluoghi se risulta utile per un più approfondito esame dell'intervento per il quale è stato richiesto il parere.
4. Il parere è espresso a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione. In caso di parità prevale il voto del presidente.

Capo II° - il Dirigente

Art. 8 – Il Dirigente

1. Il Dirigente è responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90. In particolare competono al Dirigente le seguenti funzioni:
 - a) le azioni e i provvedimenti previsti dal presente regolamento edilizio;
 - b) l'individuazione dei dipendenti responsabili del provvedimento;
 - c) il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. n° 23;
 - d) l'emanazione dei provvedimenti di cui al Capo VI° del Titolo IV°;
 - e) la verifica di conformità dell'asseverazione con il certificato di destinazione urbanistica;
 - f) la valutazione se il progetto è da assoggettare al parere della Commissione Edilizia;
 - g) la convocazione e la presidenza della Conferenza di Servizi di cui all'art. n° 27;
 - h) l'esercizio della vigilanza sugli interventi di trasformazione edilizia e territoriale;
 - i) l'irrogazione delle sanzioni di cui al successivo art. n° 49;
2. In particolare al Dirigente competono tutte le funzioni disciplinate nel presente Regolamento Edilizio e ogni altra azione o provvedimento ritenga necessario adottare nell'ambito della sua competenza.

TITOLO III° DEFINIZIONI

Art. 9 – Definizione di elementi urbanistico-edilizi

1. Superficie Territoriale: è la superficie di territorio comprendente la superficie fondiaria e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.
Il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie territoriale interessata all'intervento è definito indice di Fabbricabilità Territoriale (IT) ed è espresso in mc/mq; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo.
2. Superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato sino al conseguimento degli indici indicati dal P.R.G..
Il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente è definito indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF) ed è espresso in mc/mq.
3. Superficie coperta: è la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto. Sono esclusi dal computo:
 - a) i balconi, gli sporti, le logge, i cornicioni e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a ml 1,50;
 - b) le parti completamente interrato;
 - c) le serre stagionali, le piscine;
 - d) i pergolati, le pompeiane e i gazebo che abbiano una altezza massima non superiore a metri 3, siano aperti su almeno tre lati e non siano stabilmente infissi nel terreno;
 - e) le "casette" in legno o similari per i bimbi e/o per depositi degli attrezzi da giardino, le legnaie o elementi simili purché abbiano una altezza massima di metri 2,40 in colmo e superficie in pianta massima di mq. 6,00, non stabilmente ancorate al suolo, nel limite di una "casetta" per unità abitativa. In ogni caso detti manufatti dovranno essere opportunamente inseriti e mascherati nel verde.
 - f) gli impianti tecnologici (quali silos, depuratori, ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per

adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità.

4. Superficie lorda di pavimento (Slp): per superficie lorda di pavimento si intende la superficie complessiva dell'edificio, inclusi i muri perimetrali.
 - a) Non concorrono al calcolo della *Slp*:
 - 1) i balconi, gli sporti, le logge, i cornicioni e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a ml 1,50;
 - 2) i portici di uso pubblico gravati da servitù derivante da atto notarile registrato e trascritto; i pergolati;
 - 3) le parti completamente interrato e poste entro il sedime del fabbricato soprastante.
5. Superficie utile (Su): si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ad un determinato uso misurati al netto della muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, sporti, vani per ascensori e spazi comuni.
6. Altezza dei vani: le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto, e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse:
 - a) nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza va misurata al sottotrave qualora l'interasse sia inferiore a 80 cm;
 - b) nel caso di vani con solai inclinati, poste a quote diverse, l'altezza del vano è quella media delle altezze.
7. Altezza dell'edificio: l'altezza dell'edificio corrisponde alla differenza tra la quota massima e la quota zero come sotto definite.
 - a) Metodi di misurazione:
 - 1) su terreno piano: si misura sul fronte più alto a partire dalla quota naturale del terreno o da quella del terreno sistemato, se quest'ultima risultasse più bassa, sino all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale;
 - 2) su terreno inclinato: l'altezza viene misurata nel valore medio delle altezze medie di ogni singolo fronte;
 - 3) nel caso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica l'altezza sarà misurata per ciascuno di essi.

L'applicazione dei criteri per la valutazione dell'altezza dell'edificio è semplificata nei seguenti schemi:

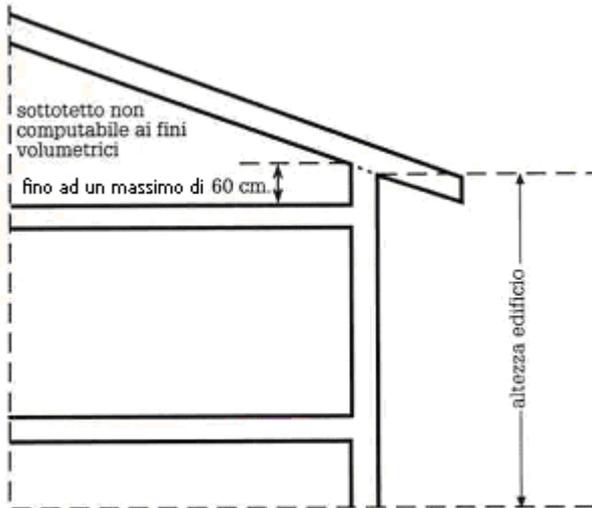


fig. 1 - Edificio con dislivello fino ad un massimo di 60 cm. e grondaia inclinata

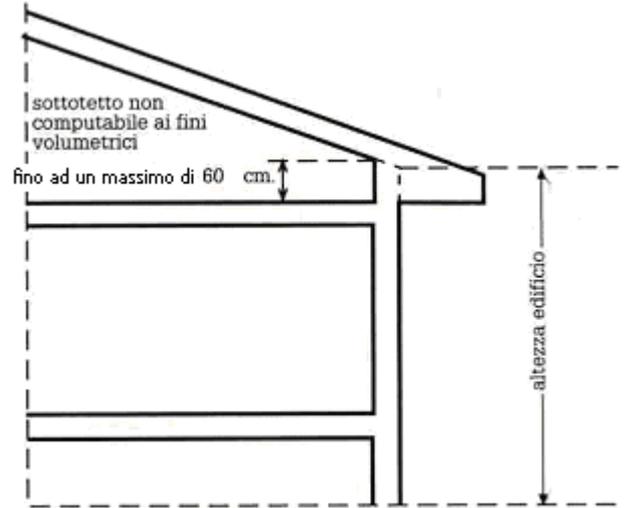


fig. 2 - Edificio con dislivello fino ad un massimo di 60 cm. e grondaia piana

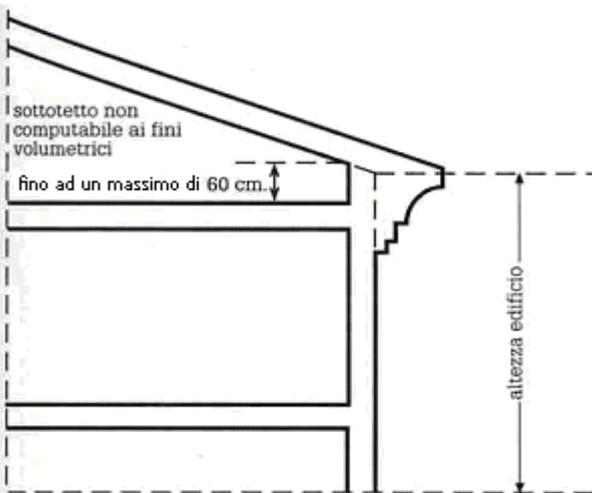


fig. 3 - Edificio con dislivello inferiore fino ad un massimo di 60 cm. e grondaia sotto l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

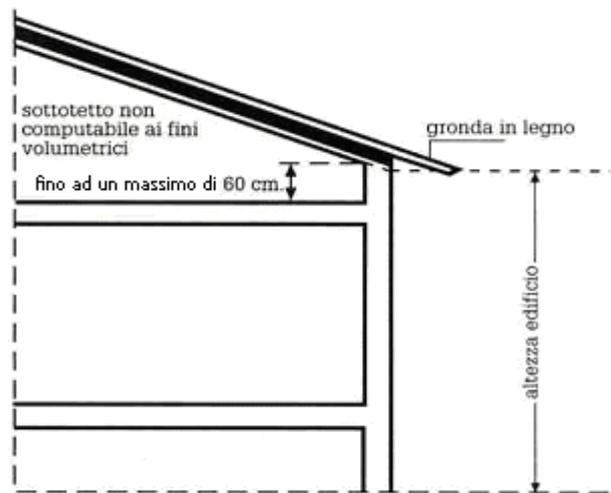


fig. 4 - Edificio con dislivello inferiore fino ad un massimo di 60 cm. con tetto ventilato e grondaia inclinata

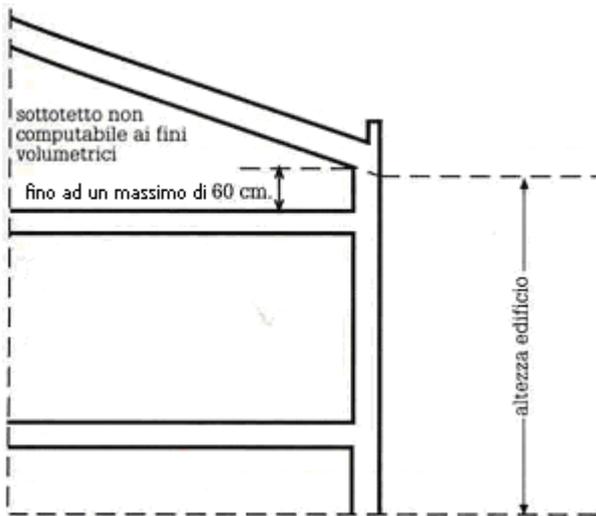


fig. 5 - Edificio con dislivello fino ad un massimo di 60 cm. senza cornice di gronda

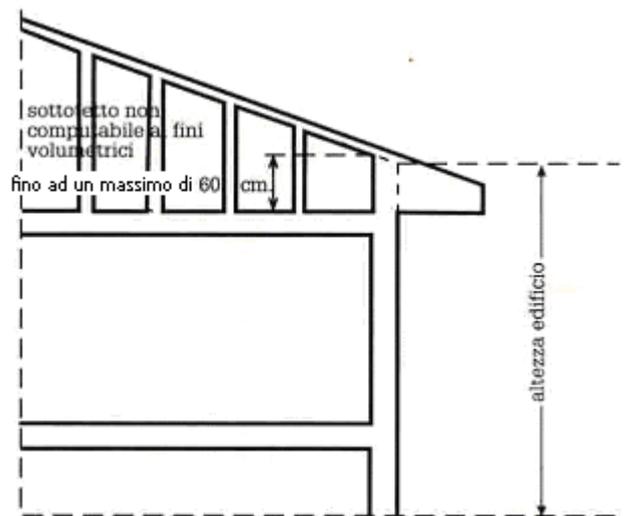


fig. 6 - Edificio con dislivello fino ad un massimo di 60 cm. e sotto tetto intercluso a "muricci e tavelloni"

