

COMUNE DI VILLA ESTENSE

Provincia di Padova



P.I.

Elaborato

5

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

REGOLAMENTO EDILIZIO



IL SINDACO
PAOLO OPPIO

IL SEGRETARIO

.....
IL PROGETTISTA
ARCH. ALDO MARANGON

abitat
S.p.A. - Società per Azioni

VIA ROMA, 5
36026 POIANA MAGGIORE - VI
www.abitat.it - gis@abitat.it

Novembre 2015

TITOLO I.....	9
DISPOSIZIONI GENERALI.....	9
Art. 1 – Oggetto e contenuti del Regolamento Edilizio.....	10
Art. 2 – Ambito di applicazione ed efficacia delle presenti disposizioni.....	10
TITOLO II.....	12
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E TIPI DI INTERVENTI EDILIZI.....	12
CAPO I – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	13
Art. 3 – Parametri urbanistico – edilizi e metodo di misurazione.....	13
CAPO II – TI PI DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	25
Art. 4 – Interventi di manutenzione ordinaria.....	25
Art. 5 – Interventi di manutenzione straordinaria.....	25
Art. 6 – Interventi di restauro e di risanamento conservativo.....	26
Art. 7 – Interventi di ristrutturazione edilizia.....	27
Art. 8 – Interventi di nuova costruzione e ampliamento.....	27
Art. 9 – Interventi di ristrutturazione urbanistica.....	28
Art. 10 – Interventi di demolizione.....	28
Art. 11 – Destinazione d’uso.....	28
Art. 12 – Limitazione degli interventi.....	31
Art. 13 – Cambio della destinazione d’uso.....	31
Art. 14 – Cambio della destinazione d’uso senza opere.....	31
Art. 15 – Deposito di materiali a cielo aperto.....	31
Art. 16 – Scavi e reinterri.....	31
Art. 17 – Interventi per manufatti stagionali.....	32
Art. 18 – Opere di arredo urbano.....	32
Art. 19 – Edifici con caratteristiche di Beni Ambientali e Architettonici.....	33
TITOLO III.....	34
ORGANI E LORO FUNZIONI.....	34
Art. 20 – Sportello unico per l’edilizia.....	35
Art. 21 – Commissione Comunale Edilizia (C.C.E.).....	36
Art. 22 – Valutazione preventiva e parere preventivo.....	40
Art. 23 – Parere preventivo della Commissione Comunale Edilizia, integrata dagli esperti in materia di Bellezze Naturali e di tutela dell’ambiente.....	41
TITOLO IV.....	43
ATTI DI COMPETENZA COMUNALE.....	43

TITOLI ABILITATIVI INTERVENTI - PROCEDURE DOCUMENTAZIONI.....	43
CAPO I – GENERALITA’	44
Art. 24 – Certificazione di destinazione urbanistica.....	44
CAPO II – TITOLI ABILITATIVI.....	45
Art. 25 – Disposizioni generali.....	45
Art. 26 – Soggetti aventi titolo.....	45
CAPO III – MODI D’INTERVENTO.....	47
Art. 27 – Attività edilizia libera, non soggetta al rilascio del permesso di costruire o presentazione della denuncia di inizio di attività edilizia.....	47
Art. 28 – Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA).....	49
Art. 29 – Interventi subordinati a permesso di costruire.....	50
Art. 30 – Opere pubbliche non soggette o titolo abilitativo	51
CAPO IV – PRO CEDURE.....	52
Art. 31 – Disciplina della denuncia di inizio attività.....	52
Art. 32 – Disciplina del permesso di costruire.....	53
Art. 33 – Pubblicità dei titoli abilitativi.....	56
Art. 34 – Prescrizioni di carattere speciale per interventi in zone di interesse ambientale - paesaggistico o monumentale.....	58
CAPO V – DOCUMENTAZIONE.....	59
Art. 35 – Documentazione da allegare alla richiesta Denuncia di inizio attività e/o Permesso di costruire.....	59
Art 35/bis – Misure preventive e protettive per manutenzioni in quota.....	68
CAPO VI – VARIE.....	70
Art. 36 – Richiesta di pareri.....	70
Art. 37 – Opere ed interventi urbanistico-edilizi di competenza dello Stato o di altri Enti pubblici	71
TITOLO V	72
REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	72
Art. 38 – Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali.....	73
Art. 39 – Oneri di urbanizzazione.....	74
Art. 40 – Costo di costruzione.....	75
Art. 41 – Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione.....	76
Art. 42 – Ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione.....	76
TITOLO VI.....	78
ESECUZIONE E FINE LAVORI.....	78

Art. 43 – Inizio lavori.....	79
Art. 44 – Conduzione del cantiere.....	80
Art. 45 – Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico	80
Art. 46 – Vigilanza e controlli nel corso dell’esecuzione dei lavori.....	81
Art. 47 – Varianti in corso d’opera	84
Art. 48 – Ultimazione lavori.....	84
TITOLO VII.....	85
VERIFICA DELLA CONFORMITA’ EDILIZIA E RICHIESTA AGIBILITA’	85
Art. 49 – Verifica della conformità edilizia.....	86
Art. 50 – Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità.....	87
Art. 51 – Certificato di agibilità.....	88
Art. 52 – Obbligatorietà della domanda per il rilascio del certificato di agibilità.....	88
Art. 53 – Dichiarazione per la iscrizione in catasto.....	88
Art. 54 – Immobili non soggetti a dichiarazione per l’iscrizione in catasto.....	88
Art. 55 – Dichiarazione di inagibilità.....	89
TITOLO VIII.....	90
VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.....	90
Art. 56 – Vigilanza del Comune.....	91
Art. 57 – Demolizione e ripristino dello stato dei luoghi. Sospensione lavori	91
Art. 58 – Esibizione del permesso di costruire e apposizione del relativo cartello	91
Art. 59 – Tolleranze.....	92
Art. 60 – Danno o pericolo pubblico.....	92
Art. 61 - Potere di deroga.....	92
Art. 62 – Altre azioni del Dirigente del Settore Tecnico o del Responsabile del Servizio preposto	93
Art. 63 - Responsabilità del Titolare del permesso di costruire, del Committente, del Costruttore e del Direttore dei Lavori, nonché del Progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività.....	94
TITOLO IX.....	96
SANZIONI.....	96
Art. 64 – Lottizzazione abusiva.....	97
Art. 65 – Nullità degli atti tra vivi in mancanza del certificato di destinazione urbanistica.....	97
Art. 66 – Frazionamenti catastali	97
Art. 67 – Lottizzazione non autorizzata di terreni a scopo edificatorio.....	98
Art. 68 – Acquisizione al patrimonio del Comune delle aree lottizzate abusivamente.....	98
Art. 69 – Nullità degli atti aventi per oggetto lotti di terreno soggetti a provvedimento di sospensione	98

TITOLO X	99
INTERVENTI IN CONTRASTO COL PERMESSO DI COSTRUIRE	99
Art. 70 – Interventi eseguiti in totale difformità del permesso di costruire.....	100
Art. 71 – Rimozione e demolizione degli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire in totale difformità o con variazioni essenziali.....	100
Art. 72 – Acquisizione gratuita al patrimonio del comune.....	100
Art. 73 – Demolizione dell’opera acquisita.....	100
Art. 74 – Interventi abusivi eseguiti su terreni sottoposti a vincolo di inedificabilità.....	101
Art. 75 – Obblighi del Segretario comunale.....	101
Art. 76 – Provvedimenti adottati in caso di inerzia dall’organo regionale.....	101
Art. 77 – Interventi considerati in totale difformità dal permesso di costruire.....	101
Art. 78 – Variazioni non essenziali.....	102
Art. 79 – Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità: conseguenze.....	102
Art. 80 – Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità su immobili vincolati.....	102
Art. 81 – Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità su immobili compresi nelle zone omogenee A.....	103
Art. 82 – Inerzia del Dirigente o del Responsabile dell’ufficio comunale preposto.....	103
Art. 83 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire: conseguenze.....	103
Art. 84 – Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello stato o di enti pubblici.....	104
TITOLO XI	105
PERMESSI IN SANATORIA	105
Art. 85 – Permesso in sanatoria: condizioni.....	106
Art. 86 – Permesso in sanatoria: oneri.....	106
Art. 87 – Silenzio-rifiuto.....	106
TITOLO XII	107
SANZIONI PER INTERVENTI IN CONTRASTO COL PERMESSO DI COSTRUIRE O CON LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’	107
Art. 88 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità: sanzione pecuniaria.....	108
Art. 89 – Assenza della denuncia di inizio attività di interventi di restauro e di risanamento conservativo su immobili vincolati: sanzione pecuniaria.....	108