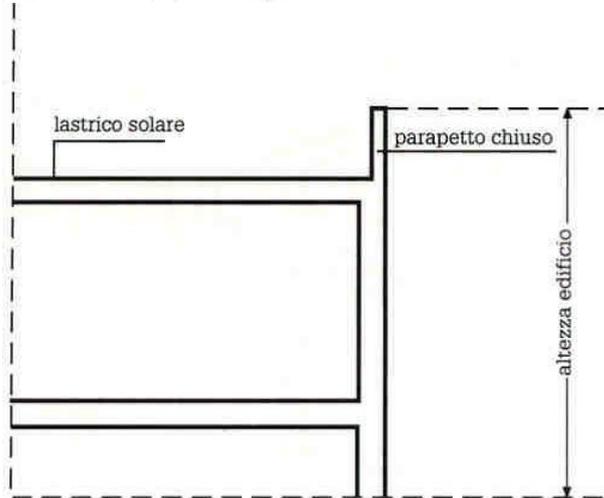


fig. 7 - Edificio con copertura piana, parapetto chiuso e lastrico solare

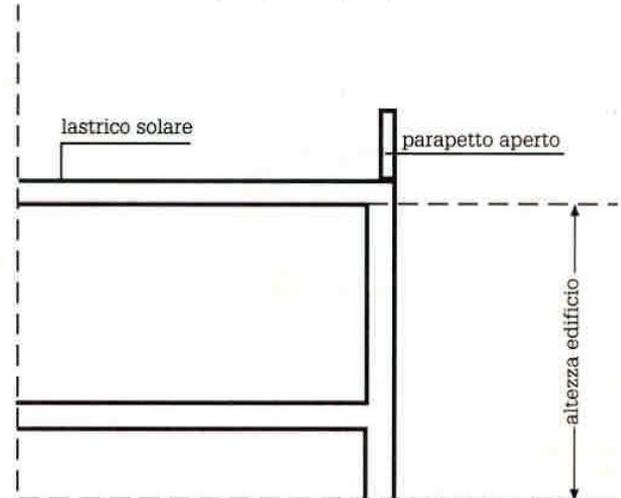


fig. 8 - Edificio con copertura piana, parapetto aperto e lastrico solare



fig. 9 - Edificio con copertura piana, non praticabile

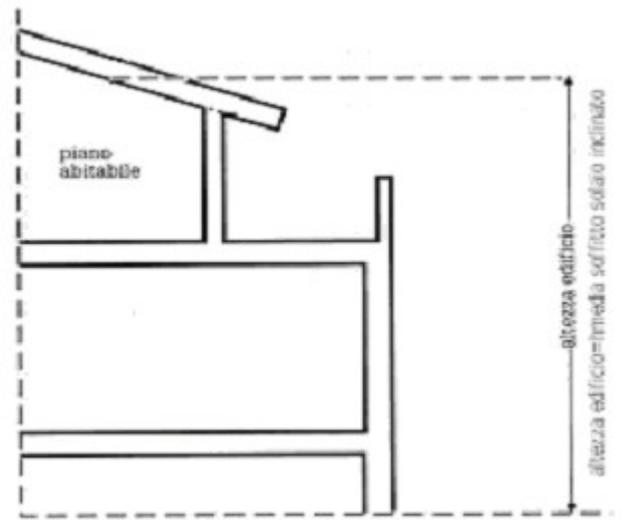


fig. 10 - Edificio con dislivello maggiore di 60 cm. ed attico in arretrato



fig. 11 - Edificio con copertura ad andamento variabile con proiezione della pendenza superiore all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

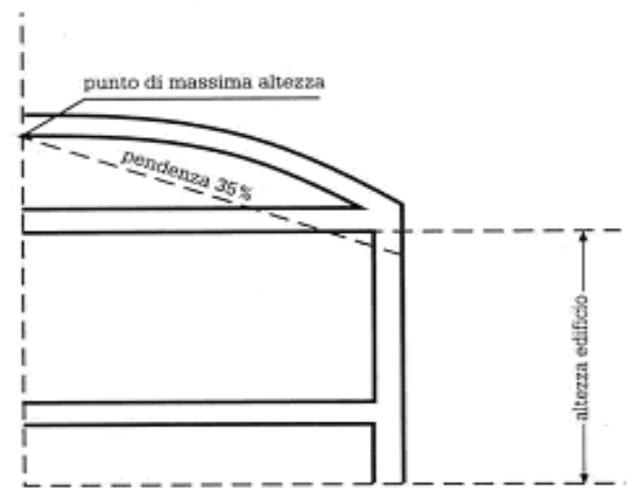


fig. 12 - Edificio con copertura ad andamento variabile con proiezione della pendenza inferiore all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile



fig. 13 - Edificio con dislivello maggiore di 60 cm. e gronda inclinata

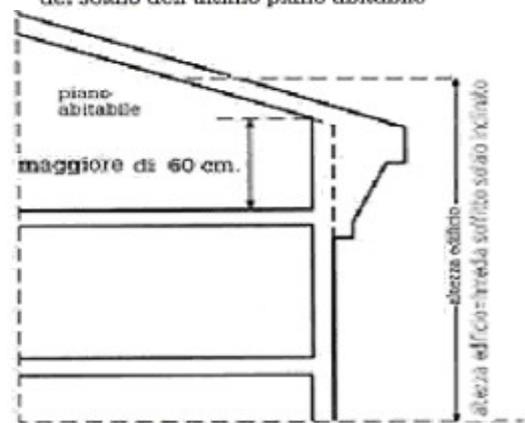


fig. 14 - Edificio con dislivello maggiore di 60 cm. e gronda sotto l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

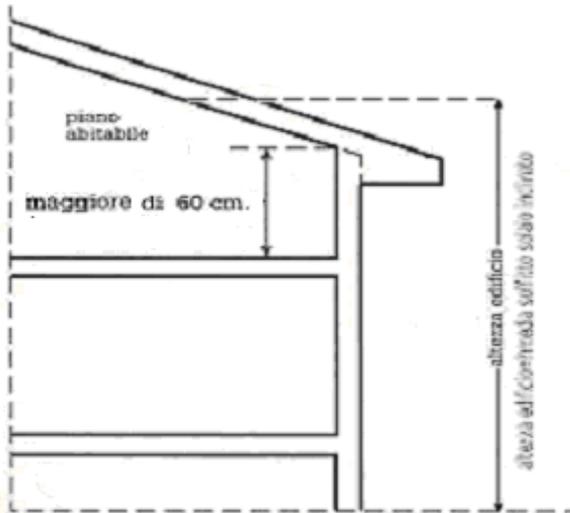


fig. 15 - Edificio con dislivello maggiore di 60 cm. e gronda piana

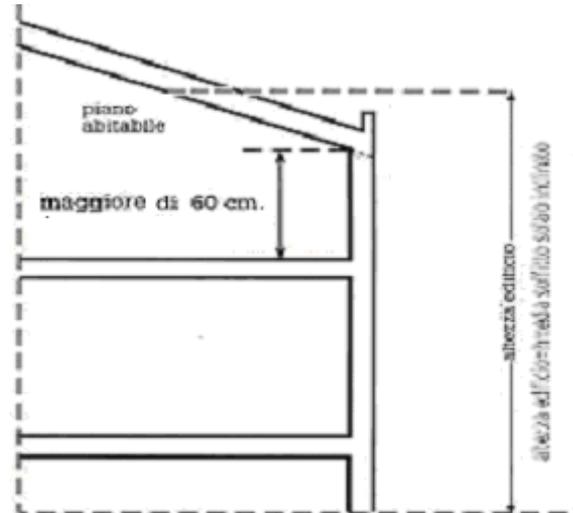
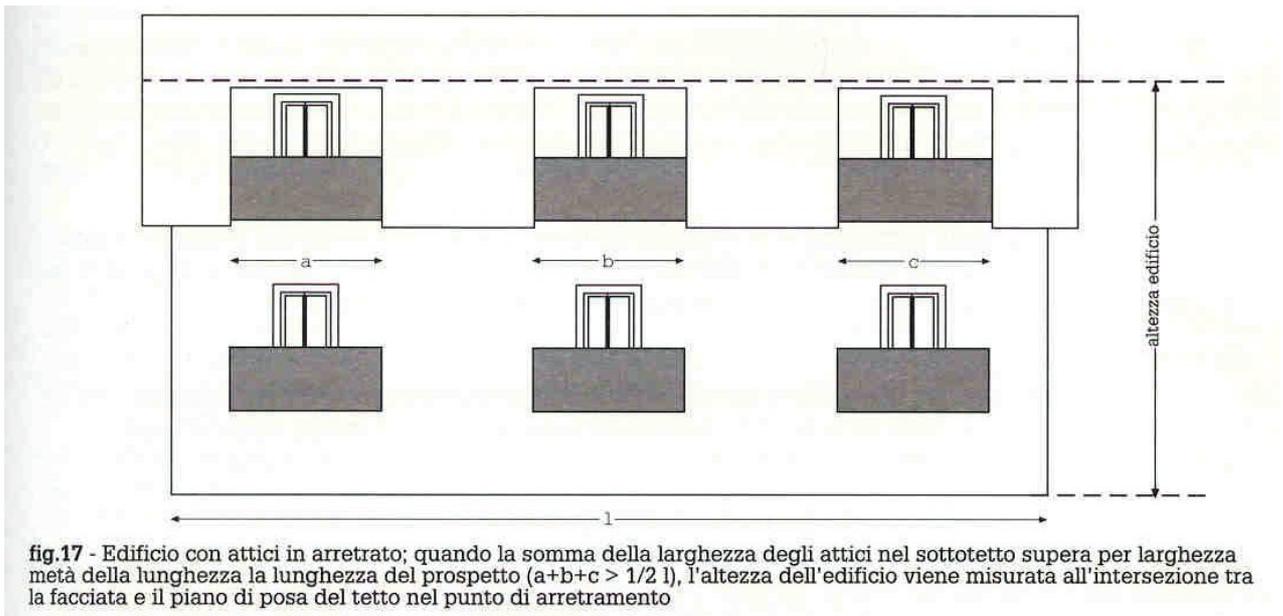


fig. 16 - Edificio con dislivello maggiore di 60 cm. senza cornice di gronda



- b) Nel caso di riporti artificiali di terreno, l'altezza si misura comunque dal piano di campagna.
8. *Volume lordo dell'edificio (V_l)*: è il volume del **solido emergente dal terreno**. E' dato dalla superficie coperta come definita al 3° comma, per l'altezza dell'edificio.
- a) Sono escluse:
- 1) le logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1,50;

- 2) i porticati di uso pubblico gravati da servitù derivante da atto notarile registrato e trascritto;
 - 3) i porticati e le logge di edifici, aperti su almeno due lati;
 - 4) le torrette di ascensore ed i volumi tecnici;
 - 5) i vespai o solai aerati aventi o posti ad un'altezza non superiore a cm. 50, misurati dalla quota zero alla quota di calpestio;
 - 6) Le parti rientranti che abbiano un rapporto di larghezza/profondità di 2 a 1 (misurato sul lato minore della rientranza) fino ad un massimo di metri 3,00 di profondità;
 - 7) il sottotetto avente altezza in gronda, almeno su due lati, fino ad un massimo di 60 cm e pendenza della falda non superiore al 35%;
 - 8) le “casette” in legno o similari per i bimbi e/o per depositi degli attrezzi da giardino, le legnaie o elementi simili purché abbiano una altezza massima di metri 2,40 in colmo e superficie in pianta massima di mq. 6,00, non stabilmente ancorate al suolo, nel limite di una “casetta” per unità abitativa.
9. Quota zero: corrisponde alla quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico, o al centro strada in mancanza di marciapiede. Quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore o superiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento. Qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla loro quota media.
10. Superficie minima di intervento (Smi): per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto. Le norme Tecniche Operative del P.R.G. provvedono a determinare la superficie minima per ciascuna zona omogenea.
11. Allineamento: è determinato dalla posizione degli edifici sorgenti su lotti contigui e, in alternativa a quando non ci sono edifici esistenti, l'allineamento è determinato dalla distanza minima dal ciglio stradale.
12. Sagoma limite: indica la sagoma limite dei fabbricati edificabili. La sagoma limite è individuata nelle tavole del Piano degli Interventi (PI) coerentemente con l'assetto urbano previsto o all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

13. *Superfetazioni*: costruzioni a carattere precario o consolidate, isolate o aggiunte o indipendenti rispetto all'edificio principale, che non risultino integrate compiutamente con il contesto.
14. *Grado di protezione intervento (Gp)*: il grado di protezione intervento viene assegnato agli edifici meritevoli di protezione al fine di limitare gli interventi edilizi a particolari categorie.
15. Sono fatte salve le previsioni della **L.R. 21/96** e quanto previsto dalla **L.R. 21/96** ess.mm.ii.