Art. 90 – Assenza della denuncia di inizio attività di interventi di restauro e di risanamento conservativo su immobili compresi nelle zone indicate nella lettera A dell’art. 2 del D.l. 1444/1968: sanzione pecuniaria.....	108
Art. 91 – Intervento realizzato in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività ma conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente: sanzione pecuniaria.....	108
Art. 92 – Denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata: sanzione pecuniaria.....	109
Art. 93 – Mancata denuncia di inizio dell’attività.....	109
Art. 94 – Riscossione coattiva.....	109
TITOLO XIII.....	110
ALCUNI PARTICOLARI COSTRUTTIVI.....	110
Art. 95 – Resistenza meccanica e stabilità delle costruzioni.....	111
Art. 96 – Prevenzione degli incendi.....	111
Art. 97 – Decoro degli edifici.....	112
Art. 98 – Decoro degli spazi.....	113
Art. 99 – Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico.....	113
Art. 100 – Elementi architettonici particolari.....	114
Art. 101 – Recinzioni.....	117
Art. 102 – Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi.....	117
Art. 103 – Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico.....	118
Art. 104 – Cartelli stradali e simili.....	118
Art. 105 – Costruzioni in aderenza.....	119
Art. 106 – Prescrizioni edilizie particolari.....	119
Art. 107 - Norme per l’installazione dei pannelli fotovoltaici.....	121
TITOLO XIV.....	122
DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI.....	122
Art. 108 – Salvaguardia del Regolamento urbanistico edilizio.....	123
Art. 109 – Entrata in vigore del RE ed effetti sugli atti regolamentari previgenti.....	123
Art. 110 – Modifiche al Regolamento Edilizio e testo coordinato.....	124
Art. 111 – Autotutela dell’Amministrazione.....	124
ALLEGATO “A”.....	126
DEFINIZIONE DEI REQUISITI IGIENICO-SANITARI.....	126
REQUISITI IGIENICO-SANITARI.....	127
RISPONDEZZA AI REQUISITI IGIENICO-SANITARI.....	127
1. Relazione di progetto _____	127
2. Relazione di collaudo _____	127

REQUISITO N° 1 – DIMENSIONI E CARATTERISTICHE.....	129
REQUISITO N° 2 - BENESSERE AMBIENTALE _____	138
REQUISITO N° 3 – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SCARICO DEI REFLUI _____	146
REQUISITO N° 4 – VARIE _____	149

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto e contenuti del Regolamento Edilizio

1. Il presente regolamento urbanistico ed edilizio disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, in accordo alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, nell'osservanza della legislazione nazionale e regionale in materia di governo del territorio ed in coerenza con le previsioni del piano regolatore comunale e della pianificazione sovraordinata, in caso di discordanza con le norme delle N.T.A., prevalgono queste ultime.
2. Il presente Regolamento edilizio stabilisce in particolare:
 - a. la disciplina generale delle trasformazioni e degli usi dei suoli, regolando le modalità d'intervento e le definizioni dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi;
 - b. le norme procedurali che ottengono al rilascio dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, ai controlli in corso d'opera e a conclusione dei lavori;
 - c. i requisiti delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio;
 - d. la disciplina generale sulle modalità di realizzazione delle dotazioni territoriali e delle modalità di concorso dei privati nella realizzazione degli stessi, ivi compresa la disciplina del contributo di costruzione;
 - e. la disciplina della realizzazione e gestione degli elementi architettonici e urbanistici e degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.
3. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.
4. Per quanto non espressamente regolato dal presente R.E. si fa riferimento alle norme del C.C. in materia edilizia.
5. Fanno parte integrante del presente Regolamento urbanistico edilizio i seguenti allegati:

“A” – Definizione dei requisiti igienico-sanitari;

Art. 2 – Ambito di applicazione ed efficacia delle presenti disposizioni

1. La disciplina generale delle trasformazioni e degli usi dettata dal presente Regolamento, trova applicazione per tutti gli interventi attuati nell'ambito del territorio comunale, secondo quanto specificato ai seguenti commi.
2. Il presente Regolamento integra le disposizioni specifiche indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione e del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del Piano degli Interventi Comunale, con riguardo ai singoli ambiti, zone, limiti, perimetri individuati dal piano stesso.

A tale scopo le previsioni del presente regolamento edilizio trovano applicazione, anche se non espressamente richiamate allo scopo:

- a. sia di specificare la disciplina relativa alle modalità di attuazione, ai tipi di intervento e agli usi, dichiarati ammissibili dalle prescrizioni della NTA del P.I;
 - b. sia di fornire la nozione e le modalità di calcolo dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi stabiliti dalle NTA del P.I, quale limite o condizione delle trasformazioni o usi dichiarati ammissibili.
3. Per le previsioni del P.I per le quali è consentita l'attuazione con intervento diretto, la disciplina delle NTA del medesimo P.I, integrata dalle disposizioni del presente RE, costituisce l'unico parametro ai fini della verifica di conformità alla pianificazione richiesta per il rilascio del permesso di costruire ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività.
4. Le disposizioni del presente RE costituiscono prescrizioni, ai sensi della vigente legislazione in materia e devono trovare puntuale e immediata osservanza ed attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati che operino nel territorio comunale.

TITOLO II

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E TIPI DI INTERVENTI EDILIZI

CAPO I – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 3 – Parametri urbanistico – edilizi e metodo di misurazione

SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

È la superficie di territorio comprendente la superficie fondiaria e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

È la superficie reale del lotto edificabile, derivante dal rilievo topografico (prevalendo questo sui dati catastali in caso di discordanze), al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree pubbliche e/o di uso pubblico.

All'entrata in vigore del P.I. ogni volume edilizio esistente, o da costruire determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del P.I., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigua a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici riportati nelle norme.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

SUPERFICIE COPERTA (Sc)

È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta, lo spessore delle murature perimetrali calcolate con le modalità stabilite all'art. 2 della L.R. 21/96 e s.m.i. e art.11 del D.Lgs 115/2008, i poggioni, le terrazze e le pensiline senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a ml. 1,50, le scale aperte, camini e sporti decorativi che non fuoriescano dal filo di facciata oltre i 40 cm, le parti completamente interrato e le piscine;

Per gli edifici ricadenti in aree produttive sono esclusi dal computo:

gli impianti tecnologici quali silos, depositi di sostanze pericolose, depuratori, che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità, sono esclusi dal computo gli impianti ad uso privato di

distribuzione di carburante fino a mc.9,00 anche in zona agricola, qualora funzionali e pertinenti all'attività esistente.

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp)

La superficie lorda di pavimento è la proiezione della superficie coperta, compresi i muri perimetrali, sul lotto di pertinenza dell'edificio.

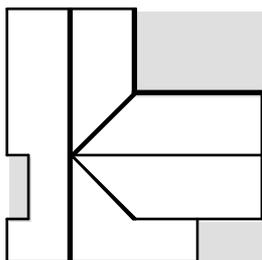
Nel caso di più piani, la *Slp* diventa la loro sommatoria.

Non concorrono al calcolo della *Slp* gli elementi che non concorrono alla formazione della *Sc*.

SUPERFICIE DI INVILUPPO (Si)

La superficie di inviluppo è la superficie della figura geometrica semplice, in generale quadrangolare, nella quale risulta inscritta la superficie coperta dell'edificio principale e dei corpi aggiunti.

Non vengono considerate parte della superficie di inviluppo le superfetazioni degradanti da demolire.



LOTTO MINIMO D'INTERVENTO (Lm)

Per lotto minimo d'intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

La superficie minima d'intervento è determinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi, per ciascuna zona omogenea.

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su)

È la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurati al netto della muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, così come definiti dal D.M. 10/5/1977.

SAGOMA DELL'EDIFICIO (S)

È la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio compresi bow-windows, con l'esclusione di quanto non concorre alla definizione della Superficie coperta, con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale, che su piani verticali.

ALTEZZA DEI VANI (Hv)

Le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto, e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse.

Nel caso di soffitto con travi a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di cm.80,00, o all'intradosso delle travi del solaio nel caso di distanza inferiore o uguale a cm. 80,00.

Nel caso di vani con solai inclinati, l'altezza del vano è la media delle altezze.

Nel caso di vani ad altezze diverse, l'altezza media è data dal rapporto tra volume del vano e la sua superficie.

ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H)

È la differenza tra la quota del terreno, come sotto definita, e l'intradosso del solaio strutturale di copertura dell'ultimo piano abitabile, con l'esclusione dell'altezza dei locali tecnici e dei locali praticabili.

Metodi di misurazione:

- *su terreno orizzontale*: la quota di riferimento è quella naturale del terreno o quella del terreno sistemato e della strada;
- *su terreno inclinato*: la quota di riferimento è la media delle quote naturali del terreno interessato dall'edificio e della strada.

VOLUME DELL'EDIFICIO (V)

È il volume del solido emergente dal terreno, dato dal prodotto della $Sc \times h$

Sono escluse:

1. i locali praticabili nei sottotetti, con le caratteristiche di cui al relativo punto 1.1.3 dell'allegato "A" al presente R.E., non sono ammissibili vani tecnici nei sottotetti relativi a fabbricati con destinazione diversa dalla residenziale.
2. parti di locali al di sotto della quota del terreno e che non costituiscono piano terra o fuori terra (Pft).
3. logge rientranti con profondità non superiore a ml.1,50 dal filo facciata da cui hanno origine;
4. volumi tecnici;
5. volumi costituiti dallo zoccolo o solaio relativo al piano di calpestio del livello fuori terra degli edifici, anche in presenza di piani interrati e/o seminterrati per un'altezza massima di 50 cm misurati dalla quota di calpestio;
6. dei volumi di cui alla L.R. 21/96 e s.m.i. e art.11 del D.Lgs 115/2008, relativi agli spessori esterni delle murature e dei solai intermedi posti oltre il primo livello fuori terra;
7. dei volumi costituenti porticati di fabbricati ad uso residenziale per una superficie massima pari a 1/4 della Sup. coperta, massimo mq. 40, adiacenti alla zona giorno, anche se composti da più unità abitative, per le

zone di tipo “B” e “C”. Solo nel caso di nuovi fabbricati, ricadenti in zona territoriale omogenea di tipo “E”, detti volumi devono necessariamente ricadere all'interno del parallelepipedo che definisce il volume del parallelepipedo stesso;

8. dei volumi derivanti dalla chiusura di scale esterne nei fabbricati esistenti alla data del 30/09/'93. In ogni caso l'esecuzione di queste non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.;

9. i porticati di uso pubblico.

VOLUMI TECNICI (Vt)

Sono i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, dell'ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche, trovare spazio entro il corpo dell'edificio, realizzabili nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono volumi tecnici le canne fumarie e di ventilazione, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, i cavedi e tutti gli altri volumi di servizio non calpestabili posti sulle pareti perimetrali od oltre la linea di gronda, quelli relativi ai vespai (fino a cm. 50 massimo), i volumi dei tetti non praticabili. La conformazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'insieme architettonico.