Art. 10 – Definizione di distanze

1. *Distanze dalle strade*: le modalità di misurazione delle distanze sono stabilite dal **D.Lgs. 285/92** e **D.P.R. 495/92** e successive modifiche ed integrazioni.
2. *Distacchi tra edifici e distanza dai confini*: i distacchi tra gli edifici sono quelli stabiliti dal **D.M. 1444/1968** e fatto salvo quanto previsto dalla **L.R. 21/96** e ss.mm.ii e vengono misurati in direzione perpendicolare alle due superfici opposte, in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta; le distanze dai confini vengono misurate radialmente rispetto alla sagoma dell'edificio in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta. Non costituisce distanza tra edifici ogni elemento aggettante fino a ml. 1,50 che non contribuisce a formare superficie coperta (art. 9 comma 3°) o volume lordo (art. 9 comma 8°).
3. *Distacchi e distanze particolari*: la disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi, e quanto previsto dalla **L.R. 21/96** e ss.mm.ii., non si applica:
 - a) ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
 - b) alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, elementi di arredo per giardini;
 - c) ai manufatti completamente interrati;
 - d) alle strutture di sostegno di pergolati.

Art. 11 – Definizione di elementi architettonici

Numero dei piani: è il numero totale dei piani fuori terra, compresi attici e mansarde:

- a) per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla quota zero;

- b) i soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa;
 - c) per piano interrato si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante.
2. Portici: i portici devono avere almeno un lato chiuso dal fabbricato principale. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo e nel caso di copertura a volte, l'altezza sarà verificata nel punto massimo.
3. Sottotetti: il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dalla **L.R. 12/99**.

Art. 12 - Destinazione d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle diverse funzioni alle quali può essere o è adibito un edificio o un'area.
2. Per quanto attiene agli immobili esistenti, all'immobile singolo o alla singola unità abitativa, la destinazione d'uso risulta dalla licenza, dalla concessione edilizia o dal permesso di costruire, e in subordine da altri titoli abilitativi.
3. Ai fini del presente regolamento sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:
 - a) Residenziale: qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza. In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti ecc.).
 - b) Produttivo: gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali;
 - c) Turistica: sono:
 - 1) le strutture ricettive disciplinate **dalla L. 217/83, e dalla L.R. 33/02** ad eccezione degli alloggi agri - turistici disciplinati dalla **L.R. 9/97**;
 - 2) i campeggi e i villaggi turistici come definiti dalla **L.R. 33/02**;
 - 3) le strutture ricettive extra alberghiere (affitta camere, foresterie, ostelli, ecc.) definite dalla **L.R. 33/02**;
 - 4) i rifugi alpini come definiti dalla **L.R. 33/02**.

- d) Commerciale e direzionale: edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:
- 1) commerciale, vedi **D. Lgs. 114/98 e L.R. 15/04**;
 - 2) di somministrazione e vendita di alimenti e bevande;
 - 3) di gioco ed intrattenimento;
 - 4) mediche e di analisi;
 - 5) professionale e di intermediazione;
 - 6) bancaria;
 - 7) amministrativo - societaria;
- e) Rurale: locali, costruzioni, impianti e spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo e all'agriturismo.
- f) Di Servizio:
- 1) campi ed impianti sportivi;
 - 2) discariche controllate ed impianti di trattamento dei rifiuti e di depurazione delle acque;
 - 3) le strutture di cui **all'art. 74 della L.R. 61/85**;
 - 4) le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui **all'art. 2 del D.L. 1444/68**;
 - 5) opere di urbanizzazione di cui **all'art. 4 L. 847/64**.
4. Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi, destinati ad alloggio del proprietario o custode.

Art. 13 – Tipologie di intervento

1. Gli interventi sono così definiti:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia;
 - e) ristrutturazione urbanistica;
 - f) nuova costruzione ed ampliamento;
 - g) demolizione;

- h) urbanizzazione;
- i) cambio di destinazione d'uso;
- j) miglioramento fondiario

Art. 14 - Manutenzione ordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Tali opere, destinate a mantenere in efficienza l'aspetto formale dell'edificio, non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture ed agli elementi architettonici e decorativi, e devono essere adeguate nelle tecniche e nei materiali alle caratteristiche del manufatto.
3. Sono da considerarsi opere di manutenzione ordinaria e da ammettere con riferimento ai principali elementi costitutivi degli edifici:

	Opere ammesse
A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).	➤ Riparazioni, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).	➤ Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.	➤
D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.	➤
E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	➤ Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.
F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.	➤ Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E ➤ Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento
RELATIVE STRUTTURE E degli impianti e delle relative reti, nonché
VOLUMI TECNICI (impianti installazione di impianti telefonici e televisivi, purché
elettrici, di riscaldamento e tali interventi non comportino alterazione dei locali,
condizionamento, del gas, idrici, di aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione
scarico, di sollevamento, antincendio; di volumi tecnici.
reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di
rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

4. Non rientrano in ogni caso l'alterazione dei prospetti, l'eliminazione o la realizzazione di aperture verso l'esterno.

Art. 15 - Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali fatiscenti o cadenti degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2. Sono da considerarsi opere di manutenzione straordinaria e da ammettere con riferimento ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. FINITURE ESTERNE (intonaci, ➤ **Opere ammesse**
rivestimenti, tinteggiatura, infissi, Rifacimento e nuova formazione di intonaci e
elementi architettonici e decorativi, rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e
pavimentazioni, manto di copertura). ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto
di copertura.
- B. ELEMENTI STRUTTURALI ➤ Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti
(fondazioni, strutture portanti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso
verticali e orizzontali, scale e rampe, il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali
tetto) portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- C. MURATURE PERIMETRALI, ➤ Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni,
TAMPONAMENTI E APERTURE qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il
ESTERNI. posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa
l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la
realizzazione di aperture.
- D. TRAMEZZI E APERTURE ➤ Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di
INTERNE. parti limitate della tramezzatura; purché non venga
modificato l'assetto distributivo dell'unità
immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre
unità immobiliari.
Sono ammesse limitate modificazioni distributive
purché strettamente connesse alla realizzazione dei
servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o

insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

- E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) ➤ Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI. ➤ Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi). ➤ Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazione dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

3. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico.
4. Con riferimento alle aree scoperte, la manutenzione straordinaria comprende collocazione di elementi di arredo, movimenti di terreno superficiali, pavimentazioni di nuovi percorsi.

Art. 16 - Restauro e risanamento conservativo

1. Sono tutti gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Sono da considerarsi, previa demolizione degli elementi superflui, opere di restauro conservativo e da ammettere con riferimento ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, ➤ Opere ammesse
Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e

Comune di Caldiero
Regolamento Edilizio

- pavimentazioni, manto di copertura).
- tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.
Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.
- B. ELEMENTI STRUTTURALI ➤ Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche , planimetriche, di sagoma e dei prospetti. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale e la realizzazione di nuovi orizzontamenti e di nuove scale per mutate esigenze distributive e d'uso che preservino però la lettura della tipologia e dell'impianto strutturale e formale degli edifici.
- (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)
- C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI. ➤ Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
- D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE. ➤ Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte,soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione e formazione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio.
- E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) ➤ Restauro e ripristino di tutte le rifiniture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolari riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo.
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI. ➤ Realizzazione e integrazione degli impianti ed dei servizi igienico-sanitario, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.
- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E ➤ Installazione degli impianti tecnologici e delle

RELATIVE STRUTTURE E
VOLUMI TECNICI (impianti
elettrici, di riscaldamento e
condizionamento, del gas, idrici, di
scarico, di sollevamento, antincendio;
reti e impianti di trattamento,
allontanamento e depurazione di
rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi,
compositivi e architettonici degli edifici. I volumi
tecnici relativi devono essere realizzati all'interno
dell'edificio nel rispetto delle prescrizioni suddette e
con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e
verticali e per le parti comuni.

Art. 17 - Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il restauro degli elementi di pregio, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 18 – Ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro in tutto o in parte diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 19 - Nuova costruzione ed ampliamento

1. Le opere edilizie volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, ovvero ad ampliare un fabbricato esistente sia fuori che entro terra costituiscono nuova costruzione.

Art. 20 - Demolizione

1. La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto.

Art. 21 – Urbanizzazione

1. Le opere necessarie ad attrezzare a fini edificatori le aree edificabili costituiscono interventi di urbanizzazione e consistono nella realizzazione di: viabilità, impianti a rete, aree per servizi pubblici, elementi di arredo urbano, ecc.

Art. 22 – Cambio di destinazione d'uso

1. Il cambio di destinazione d'uso consiste nell'adibire un immobile ad un utilizzo diverso, anche parziale, rispetto a quello di cui al precedente **art. 12, 2° comma**.

TITOLO IV°

ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

Capo I° - Certificazioni e pareri

Art. 23 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Dirigente rilascia un certificato di destinazione urbanistica che specifica per l'immobile oggetto della richiesta le disposizioni degli strumenti urbanistici territoriali, generali e attuativi vigenti e/o adottati, nonché gli altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica, ai sensi dell'**art. 18 della L. 47/85**.

Art. 24 – Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica

1. Il certificato di destinazione urbanistica è richiesto con appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale.
2. Il richiedente dovrà dichiarare:
 - a) tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza;
 - b) il titolo che giustifica la richiesta;
 - c) il recapito.

Art. 25 - Richiesta di pareri, nulla osta, certificazioni e autorizzazioni

1. L'avente titolo può richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni ad altre Pubbliche Amministrazioni.
2. Alla domanda di Permesso di Costruire, il richiedente allega gli atti di cui al primo comma o, riservandosi di produrli successivamente, le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni. Di tali atti l'interessato deve essere in possesso allorquando presenti la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).
3. Anche su istanza del privato interessato, gli stessi atti possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti.
4. In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni, descritta ai commi precedenti e nel caso di pareri contrastanti, il

Dirigente può indire, anche su richiesta dell'interessato, una conferenza dei Servizi, disciplinata dagli artt. 14 e ss. della L. 241/90, e dal succ. art. 27 del presente R.E., al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti.

Art. 26 - Parere preventivo

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da concessioni già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al Dirigente una preliminare valutazione.
2. A tale fine, il privato fa pervenire senza particolari formalità gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi ed una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.
3. Il parere della Commissione Edilizia e la relazione del Responsabile del Procedimento si limiteranno ad indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.
4. Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo, ma qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, dovranno essere specificamente indicati i motivi di un'eventuale determinazione difforme sul progetto definitivo.

Art. 27 – La Conferenza dei Servizi

1. La Conferenza dei Servizi, disciplinata dall'art. 14 della L. 241/90 e s.m.i., è presieduta dal Dirigente legittimato ad adottare il provvedimento finale, ed è convocata dal medesimo anche su richiesta dell'interessato.
2. Il verbale della conferenza è sottoscritto da tutti i rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti, salva espressa dichiarazione a verbale dei presenti con la quale delegano il solo Presidente alla sottoscrizione.

Capo II° - Permesso di Costruire, Segnalazione e Denuncia.

Art. 28 – Attività edilizia libera

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria e gli altri interventi descritti al 3° comma art. n° 76 della L.R. 61/85 ed al 1° comma dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/01, non richiedono alcuna preventiva domanda, segnalazione o denuncia e non necessitano di alcun Permesso di Costruire, risultando subordinati a semplice comunicazione al Comune e ferma restando la necessità di acquisire il parere del competente servizio della ULSS, qualora si vadano a modificare i parametri igienico sanitari.

In particolare, rientrano fra gli interventi di cui al capoverso precedente:

- a) opere di manutenzione ordinaria;
- b) cambiamenti di destinazione d'uso senza opere purché non comportino la corresponsione di un contributo concessorio (calcolato sulla differenza tra la nuova e la vecchia destinazione d'uso) ovvero non comportino la necessità di individuazione di ulteriori aree per servizi ai sensi del D.I. 1444/68 e della L.R. 11/04 e i cambi di destinazione d'uso di unità residenziali purché di superficie netta di pavimento inferiore a un terzo della superficie netta di pavimento dell'unità abitativa originaria;
- c) interventi strettamente necessari in circostanze di pericolo imminente o per pubblica incolumità;
- d) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola; i pergolati e i gazebo;
- e) opere eseguite da amministrazioni statali in conformità all'art. 81 del D.P.R. 616/77;
- f) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave di torbiera, ai sensi della L.R. 44/85;
- g) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- h) gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo. L'uso limitato nel tempo ma ripetitivo, esclude la precarietà della costruzione se la stessa, o parte di essa, viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche;

- i) baracche di cantiere, per la durata dell'attività di cantiere;
 - j) opere di sistemazione esterne quali pavimentazioni, sistemazioni a verde purché di modesta entità e non comportanti significative modifiche delle quote altimetriche;
 - k) allacciamenti impianti tecnologici.
2. Possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, previa comunicazione, i seguenti interventi come descritti al 2° comma art. n° 6 del D.P.R. 380/01:
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministero per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
 - f) La Tinteggiatura esterna, parziale o totale, con diverso colore, degli immobili ricadenti all'esterno del perimetro della Zona "A" - Centro Storico e Corte Rurale;
 - g) L'installazione di tende parasole.
3. Analogamente non richiedono domanda, segnalazione o denuncia, né permesso di costruire le opere prescritte da ordinanze sindacali e quegli interventi di assoluta urgenza che si rendano necessari per evitare pericoli alla pubblica incolumità; per questi ultimi, entro 5 giorni deve essere data comunicazione al Comune delle circostanze che hanno resa necessaria la loro esecuzione assieme alle indicazioni dei lavori in atto, al nominativo del Direttore dei lavori e della ditta esecutrice.

4. Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal presente Regolamento per ciascun tipo di intervento edilizio, in quanto applicabili.

Art. 29 - Opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività

1. Per gli immobili non assoggettati alle disposizioni di cui al **D.Lgs. 42/04** o a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui **all'art. 143 del D.Lgs. 42/04** e che non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a disciplina espressamente volta alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico archeologiche, storico artistiche, storico architettoniche e storico testimoniali, e purché gli immobili interessati non siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione nonché di programmazione immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con gli strumenti adottati, i seguenti interventi sono, in alternativa al permesso di costruire, subordinati alla segnalazione certificata di inizio attività ai sensi **dell'art. 19, comma 6- bis, della L. 241/90**:
- a) opere di restauro e risanamento conservativo di cui rispettivamente alla **lettera c) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/01**;
 - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) recinzioni, muri di cinta, cancellate, accessi carrai e pedonali;
 - d) impianti destinati ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
 - e) opere interne a singole unità immobiliari che non comportino modifiche alla sagoma e ai prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, di cui **all'art. 2 del D.M. 1444/68**, non modifichino la destinazione d'uso;
 - f) impianti tecnologici e volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - g) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, sul numero di unità immobiliari, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia e che non rientrino nei casi di cui al **1° comma dell'art. 97, della L.R. 61/85** e successive modifiche e integrazioni;

- h) interventi rivolti alla realizzazione di parcheggi, da effettuare nei locali siti al piano terreno, ovvero nel sottosuolo dei fabbricati e da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari;
- i) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero.
- j) opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
- k) opere di drenaggio e di sub - irrigazione dei terreni finalizzate alla trasformazione fondiaria;

Art. 30 - Opere soggette denuncia di inizio attività

1. Sono soggetti a denuncia di inizio attività, gli interventi altrimenti soggetti a Permesso di Costruire di cui al successivo **art. 31**, come di seguito descritti:
 - a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01;
 - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
 - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Art. 31 - Opere soggette a permesso di costruire

1. Sono soggetti a Permesso di costruire tutti gli interventi non assoggettati alla disciplina di cui ai precedenti **artt. 28, 29 e 30**.
2. In particolare sono subordinati a Permesso di costruire i seguenti interventi di:

- a) nuova costruzione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.;

Art. 32 - Opere pubbliche comunali

1. Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato ha i medesimi effetti del permesso di costruire.
2. I relativi progetti dovranno essere corredati dall'asseverazione di cui al succ. **art. 38**.

Art. 33 - Opere in regime di diritto pubblico

1. Per le opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni diverse da quella comunale, o comunque insistenti su aree demaniali, ad eccezione di quelle destinate alla difesa militare, si applica la normativa di cui all'**art. 77 della L. R. 61/85**.

Capo III° - Procedimenti

Art. 34 - I procedimenti per il rilascio del permesso di costruire, per l'attività edilizia libera, la segnalazione certificata di inizio attività e la denuncia di inizio attività

1. I procedimenti per il rilascio dei permessi di costruire, le comunicazioni di attività edilizia libera, le denunce di inizio attività e le segnalazioni certificate di inizio attività sono regolati dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i, e dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i..
2. Per il rilascio di permessi di costruire, la denuncia di inizio attività e la segnalazione certificata di inizio attività è fatto obbligo di presentare l'asseverazione di cui al successivo **art. n° 38**, nonché per l'attività edilizia libera secondo quanto previsto dall'art. 6 del D.P.R. 380/01.
3. Interventi che riguardano materiali contenenti amianto dovranno essere preventivamente autorizzati dall'U.L.S.S. competente per territorio;
4. Prima di procedere a demolizioni dovranno essere rimossi i materiali tossici e/o pericolosi presenti nelle aree o negli edifici.

Art. 35 - Validità del permesso di costruire

1. La validità del permesso di costruire è disciplinata dall'art. 78 della L.R. 61/85 e art 15 del D.P.R. n. 380/01.

Art. 36 - Evidenza del permesso di costruire e delle attività edilizie

1. Gli estremi relativi alle denunce di inizio attività, alle segnalazioni certificate di inizio attività, alle comunicazioni ed ai permessi di costruire devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto presso il cantiere in posizione visibile dalla pubblica via.
2. Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero del permesso di costruire, comunicazione, denuncia o segnalazione, committente, progettista, calcolatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice, nominativi degli impiantisti di cui alla D.M. 37/08 e L. 10/91 nonché il coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione di cui alla D. Lgs. 81/08.

Capo IV – Presentazione dei progetti

Art. 37 - Formulazione della domanda

1. Le domande di permesso di costruire, le comunicazioni, le D.I.A. e le S.C.I.A. vanno formulate su moduli forniti dal Comune e vanno indirizzate al Sindaco. Devono tassativamente indicare i dati del richiedente e il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.
2. Ogni variazione dei dati di cui al precedente comma, devono essere comunicati al Dirigente.
3. Alle domande, alle D.I.A. e alle S.C.I.A. vanno allegate in copia le ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti.
4. A seguito della presentazione al Comune della richiesta, della denuncia o segnalazione verrà rilasciata una comunicazione attestante la data di ricevimento, il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del funzionario responsabile del procedimento.

Art. 38 – Asseverazione

1. Il progettista deve asseverare:
 - a) la conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati;
 - b) la conformità alla normativa urbanistico - edilizia ed igienico - costruttiva, ivi compresa quella contenuta negli strumenti territoriali e urbanistici, anche di livello sovra e intercomunale e nel regolamento edilizio;
 - c) la rispondenza del progetto ai pareri vincolanti eventualmente già acquisiti;
 - d) il rispetto di eventuali vincoli e/o servitù gravanti sugli immobili;
 - e) la rispondenza o meno del progetto agli eventuali pareri preventivi acquisiti ai sensi dell'art. 26.

Art. 39 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici

1. Alla domanda diretta ad ottenere il permesso di costruire, alla D.I.A., alla S.C.I.A. e alla comunicazione devono essere allegati gli elaborati tecnici indicati all'art. 40.
2. Deve essere allegata copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure la relativa dichiarazione sostitutiva.
3. Deve essere allegata l'asseverazione del progettista, di cui al precedente art. 38.