Non sono da considerare volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

VOLUME INTERRATO ISOLATO (Vii)

Il volume interrato isolato è il volume di un corpo di fabbrica che è contro terra per tutti i suoi lati ad esclusione dello spazio necessario per consentirne l'accesso.

L'esecuzione di aperture, lucernari, camini di locali interrati deve avvenire in armonia con l'ambiente circostante.

L'estradosso del solaio non deve emergere dal terreno.

INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (It)

È il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie territoriale interessata ed è espresso in mc./mq. Tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo.

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (If)

È il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente è espresso in mc./mq.

Tale indice va applicato per la determinazione del volume massimo edificabile sulla superficie fondiaria del lotto.

RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

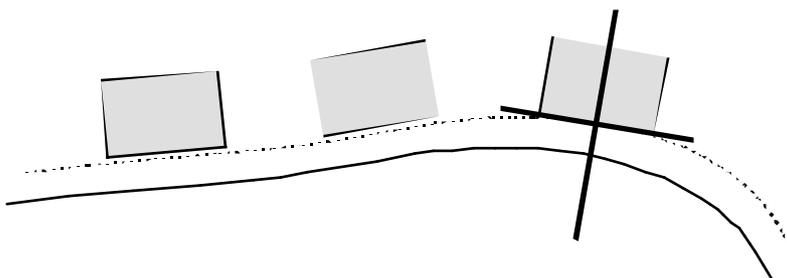
È La percentuale di superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (sf).

ALLINEAMENTO (A)

È il fronte di edificazione su cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare.

L'allineamento è norma a carattere prescrittivo e nel caso esso sia posto lungo una strada, è rispetto dalla strada stessa.

Sono fatte salve comunque tutte le indicazioni puntuali portate negli elaborati grafici e/o normativi.



DISTACCHI E DISTANZE PARTICOLARI (Ddp)

La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione non si applica:

1. ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali ad esempio: cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
2. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
3. alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
4. ai manufatti completamente interrati, con l'esclusione della distanza dalle strade;
5. ai volumi tecnici;
6. ai muri di cinta sino a m. 3,00 di altezza;
7. alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni e simili;
8. alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici citati esistenti, sino ad un massimo di ispessimento delle murature di cm. 15, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale;
9. ai ricoveri attrezzi per il giardino (piccoli edifici prefabbricati in legno – cassette di legno) definibili come elementi d'arredo, eseguiti con elementi di copertura e tamponamento in legno, privi di fondazione, fino alla superficie coperta massima di mq 6,00 ed un'altezza media non superiore a ml 2,20.

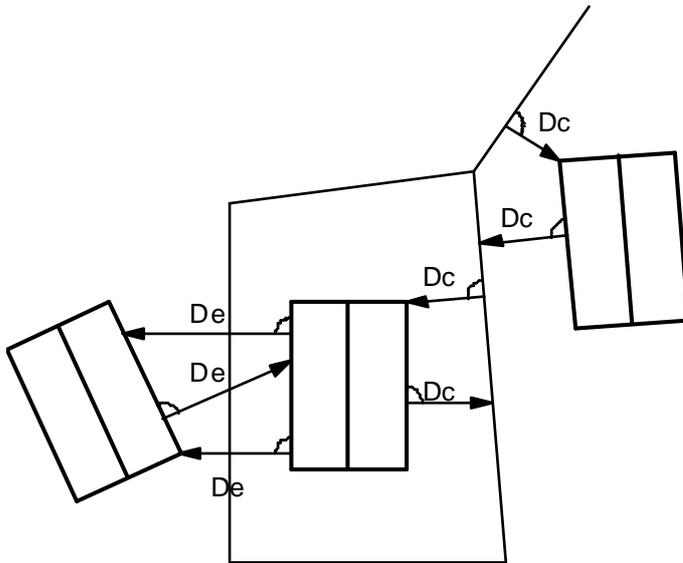
DISTACCHI TRA EDIFICI (De)

1. È la distanza minima che intercorre tra i fronti prospettanti corrispondenti alla Sc;
2. DISTANZE DAI CONFINI (Dc).