Art. 40 - Indicazione degli elaborati tecnici

1. I disegni devono essere datati e depositati in triplice copia, piegati nelle dimensioni UNI, in scala non inferiore a quella di seguito indicata, per l'esame e per l'istruttoria da parte degli uffici comunali, nonché ulteriori due copie qualora l'immobile richiesto ricada in zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/04.
2. Essi devono in ogni caso comprendere:
 - a) una planimetria da estratto catastale aggiornato (1:1000 e 1:2000) orientata indicante i numeri dei mappali di proprietà interessati dall'intervento (dovranno essere coincidenti con l'atto di proprietà: in caso contrario, dovrà essere prodotta dettagliata corrispondenza catastale);
 - b) una planimetria sufficientemente ampia della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento;

- c) aereo fotogrammetria in scala adeguata;
 - d) estratto del P.R.G. ed eventuale P.U.A.;
 - e) una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano Regolatore Generale vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.
3. Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati e da tutti gli allegati tecnici previsti ed elencati nella modulistica predisposta dall'Ufficio Tecnico secondo la fattispecie di richiesta d'intervento, con la precisazione che il Dirigente potrà ritenere sufficiente, in relazione alla consistenza dell'intervento, elaborati in scale di rappresentazione diverse da quelle di seguito elencate, oppure una sola parte degli elaborati, o chiedere altra documentazione integrativa. Sono fatte salvi le indicazioni di cui alle specifiche normative di settore (**D.M. 37/08, L. n. 447/1997, D.Lgs. n. 152/2006 e DGRV n. 2424/2008. D.Lgs. n. 115/2008, L.R. n. 21/1996, art. 79bis L.R. 61/1985 e DGRV n. 2774/2009, L.R. n. 17/2009, L. n. 64/1974 e D.M. 14.01.2008, D.P.R. 01 agosto 2011 n. 151**, ecc).
- a) Per le nuove costruzioni ed ampliamenti, anche nel sottosuolo o prefabbricate:**
- 1) relazione sommaria contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
 - 2) planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali, e curve di livello, atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere indicati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze, distacchi e orientamenti delle falde del tetto, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
 - 3) planimetria, in scala 1:200 di sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione, nonché la localizzazione del cassonetto per la raccolta dei rifiuti; per interventi minori le due planimetrie possono essere unificate;

- 4) le piante di progetto, in scala 1:100, orientate, rappresentanti ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto se praticabile e la copertura.
- 5) le piante debbono indicare la dimensione complessiva dell'opera, la destinazione d'uso dei locali, le relative misure di superficie lineari e di superficie netta, la dimensione delle aperture, il rapporto d'aeroilluminazione di ciascun locale, le scale, i vani ascensore, gli arredi fissi, lo spessore delle pareti, i riferimenti alle sezioni rappresentate ed ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto.
- 6) nella pianta della copertura vanno indicati i materiali, le pendenze, le grondaie, i camini, i lucernari, i volumi tecnici, ecc.;
- 7) tutti i prospetti esterni in scala 1:100;
- 8) due sezioni verticali quotate, in scala 1:100 ortogonali tra loro, con riferimento agli spazi pubblici esterni e del terreno circostante;
- 9) quando ritenuto necessario un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- 10) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- 11) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;
- 12) dati metrici completi del progetto con schema planovolumetrico;
- 13) per interventi di notevoli dimensioni tipo opifici o simili, gli elaborati grafici di cui ai punti 4), 5), 6) e 7) possono essere anche in scala 1:200. Nel caso di ampliamento gli elaborati soprarichiesti devono essere completi anche dell'esistente stato di fatto di tutto il fabbricato anche se di altra proprietà.

b) Per interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione:

- 1) gli stessi di cui al precedente punto a) ed inoltre relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. E' prescritta la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto su tavola comparativa adottando colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
- 2) qualora gli interventi riguardino edifici soggetti ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/04 o comunque assoggettati a tutela dal P.R.G., è richiesta altresì una relazione storico

tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

c) Per le nuove recinzioni o modificazioni di quelle esistenti:

- 1) planimetria in scala 1:200 o 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, con particolare riferimento a eventuali aree pubbliche prospicienti;
- 2) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- 3) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- 4) l'indicazione dei materiali impiegati.

d) Per il collocamento, la modificazione o la rimozione di opere minori:

- 1) planimetria quotata, prospetti e sezioni quotati, in scala adeguata;
- 2) indicazione di materiali e di colori;
- 3) documentazione fotografica.

e) Per le opere di urbanizzazione:

- 1) planimetria in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- 2) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;
- 3) progetto esecutivo adeguatamente quotato e riportante i materiali usati;
- 4) computo metrico e capitolato speciale.

f) Per le mostre e i depositi:

- 1) planimetria dell'area, in scala 1:500, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

g) Per le demolizioni:

- 1) piante ed almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, indicando con colore (giallo) indelebile le parti da demolire;
- 2) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

h) Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco e di alberature di rilievo ambientale, la sistemazione di parchi e

di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di nuove strade e la costruzione di manufatti stradali:

- 1) relazione tecnica descrittiva;
- 2) planimetria, in scale 1:500, 1:1000; 1:2000; quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- 3) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

i) Per varianti a progetti approvati:

- 1) per le varianti da apportare a progetti depositati va prodotto il progetto approvato con le modifiche evidenziate in colore rosso o giallo o con apposite retinature. Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato.

j) Per la installazione di impianti ripetitori:

- 1) planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione del fascio d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate più vicine;
- 2) un profilo longitudinale in scala 1:2000 passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzi l'andamento del terreno fino ad un raggio di almeno 500 metri, la zona d'ombra e gli abitati esistenti nel tragitto del fascio d'onda;
- 3) lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e altezza da terra;
- 4) due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda;
- 5) documentazione tecnica richiesta dagli organi competenti.

k) Per gli insediamenti produttivi:

- 1) per gli insediamenti produttivi, gli elaborati vanno integrati con le specifiche schede informative previste dalle disposizioni regionali;

l) Per gli strumenti urbanistici attuativi:

- 1) per gli strumenti urbanistici attuativi devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

Capo V° - Oneri

Art. 41 - Onerosità del permesso di costruire

1. Ferme restando le ipotesi in cui la legge non prevede, in tutto o in parte, il pagamento degli oneri accessori, il contributo richiesto in sede di rilascio del permesso di costruire è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione.
2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla legge regionale.
3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire. Salva l'applicazione degli interessi legali, il titolare può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di 4 rate, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori. In questo caso il Comune richiede al concessionario la prestazione, per sé ed aventi causa, di idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo.
4. Per le attività produttive la quota di contributo deve comprendere anche i costi sostenuti per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.
5. Salvi i casi di esonero previsti dalla legge, all'atto del rilascio del permesso di costruire, il Dirigente determina, con riferimento agli elaborati progettuali, l'ammontare del contributo relativo ai costi di costruzione, che verrà definitivamente accertato al momento della ultimazione dei lavori, operando il conguaglio tra quanto dovuto e quanto versato.
6. Il contributo relativo al costo di costruzione può essere versato in 3 rate, definite nel 10% al rilascio del permesso di costruire o altro atto abilitativo, il 40 % entro un anno dal rilascio, il 50 % contestualmente al rilascio della agibilità e comunque entro 60 gg. dalla presentazione della dichiarazione di fine lavori. In questo caso si applica alla rata successiva alla prima gli interessi legali ed il concessionario deve prestare, per sé ed aventi causa, idonea garanzia per il corretto adempimento dell'obbligazione assunta.
7. Gli interventi di edilizia convenzionata sono disciplinati dalla [L.R. 42/99](#).

Art. 42 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

1. Il titolare del permesso di costruire può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare in proprio ed a scomputo totale o parziale della quota dovuta, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie.
2. Non può comunque essere monetizzato lo standard minimo di parcheggio di cui all'art. 2 della L. 122/89, salvi i casi espressamente previsti per legge
3. In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard e questi non possano essere reperiti, la differenza potrà essere monetizzata previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.
4. Il Dirigente provvede in conformità all'art. 86 della L.R. 61/85 a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
5. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle opere che il privato deve cedere al Comune, con obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto.
6. Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere, da considerare ai fini dello scomputo, va attualizzato al momento della determinazione degli oneri concessori secondo gli indici ISTAT.
7. In sede di approvazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata, la convenzione potrà prevedere, ove risulti più conveniente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità. In questo caso, i costi di realizzazione sostenuti dal privato per le opere di urbanizzazione secondaria vanno calcolati in relazione al costo reale delle opere di urbanizzazione afferenti allo strumento attuativo.
8. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.
9. Il Comune dà applicazione alle convenzioni che accompagnano gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, assicurando che vengano eseguite, nei tempi e

nelle modalità concordate, le opere di urbanizzazione che i privati si sono impegnati a realizzare.

Capo VI° - Esecuzione e controllo delle opere

Art. 43 - Punti di linea e di livello

1. Il titolare del permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione di inizio attività, deve preliminarmente all'inizio dei lavori comunicare il nominativo del direttore dei lavori, della ditta assuntrice ed inoltre il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere in materia di sicurezza dei lavori, oltre alla comunicazione all'ULSS, ed è tenuto ad osservare i punti di livello e le quote indicate negli elaborati approvati e/o tacitamente assentiti.
2. Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari di permesso di costruire, denuncia segnalazione o comunicazione, per la responsabilità loro riconosciuta dall'art. 29 del D.P.R. 380/01.

Art. 44 - Inizio e termine dei lavori

1. Il titolare del permesso di costruire, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Dirigente le date di inizio e di ultimazione dei lavori, almeno sei giorni prima dell'inizio e entro i sei giorni successivi all'ultimazione.
2. In mancanza di tali dichiarazioni sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data del permesso di costruire e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.
3. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
4. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione urbanistica.

6. Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, ecc., il committente deve depositare, al competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle vigenti leggi.
7. Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto degli impianti corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti, ai sensi del **D.M. 37/08**.
8. Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata la dichiarazione di avvenuto deposito presso il Comune - UTC, di quanto previsto dall'art. 65 del D.P.R. 380/01 o, se non necessario, un'attestazione da parte del progettista che attesti la non necessità di tale documentazione..

Art. 45 - Conduzione del cantiere

1. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui ai **D. Lgs. 163/06** e **D. Lgs. 81/08**.
2. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'ufficio comunale competente.
4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

5. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
6. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 per la viabilità veicolare e m. 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 46 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

1. Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Dirigente ed ottenere l'autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
4. Il Dirigente ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo **Regolamento comunale**.
6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Dirigente può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
7. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Art. 47 - Vigilanza sulle costruzioni

1. Il Dirigente esercita la vigilanza sulle trasformazioni e costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire.

Art. 48 - Varianti in corso d'opera

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progettato intervento edilizio previa approvazione di specifica variante.
2. Il rilascio del nuovo permesso di costruire può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il Dirigente nel proprio atto verrà a definire.
3. Alle varianti si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per il permesso di costruire originario.
4. Per le varianti, relative ad immobili vincolati o che interessino beni vincolati dal **D. Lgs. 42/04** dovrà essere acquisito il necessario parere.

Art. 49 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo sono sanzionate ai sensi degli **artt. 91 e successivi della L.R. 61/85**, nonché del **D.P.R. 380/01**.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli **artt. 91 e segg. della L.R. 61/85**.

Art. 50 - Sospensione dei lavori

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Dirigente emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:
 - a) opere prive di permesso di costruire o titolo edilizio per intervenire;
 - b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
 - c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Dirigente il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
 - d) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate **all'art. 44** prima dell'inizio dei lavori;

- e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
 - f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.
2. L'ordinanza di sospensione:
- a) va emessa dal Dirigente entro 15 giorni dall'accertamento;
 - b) va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria al proprietario dell'immobile, al richiedente la concessione o autorizzazione edilizia, al direttore e all'esecutore dei lavori.
3. L'ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia municipale o da parte della struttura tecnica comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Dirigente.
4. Nei termini di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Dirigente emette il provvedimento definitivo.
5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c) d), e) ed f), del punto 1.

Art. 51 – Decadenza del permesso di costruire, D.I.A e S.C.I.A.

- 1. Si richiamano le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 78 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2. Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza del permesso di costruire, D.I.A e S.C.I.A. sono solo quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune riguardanti indici o parametri costruttivi, distanze, destinazioni d'uso.
- 3. Il termine di validità del permesso di costruire viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.

4. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Dirigente, da notificare all'interessato.

Art. 52 – Annullamento del permesso di costruire, D.I.A e S.C.I.A.