È la distanza minima dai confini, misurata in direzione perpendicolare, fra la parete dell'edificio ed il confine di proprietà e viceversa.

Quando non altrimenti specificato dalle Norme Tecniche di Attuazione o da altri elaborati di progetto del P.I.:

- per le nuove costruzioni, si applicano le distanze ed i distacchi previsti dal Codice Civile;
- per il patrimonio edilizio esistente quelle preesistenti, purché gli interventi non comportino variazioni della sagoma preesistente con conseguente aggravio edilizio/urbanistico.



STRADA E CONFINE STRADALE (Scs)

Area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

DISTANZE DALLE STRADE (Ds)

Sono specificate dalle norme di Piano o da appositi allineamenti presenti nelle tavole di progetto e vengono misurate con le medesime modalità delle distanze dai confini.

Per le costruzioni in lotti in zona agricola poste in corrispondenza di incroci e biforcazioni, le fasce di rispetto sono determinate dalla distanza minima indicate nell'art.4 del D.M.1404/68 e dal Codice Stradale e sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia eguale al doppio delle distanze stabilite nel primo comma dell'art.4 del D.M.1404/68 e dal Codice Stradale afferenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi (D.M. 1404/68)

Quando non altrimenti specificato dalle Norme Tecniche di Attuazione o da altri elaborati di progetto del P.I.:

- per le nuove costruzioni, si applicano le distanze ed i distacchi previste dal Codice Stradale e dal relativo regolamento;
- per il patrimonio edilizio esistente quelle preesistenti, purché gli interventi non comportino avanzamenti verso la strada rispetto alla sagoma preesistente.

Tabella - A

Tipo	Definizione delle strade in relazione all'art.3 del D.M. 1 aprile 1968	Distanza minima in metri lungo la strada	Distanze dagli incroci
A	Autostrade Raccordi Autostradali Aste di accesso autostrade	60	
B	Statali di grande comunicazione strade a scorrimento veloce	40	
C	Statali di media importanza provinciali larghezza $\geq 10,50$ ml.; comunali di larghezza $\geq 10,50$ ml.	30	
D	Provinciali e comunali di interesse locale	20	

Tabella - B

<p>definizione del confine stradale limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

GRADO DI PROTEZIONE O INTERVENTI SULL'EDIFICATO (Gp)

Il grado di protezione intervento viene assegnato agli edifici meritevoli di protezione, al fine di limitare gli interventi edilizi a particolari categorie.

PORTICATI (Port)

È lo spazio coperto, sostenuto da pilastri, posto al piano terra degli edifici e non chiuso su almeno due lati, sono ammessi porticati rientranti dal filo facciata aperti su un lato.

La larghezza dei porticati (L) viene misurata tra l'esterno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo.

Nel caso di copertura a volte, l'altezza sarà verificata nel punto massimo.

SCALE ESTERNE E DI SICUREZZA (Ses)

Sono le strutture di collegamento verticale, aperte e non coperte, esterne al volume dell'edificio.

Sono ammesse scale esterne:

- qualora imposte da norme di sicurezza.
- nelle tipologie edilizie a ballatoio;
- negli edifici esistenti, qualora si adeguino alla tipologia di riferimento a ballatoio od a schemi appositamente elaborati.

PERTINENZE NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILI (Pnau)

Sono i piccoli manufatti destinati in modo durevole al servizio e/o ornamento dei fabbricati residenziali e non utilizzabili in modo autonomo, ovvero che non comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

SUPERFETAZIONI (Sup)

Costruzioni a carattere precario o consolidate, aggiunte od indipendenti rispetto all'edificio principale, che non risultino integrate compiutamente con il contesto, edificato e non, e che ne comportino il degrado.