1. Il permesso di costruire, la D.I.A. e la S.C.I.A., anche tacitamente assentiti, possono essere annullati per motivi di legittimità.
2. Ove riscontri un vizio di legittimità il Dirigente invita l'interessato a introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per una eventuale sanatoria, assegnando a tal fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.
3. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia e con provvedimento motivato, annulla il permesso di costruire o la D.I.A. o la S.C.I.A..
4. Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di permesso di costruire denuncia o segnalazione, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio del permesso di costruire o dell'esame di conformità delle D.I.A. o S.C.I.A da parte dell'UTC.

Art. 53 - Poteri eccezionali

1. Ai sensi dell'**art. 50 del D. L.vo 267/00**, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.
2. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Dirigente ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.

3. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.
4. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 54 - Tolleranze

1. Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze di cantiere entro il limite dell'2% ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01.

Art. 55 - Certificato di agibilità

1. Nessuna nuova costruzione può essere utilizzata senza il preventivo rilascio del certificato di agibilità da parte del Dirigente, che può avvenire anche tacitamente nei modi previsti dal successivo **comma 5**.
2. La predetta autorizzazione sanitaria è altresì richiesta dopo l'esecuzione di interventi sugli immobili esistenti che abbiano comportato modifiche ai parametri igienico - sanitari. L'autorizzazione è richiesta anche in conseguenza del cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, nel caso in cui la nuova destinazione imponga il rispetto di parametri igienico - sanitari diversi da quelli richiesti per il precedente utilizzo.
3. Il certificato di agibilità rilasciato dal Dirigente o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e concessa, certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità. In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati al permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività o alla segnalazione certificata di inizio attività e loro eventuali e successive varianti.
4. Il Dirigente, acquisita la dichiarazione di ultimazione lavori, può verificare nei 30 giorni successivi la conformità delle opere al progetto approvato e la sussistenza delle necessarie condizioni igienico - sanitarie.

5. Ove il Dirigente non provveda al suddetto controllo, l'abitabilità si intende comunque acquisita una volta trascorsi 30 giorni dalla presentazione della richiesta, completa delle attestazioni e certificazioni di cui al successivo **comma 10** e nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ULSS. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 giorni.
6. Una volta rilasciato, anche tacitamente il certificato di agibilità, il Comune e gli Enti erogatori dei servizi potranno disporre l'attivazione delle rispettive forniture.
7. L'amministrazione può comunque disporre, nei 180 giorni dalla formazione del silenzio assenso, un'ispezione e dichiarare la non abitabilità nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti per la certificazione di abitabilità.
8. Il certificato di agibilità per le strutture produttive risponde ai soli fini edilizi, ma l'esercizio della specifica attività potrà iniziare solo a seguito di apposita denuncia al competente settore dell'ULSS.
9. Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere, devono essere comunque comunicati al competente settore dell'ULSS.
10. Alla domanda di agibilità vanno allegati:
 - a) dichiarazione sottoscritta dal richiedente, che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, ai sensi **dell'art. 25 del D.P.R. 380/01**, nonché di aver rispettato, in materia di ventilazione e aerazione dei locali, tutte le norme di buona tecnica, legislative e regolamenti vigenti, nonché la regolare esecuzione e ultimazione delle opere.
 - b) documentazione catastale con attestazione dell'UTE dell'avvenuta presentazione, anche su supporto digitale;
 - c) copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, con l'attestazione dell'avvenuto deposito ai sensi **dell'art. 25 del D.P.R. 380/01**, nel caso non sono state eseguite opere in c.a. dev'essere allegata la dichiarazione del Direttore dei Lavori;
 - d) dichiarazione di conformità degli impianti di cui al D.M. n. **37/08** con allegata la relazione con le tipologie dei materiali utilizzati, lo schema o il progetto dell'impianto realizzato, copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali del dichiarante;

- e) dichiarazione congiunta di conformità delle opere di isolamento termico;
 - f) certificato di rispondenza a norma della porta tagliafuoco se installata;
 - g) certificato di collaudo Prevenzione Incendi del Comando Provinciale VV.FF. (se necessario o previsto);
 - h) licenza di esercizio per gli ascensori;
 - i) eventuali nulla osta degli enti e degli organi competenti;
 - j) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
 - k) planimetria del nuovo fabbricato o opera edilizia con indicati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi, con gli allineamenti stradali delle strade prospettanti il lotto e ogni indicazione richiesta ai fini dell'aggiornamento del sistema informativo territoriale, tutto su supporto digitale;
 - l) Certificato di regolare esecuzione dell'Impresa esecutrice, del Direttore dei Lavori e del Committente;
 - m) Dichiarazione del Direttore dei Lavori di accesso in sicurezza all'immobile;
 - n) Dichiarazione del Direttore dei Lavori (Mod. 3 DGR n. 2424/2998) relativa alle procedure operative per la gestione delle terre e rocce da scavo ai sensi dell'art. 186 del D.Lgs. n. 153/2996;
 - o) Modulo denuncia per la tassa rifiuti;
 - p) Elenco delle unità immobiliari;
 - q) Autorizzazione all'allacciamento e/o scarico dei reflui in fognatura comunale o altro corpo recettore;
11. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Dirigente rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
12. Il Dirigente nei successivi centottanta giorni, dall'agibilità anche tacitamente assentita, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente, e, eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.
13. Per le opere di urbanizzazione dei piani urbanistici attuativi il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione urbanistica.

TITOLO V°

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI

Art. 56 - Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi

1. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
2. La distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00 qualora le finestre riguardino locali abitabili, e a ml 5,00 in ogni altro caso. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza sia inferiore a 1/2.
3. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso.
4. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della terminazione del rapporto tra la superficie del cortile e superficie dei muri del perimetro.
5. I patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
6. Il patio deve essere interamente compreso all'interno di un'unica unità abitativa e completamente delimitato da fabbricazione.
7. La distanza minima tra le pareti che delimitano il patio non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di ml. 6,00.
8. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
9. I cortili ed i patii devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.

10. I cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.
11. La superficie del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso ferme restando le superfici minime di cui al comma successivo.
12. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori a:
- | <i>Altezza</i> | <i>Area</i> | <i>Lato minore</i> | <i>Diametro</i> |
|-----------------|-------------|--------------------|-----------------|
| Fino a ml. 8,50 | mq. 12,00 | ml. 3,00 | ml. 4,00 |
| oltre ml. 8,50 | mq. 16,00 | ml. 4,00 | ml. 4,50 |
13. Nei cavedi essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche, una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno e deve essere garantita l'accessibilità per la manutenzione ordinaria.

Art. 57 - Costruzioni accessorie

1. Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso sia nella forma, sia nel materiale.
2. Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio ad eccezione dei manufatti di cui all'art. 9 comma 3 lettera e) ("casette" in legno). Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali di complemento, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.
3. Qualora sussista il consenso dei confinanti è ammessa la realizzazione a confine dei garage di altezza massima non superiore a m. 2.50, in eccezione all'indice di fabbricabilità per gli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento e nella misura di uno per appartamento, e comunque della superficie netta non superiore a mq. 30 ciascuno.
4. Per nuove costruzioni è ammessa la realizzazione di locali nel sottosuolo al di fuori del perimetro del fabbricato, destinati esclusivamente a vani tecnici, cantine, posti auto e garage.

Art. 58 - Impianti tecnologici

1. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, etc., devono rispettare una distanza minima dai confini di ml. 1,50 o minore con deroga scritta dagli aventi titolo e quando opportuno disporre di area propria recintata.

Art. 59 - Decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. A tal riguardo il Dirigente ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritti, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Dirigente di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il Dirigente deve, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.
5. Nelle nuove costruzioni e/o ristrutturazioni dovrà essere previsto idoneo locale tecnico e/o spazio coperto non visibile dall'esterno ma comunque identificato in sede di progetto, dove andranno posizionate le unità esterne dei condizionatori per tutto l'edificio.
6. Le unità esterne di condizionamento attualmente presenti sulle facciate degli edifici dovranno essere rimosse e/o mitigate e/o spostate secondo i criteri di cui al comma precedente entro cinque anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.
7. E' vietata l'apposizione di parabole satellitari e/o similari e antenne di qualsiasi tipo sulle ringhiere, sui parapetti dei poggioli, sui davanzali delle finestre e su ogni altro punto delle facciate.

8. Nelle nuove costruzioni va prevista la posa sul tetto di una sola antenna centralizzata per tipologia e per falda.

Art. 60 – Parcheggi privati e spazi scoperti

1. Per ogni edificio residenziale deve essere assicurato almeno un posto macchina per alloggio nella misura minima di 1mq per ogni 10 mc di volume lordo.
2. Sono spazi scoperti ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi pubblici o privati, di pertinenza delle unità edilizie.
3. Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.
4. A tal riguardo il Dirigente ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
5. Il Dirigente ha la facoltà di imporre la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
6. Il Dirigente deve, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

Art. 61 - Recinzioni

1. Le recinzioni dovranno avere un'altezza massima pari a 1,50 m compresa l'eventuale zoccolatura che non potrà superare un'altezza di 0,80 m ad eccezione di limiti più restrittivi previsti per zone A "Centro Storico" oppure zone E "Agricole", la parte vuota dovrà essere realizzata con elementi metallici che permettano la visione interna del lotto.
2. In deroga al precedente comma ed esclusivamente in zone D potranno essere concesse altezze superiori e comunque nei limiti di 2,50 m, in base a documentate esigenze di sicurezza.

3. Allo scopo di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, il Dirigente ha la facoltà di imporre l'arretramento della recinzione dalla pubblica via.
4. Nel caso di edifici condominiali ovvero all'interno degli Strumenti Urbanistici Attuativi devono essere previsti spazi adeguati per la raccolta dei rifiuti.

Art. 62 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
 - a) fino a ml. 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 50, e fino a 50 cm. dal filo esterno del marciapiede;
 - b) oltre i ml. 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,50.
2. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; devono trovare collocazione all'interno del contorno delle aperture; la loro altezza dal suolo dev'essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o limitino la visibilità o costituiscono "impoverimento" dei caratteri architettonici degli edifici;
 - b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo, e non costituire "impoverimento" dei caratteri architettonici degli edifici.
4. I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,50 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.
5. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti aventi superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli

zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

Art. 63 - Altezza minima della falda del tetto

1. Altezza minima dalla linea di gronda della falda del tetto da terra: non deve essere inferiore a ml. 2,20.

Art. 64 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

Art. 65 - Coperture

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche delle tipologie previste nelle N.T.O. e del prontuario normativo.

Art. 66 - Scale esterne

1. Le scale esterne non sono ammesse, ad eccezione di eventuali disposizioni in materia di sicurezza prescritte da leggi vigenti in materia o dalle autorità competenti.

Art. 67 – Marciapiedi

1. Per le nuove costruzioni o per interventi su edifici esistenti posti a filo delle aree pubbliche il Dirigente può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
2. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata, l'area stessa deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario frontista.

Art. 68 - Portici pubblici o ad uso pubblico

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

2. I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio rimangono di proprietà privata.
3. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,50 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

Art. 69 – Apertura di accessi e strade private

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
2. Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.
3. Per ogni accesso carrabile e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque.
4. Ogni nuovo accesso carrabile dovrà essere arretrato di almeno 5 ml. dal ciglio stradale, salvo installazione di meccanismo automatico di apertura con comando a distanza.

Art. 70 - Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
 - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b) segnaletica stradale e turistica;
 - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - e) quadri per affissioni e simili.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

TITOLO VI° NORME IGIENICO SANITARIE

Capo I° - Prescrizioni igienico costruttive

Art. 71 - Igiene del suolo e del sottosuolo

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole d'arte del costruire e le norme di igiene vigenti.
2. È vietato altresì impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni acquitrinosi o utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dagli enti e organi competenti.

Art. 72 – Fondazioni: tipo, materiali e dimensioni

1. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni, cui sono sottoposte.
2. In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

Art. 73 - Muri perimetrali

1. I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.
2. I muri esterni devono essere intonacati, ovvero dotati di idoneo rivestimento, ovvero realizzati in muratura a faccia - vista, le pareti perimetrali degli edifici devono essere asciutte e nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.

Art. 74 - Misure contro la penetrazione di animali

1. In tutti i nuovi edifici vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di animali in genere.

2. Nei sottotetti vanno protette, con griglie o reti, tutte le aperture di aerazione.
3. Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo, e tutte le aperture in genere. Parimenti vanno protetti i fori di aerazione dei vespai di isolamento.
4. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
5. I cavi elettrici, telefonici, per la TV, per l'illuminazione devono essere posti in canalizzazioni stagne; per gli impianti che, per particolari esigenze, devono avere canalizzazioni esterne (tubazioni del gas, pluviali, etc.) va prevista l'installazione in determinati punti di tronchi di cono ben fissati per impedire la risalita dei ratti.

Art. 75 - Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
2. I locali al piano terra, senza sottostanti locali accessori, devono essere opportunamente dotati di vespaio aerato di almeno 50 cm., o isolati dal terreno mediante idonea guaina impermeabilizzante.
3. Per i locali abitabili, è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato purché idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico ai sensi della normativa vigente.
4. Per le abitazioni che per l'orografia del terreno hanno un lato addossato a un rilievo montuoso, deve essere previsto un muro di sostegno e un canale di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

Art. 76 - Convogliamento delle acque meteoriche

1. I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.
2. Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda ottenuti anche con

sagomatura dei getti in calcestruzzo, destinati a formare i cornicioni e per impiego di veri e propri canali in lamiera zincata o in altro metallo non ossidabile.

3. Le tubazioni verticali, di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di smaltimento.
4. Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato e comunque nel rispetto delle prescrizioni date dall'ente competente.
5. Nel caso in cui la rete di smaltimento non esista e salvo l'obbligo di doversi allacciare alla fognatura comunale, le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali.
6. Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.
7. In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.

Art. 77 - Isolamento termico

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui alla **L. 10/91** e dei relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

Art. 78 - Impianto di riscaldamento

1. La progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dalle D.M. **37/08 e L. 10/91** e dai relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

Art. 79 – Requisiti acustici passivi

1. Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dal **D.P.C.M. 05.dicembre 1997**.
2. I pubblici esercizi, i locali di spettacolo, i manufatti e le unità immobiliari destinati ad attività produttive nelle zone residenziali devono possedere i requisiti di compatibilità con le norme sul rumore prima della loro utilizzazione allo scopo specifico. In particolare gli impianti di amplificazione devono essere dotati di congegno sigillato di autospegnimento al superamento della soglia rumore stabilita. In assenza dei citati requisiti è vietato il rilascio dell'agibilità.

Art. 80 – Requisiti dell'illuminazione esterna

1. La progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna deve essere conforme alle norme di cui alla **L.R. 7 agosto 2009, n. 17 e al Piano dell'illuminazione**.

Art. 81 - Approvvigionamento idrico

1. Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.
2. L'acqua potabile provenienti da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'ULSS ai sensi del D.P.R. 236/88 come aggiornato dal **D. Lgs. 152/06** e del **D.M. 26 marzo 1991**. Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo.
3. Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.

Art. 82 - Fumi, polveri ed esalazioni

1. I comignoli di scarico dei fumi dovranno essere disposti in modo tale da non arrecare in nessun modo danno alle vicine abitazioni.

2. Il Sindaco ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi da fumi, polveri o esalazioni di varia natura.
3. Il Sindaco fissa i termini di ultimazione degli interventi di adeguamento e si riserva la facoltà dell'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente in materia.

Art. 83 - Impianti teleradio comunicazioni e similari

1. Gli impianti teleradio comunicazioni e similari devono rispettare una distanza minima di mt 200 dalle zone urbanistiche A, B e C e una distanza minima di mt 300 da strutture pubbliche o di pubblico interesse quali asili, scuole, chiese, case di cura e di riposo, verde attrezzato a gioco bimbi e similari.
2. Disposizioni puntuali potranno essere definite con apposito regolamento.

Capo II° - Fognature

Art. 84 - Condotti e bacini a cielo aperto

1. Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.), è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche.

Art. 85 - Condotti chiusi

1. Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenza, e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

Art. 86 - Depurazione degli scarichi

1. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite nel rispetto della normativa vigente.
2. Il Dirigente ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
3. Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc..

4. Il Dirigente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

Art. 87 - Allacciamenti

1. Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle disposizioni riportate nel **Regolamento comunale di fognatura** che prescrive dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti; tutti gli allacciamenti sono comunque subordinati all'osservanza delle vigenti norme in materia.

Art. 88 - Fognature degli strumenti urbanistici attuativi

1. Le reti di fognatura degli strumenti urbanistici attuativi devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.
2. Il Dirigente ha comunque la facoltà, sulla base di programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano del tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Art. 89 - Fognature singole

1. In mancanza di rete idonea, gli scarichi devono adeguarsi con quanto stabilito dal **Regolamento comunale di fognatura**, e con quanto stabilito dalla normativa regionale in materia: **Piano Regionale di Risanamento delle Acque (P.R.R.A.)**. Dimensioni, materiali e modalità costruttive sono stabilite dal **D. Lgs. 152/99 e D.M. Ambiente 26 maggio 1999** e dalla **Delibera Interministeriale 04 febbraio 1977**.

Art. 90 - Prescrizioni particolari

1. Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali, impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di gronda del tetto.
2. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.
3. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalla coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano

fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00.

4. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti in particolari soluzioni architettoniche.

Art. 91 - Immondizie

1. Nelle zone ove il servizio non venga effettuato con scadenza periodica i fabbricati devono dotarsi di una idonea attrezzatura per la raccolta dei rifiuti convenientemente ubicata e riparata al fine di non venire meno al pubblico decoro.

Capo III° - Ambienti interni

Art. 92 - Requisiti degli alloggi

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico - sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): verande, tavernette, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, etc.;
 - c) spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage, etc..
4. I requisiti di cui al presente capo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione per i

soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.

5. Nessun locale di abitazione, così come definito come al precedente comma 3, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna.

Art. 93 - Altezze minime

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:
 - a) l'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo di cui al precedente art. 92, 3° comma, lett. a), è fissata in un minimo di ml. 2,70; per gli spazi accessori, di cui al precedente art. 91, 3° comma, lett. b), l'altezza è riducibile a ml. 2,40, ulteriormente riducibile a ml. 2,20 per gli spazi di servizio, di cui al precedente art. 92, 3° comma, lett. c);
 - b) in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a ml. 1,80 per gli spazi di abitazione;
 - c) per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra la saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso.
2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività ad usi collettivi avranno un'altezza utile minima di ml. 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, etc.).
3. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 relativamente alle altezze utili si rimanda ai parametri contenuti nella lettera a) del 1° comma dell'art. 2 della L.R. 12/99 e del D.M. Sanità 09 giugno 1999
4. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti sentito il parere dell'ULSS secondo i criteri previsti dal D.M. Sanità 09 giugno 1999.

Art. 94 - Superfici minime

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 05 luglio 1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:
 - a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, il lato minimo di almeno ml. 2,00 e cubatura non inferiore a mc. 24,00; per i locali alti almeno ml. 4,60 sono

d'uso per l'edilizia esistente.

5. Ogni unità abitativa dovrà essere dotata di autorimessa o posto macchina.
6. Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) del 1° comma dell'art. 2 della L.R. 12/99.
7. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori da allontanare mediante canna di esalazione (dotata di scarico a condensa) con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).
8. La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m. 0,90 del pavimento.
9. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico - architettonico, sono consentite misure inferiori sentito il parere dell'ULSS e con i criteri previsti dal D.M. Sanità 09 giugno 1999.
10. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
11. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.
12. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione devono essere serviti di adeguato impianto illuminazione notturna anche temporizzato.
13. I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.

Art. 96 - Ventilazione ed aerazione

1. Oltre le norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 1083/71, e D.M. 07 giugno 1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.
2. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento apribile.

3. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alla quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili alla portata di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.
4. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.
5. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.
6. Le doppie finestre possono essere installate solo se non ostacolano l'aerazione naturale del locale.
7. I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.
8. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq. 0,60 per il ricambio dell'aria.
9. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
10. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
11. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

Art. 97 - Condizionamento: caratteri generali degli impianti

1. Gli impianti di condizionamento dell'aria generalmente devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità, di purezza dell'aria idonee ad assicurare le seguenti caratteristiche:
 - a) il minimo dell'aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc./persona/ora nei locali di uso privato. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
 - b) temperatura di 20 ± 1 C° con U.R. 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra 25-27° con U.R. di 40-60% e comunque una differenza di temperatura fra aria esterna e interna non inferiore a 7 C°;
 - c) la purezza dell'aria deve essere garantita con idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
 - d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata da pavimento fino ad una altezza di m. 2,00.
2. Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ambienti di lavoro, etc..
3. Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno ml. 3,00 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno ml. 6,00 se su spazi pubblici e devono rispettare i limiti di rumorosità fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.
4. La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza di parte di questa emissione sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

Art. 98 - Installazione di apparecchi a combustione

1. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura cibi, etc., deve affluire tanta aria quanto ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione totale di almeno 6 cmq. per ogni Kcal/h con un minimo di 100 cmq. e secondo quanto indicato dalle norme **UNI - CIG**.

2. Nelle stanze da bagno e in altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.
3. Fermo restando il rispetto delle norme di cui al **D.M. 24.11.1984** (G.U. - s.o. n. 12 del 15.1.1985), la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto, nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definite dalle norme **UNI-CIG 7129 (G.U. 3.5.1993)** e **norme UNI-CTI 10344**, deve essere attestata con dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo (D.M. **37/08**). La manutenzione degli impianti deve essere eseguita da personale specializzato con cadenza annuale.

Art. 99 - Impianto elettrico

1. Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico realizzato a regola d'arte, secondo le prescrizioni di cui al D.M. 37/08.
2. Negli edifici soggetti alle disposizioni del **D.P.R. 503/96** gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico devono essere posti ad un'altezza massima di ml. 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal citato D.P.R., relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 100 - Dotazione dei servizi igienici

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
 - a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di ml. 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
 - b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
 - c) avere accessi da corridoi e disimpegno e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
 - d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

2. I locali per uffici devono essere dotati di un servizio igienico per i primi 60 mq., oltre tale superficie devono essere divisi per sesso e quantificati in ragione del numero degli addetti.
3. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata e l'accessibilità diretta nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:
 - a) nelle abitazioni civili che abbiano già un locale con servizi igienici aventi le caratteristiche sopradescritte; può essere consentita anche la comunicazione diretta con i soli locali a camera da letto e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq. 4,00;
 - b) negli alberghi, pensioni e similari, quando il servizio sia ad uso esclusivo di una camera; in tale caso non necessita di zona filtro;
 - c) nei soli negozi non adibiti a vendita di prodotti alimentari quando al locale WC si acceda dal retronegozio, non è prevista la zona filtro;
 - d) nei magazzini non adibiti a vendita di prodotti alimentari; in questo caso non è prescritta la zona filtro;
 - e) negli uffici, esclusivamente per i WC.

Art. 101 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.
2. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.
3. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
4. Nei vani scala è vietato di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.

5. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 0,90.
6. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a ml 0,40.
7. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di ml. 1,20 e riducibile a ml. 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni.
8. Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, etc., può essere consentita una larghezza di rampa inferiore a ml. 1,20 ma con minimo di ml. 0,80.
9. I gradini delle scale devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) alzata massima cm. 20; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo in casi particolari e per progetti di ristrutturazione;
 - b) pedata non inferiore a cm. 30 per le scale di uso comune ed a cm. 25 per le altre; la pedata minima è consentita solo in casi particolari e per progetti di ristrutturazione.
10. Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scale a chiocciola coperte per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata minima di cm 25 escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno ml. 1,00 per ogni gradino; l'alzata deve osservare gli indici di alzata indicati nel comma precedente.
11. Le scale a chiocciola che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, etc. devono avere un diametro minimo non inferiore a ml. 1,20.
12. Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml. 0,50 del piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.
13. In tutti gli immobili con più di tre livelli fuori terra deve essere previsto un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini; l'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed avere dimensioni tali da consentire

l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a locali abitabili, devono essere attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.

14. In ogni caso le dimensioni del vano ascensore dovranno consentire la realizzazione di una cabina di dimensioni non inferiori a ml. 1,30 di lunghezza e ml. 0,95 di larghezza.
15. La porta della cabina deve avere luce minima libera pari a ml. 0,80; sul ripiano di fermata anteriormente alla porta della cabina deve esservi uno spazio libero di non meno di ml. 2,00 di profondità. Sono fatti salve le norme delle leggi speciali, segnatamente del **D.M. 236/89**.

Art. 102- Piani seminterrati e sotterranei

1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal precedente **art. 91, 3° comma, lett. b) e c)**, sempre che il materiale che viene stivato non sia facilmente putrescibile, maleodorante e comunque tale da recare noia e molestia.
2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.

Art. 103 - Volumi tecnici

1. Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile.
2. Sono pertanto da considerare volumi tecnici quelli necessari a contenere serbatoi idrici, autoclave, ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, il locale contatori.
3. Non sono invece da intendere come volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali sgombero e simili.

Capo IV° - Costruzioni a destinazione speciale

Art. 104 - Edifici e locali di uso collettivo

1. Le norme di agibilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
 - b) l'areazione naturale può essere sostituita con areazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
 - c) per i locali destinati al commercio, per le imprese con superfici accessibili di vendita al pubblico superiori a 400 mq., anche derivanti dalla sommatoria di unità parziali facenti parte lo stesso complesso condominiale, vale quanto previsto dalla **circolare regionale 13/97** in materia di aeroilluminazione naturale e artificiale.
2. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui **all'art. 92** per i locali destinati ad usi individuali.
3. Inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili ed impermeabili fino all'altezza di ml. 2,00;
 - b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto;
 - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
 - d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto.
4. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie destinazioni.

Art. 105 - Barriere architettoniche

1. Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

2. Per quanto non esplicitamente previsto da questo articolo si richiamano **la L. 13/89, il D.M. 236/89** e la relativa normativa regionale.

Art. 106 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali **del presente Regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.**
2. Sono considerati locali agibili, gli uffici, i refettori e assimilabili.
3. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 107 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

1. Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente **art. 92 e seguenti.**
2. Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 108 - Impianti al servizio dell'agricoltura

1. Fatte salve le specifiche normative in materia di igiene veterinaria derivanti da legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; in ogni caso devono essere adeguatamente aerati in relazione al tipo di allevamento.
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, per convogliare il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.
3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.
4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

5. Tutte le stalle devono essere provviste di concimaie e vasconi per il contenimento del liquame con fondo e pareti intonacate ed impermeabili situati a distanza non minore di 200 ml. da cisterne, pozzi, fontane e/o prese di acqua potabile.
6. I cortile e le aie annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.
7. Le stalle e i locali di ricovero del bestiame dovranno distare non meno di 25 ml. dalle abitazioni, ad eccezione di quella dell'operatore agricolo, e non meno di 50 ml. dai centri abitati esistenti e previsti; negli edifici preesistenti non si possono costruire alloggi o vani destinati ad uso abitativo sopra le stalle.
8. Le concimaie dovranno essere situate a una distanza non inferiore a 25 mt., dalle abitazioni e dalle strade, nonché dalle condutture di acqua potabile.
9. Le vasche per accumulo dei liquami dovranno essere dimensionate secondo i dettami del **P.R.R.A. e alle successive circolari esplicative.**

Capo V° - Prevenzione dai pericoli di incendio

Art. 109 - Locali per la lavorazione di materiali combustibili

1. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Art. 110 - Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi

1. È richiesto di acquisire il parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel **D.P.R. 01 agosto 2011 n. 151**, e relativo allegato I.

Art. 111 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

1. Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo, il responsabile dell'attività deve acquisire il certificato di prevenzioni incendi o la dichiarazione di inizio attività vistata dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Art. 112 - Particolari prevenzioni cautelative

1. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi, le canne fumarie e intercapedini; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati, escluso quelli funzionanti a GPL solo se rispettate le cautele **di cui all'art. 98.**
2. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali e differenziali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
3. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
4. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali di idonea resistenza al fuoco.

Art. 113 - Uso di gas in contenitori

1. I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, negli attraversamenti di muri la tubazione medesima deve essere posta in guaina sigillata verso la parete interna del locale e aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Capo VI° - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

Art. 114 - Scavi e demolizioni

1. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbatacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.
2. Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.
3. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal **Regolamento di Polizia Urbana**, le norme di sicurezza ai sensi della **D.Lgs.81/08** e deve essere evitato il polverio.

Art. 115 - Movimento ed accumulo dei materiali

1. Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.
2. Solo nel caso di necessità, il Dirigente, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del **Regolamento di Polizia Urbana**, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Art. 116 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente comunicato al Dirigente, che valuterà l'opportunità di disporre la sospensione dei lavori in corso.
2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.
3. E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città, sugli altri beni di cui **al D. Lgs. 42/04**, sul muro di cinta e nella zona di

rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese e nelle loro immediate adiacenze.

4. Nelle località di cui al primo comma e sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al secondo comma può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e d'informazione di cui agli artt. 131, 134, 135 e 136 del regolamento del Codice della Strada emanato con il D.P.R. 495/92.

Art. 117 – Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio

1. Sono soggetti alle disposizioni di cui al D.M. LL.PP. 11 marzo 1988:
 - a) il progetto per l'esecuzione di indagini sui terreni, intesi quali terre o rocce nella loro sede;
 - b) il progetto per la costruzione e il collaudo di opere di fondazione, opere di sostegno, manufatti di materiali sciolti, manufatti sotterranei;
 - c) lo studio della stabilità dei pendii naturali;
 - d) il progetto di stabilizzazione dei pendii naturali e il progetto di scavi;
 - e) il progetto di discariche e colmate;
 - f) il progetto di interventi di consolidamento di ammassi di terreni e rocce;
 - g) il progetto di interventi di ristrutturazione e consolidamento di esistenti strutture di fondazione e di sostegno;
 - h) lo studio di fattibilità di opere e insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno;
 - i) lo studio e la valutazione degli effetti di emungimenti di fluidi dal sottosuolo e di perturbazione del regime delle pressioni interstiziali.
2. Le norme di cui al D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio comunale.

TITOLO VII°

ENERGIE RINNOVABILI ED EDILIZIA SOSTENIBILE

Capo I° - Prescrizioni tecniche e disposizioni normative

Art. 118 – Norme per l'installazione di pannelli fotovoltaici

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 1-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, a decorrere dal 1° gennaio 2010, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere predisposta, fatta salva la normativa statale in materia, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 KW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, la produzione energetica minima è di 5 KW.
2. Qualora l'installazione dei pannelli foto voltaici non sia tecnicamente possibile per ragioni tecniche asseverate da professionista abilitato o per motivazioni di tutela di beni paesaggistici o culturali, dovranno essere previste soluzioni tecniche sostitutive mediante l'impiego di fonti di energia rinnovabile alternativa al foto voltaico o l'adozione di misure documentate di risparmio energetico dell'edificio e/o dei relativi impianti, tali per cui il bilancio energetico complessivo dell'edificio, in termini di sostenibilità ambientale, non risulti inferiore a quello raggiungibile con l'adozione delle misure di cui al comma 1.

Art. 119 - Scomputo delle superfici e delle volumetrie per gli interventi di edilizia sostenibile

1. Ai sensi del comma 289, art.1, della Legge 24 dicembre 2007, n° 244, a decorrere dall'anno 2009, in attesa dell'emanazione dei provvedimenti attuativi di cui all'art. 4, comma 1 del D. Lgs. 19 agosto 2005, n° 192, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla certificazione energetica dell'edificio, così come previsto dall'art.6 del citato D. Lgs. n° 192/05, nonché delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche in conformità a quanto previsto dalla L.R. n°04/07 e relativi provvedimenti attuativi.
2. Per gli interventi in edilizia sostenibile finalizzati al contenimento del fabbisogno energetico, riconosciuti conformi alle linee guida di cui all'art 2, comma 2, della L.R. 9 marzo 2007, n° 4, è riconosciuto lo scomputo dei volumi tecnici e delle murature perimetrali degli edifici.
3. Gli interventi proposti per poter essere considerati coerenti e meritevoli di essere promossi ai sensi della L.R. n° 04/07 e del precedente comma, in applicazione dell'allegato "B" della D.G.R. n° 2398 del 31 luglio 2007 e s.m.i., devono totalizzare un punteggio complessivo relativamente alle tabelle indicanti i criteri di valutazione finalizzati al contenimento del fabbisogno energetico, individuato quale soglia minima

non inferiore a +1.

4. Con determinazione Dirigenziale, sulla base delle disposizioni della L.R. n°4/2007 e della D.G.R. n°2398 del 31 luglio 2007 e s.m.i., verranno approvate le disposizioni applicate del presente articolo, la modulistica che dovrà essere redatta ed asseverata da professionista abilitato, oltre che sottoscritta dal richiedente ed il modello di attestazione di conformità da allegare alla dichiarazione di fine lavori in caso di permesso di costruire o al certificato di collaudo in caso di D.I.A..

TITOLO VIII° SANZIONI

Capo I° - Non osservanza alle disposizioni del presente regolamento

Art. 120 – Sanzioni

1. Alle violazioni al presente regolamento non già sanzionate da norme statali e regionali di riferimento ai sensi dell'art. 7 bis del Decreto Legislativo 267/2000 sarà applicata una sanzione amministrativa da un minimo di euro 100,00 (cento euro) ad un massimo di euro 300,00 (trecento euro) secondo la procedura di cui alla Legge 689/81.