SUPERFICIE ILLUMINANTE E DI AERAZIONE (Sia)

La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base alle dimensioni del foro finestra/porta, qualora il serramento sia interamente vetrato.

La superficie di aerazione viene misurata escludendo le parti con vetri fissi. Nel caso di serramenti scorrevoli verranno computati per la metà della loro superficie complessiva.

Vedi allegato “A” al presente Regolamento.

UNITA' ABITATIVA (Ua)

Alloggio composto almeno da una stanza e da un servizio igienico, entrambi con presa di luce diretta dall'esterno diversa dalla porta d'accesso (per quanto riguarda ogni eventuale e ulteriore servizio igienico la presa luce può anche essere artificiale, come l'aerazione può essere forzata meccanicamente) ed avere una dimensione minima di mq. 28 per una persona e mq. 38 per due persone.

LOCALI ABITABILI (Lab)

Sono gli spazi ove si svolgono, con presenza continuativa di persone, le attività qualificanti la destinazione d'uso attribuita all'immobile che hanno le dimensioni minime previste dalle norme vigenti e che sono direttamente aeroilluminati.

A titolo esemplificativo si indicano:

1. i locali di soggiorno, il pranzo e riposo, per le abitazioni;
2. le stanze di lavoro e di attesa, per gli studi professionali, gli ambulatori, ecc.

LOCALI ACCESSORI (Lac)

Sono gli spazi complementari di servizio e di transito di un manufatto edilizio, quali:

- servizi igienici e bagni;
- vani scala, corridoi e disimpegni;
- magazzini, ripostigli, depositi in genere non vigilati;
- garages di solo posteggio;
- salette per macchinari non presidiati.

LOCALI PRATICABILI (Lp)

Sono costituiti dai locali non abitabili e non accessori posti nei sottotetti, accessibili anche con scale fisse con larghezza di rampa non superiore a ml. 1,00 e/o botole, con copertura inclinata, aventi le seguenti dimensioni:

- Hv media inferiore a m. 2,40, l'altezza media utile dei locali praticabili (Lp) viene determinata e verificata nel rapporto che intercorre tra il volume utile e la superficie utile di ogni singolo vano realizzabile o dell'intero sottotetto;
- Pendenza della copertura non superiore al 40%, priva di abbaini;
- Altezza minima non superiore a m. 0,50 (misurati sul prolungamento della muratura portante perimetrale dall'estradosso e/o piano di calpestio dell'ultimo solaio strutturale utile all'intradosso del solaio di copertura);

- Superficie illuminante non superiore a 1/10 di quella del pavimento, con un massimo di mq. 1,00 per ogni apertura (finestre, lucernari), prive di accesso a logge, terrazze e/o elementi a questi assimilabili.

Una diversa imposta dei solai inclinati di copertura potrà essere ammessa soltanto previo parere della Commissione Edilizia Comunale, con lo scopo di allineare linee di gronda, falde di copertura, ecc... e comunque esclusivamente:

- nel caso di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico;
- nel caso di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti;

Soluzioni diverse della composizione architettonica, formale e strutturale del sottotetto per la realizzazione di coperture di tipo a botte o volta, a crociera, o con andamento irregolare e/o non riconducibile a una delle tipologie riportate, che richiedano una particolare organizzazione e disposizione difforme dai commi precedenti, saranno approvabili solamente previo parere della Commissione Edilizia Comunale.

I locali praticabili accessibili tramite scale fisse o mobili sono soggetti al contributo di costruzione come previsto dall'art.16 del D.P.R.380/2001 nella misura del 60% dell'importo calcolato secondo le tabelle stabilite dal Consiglio Comunale.

Sono sempre in ogni caso recuperabili i sottotetti esistenti alla data del 28/11/2006 come vani praticabili purché aventi almeno le seguenti 2 caratteristiche, hm. inferiore a ml.2,40 e pendenza della copertura non superiore al 40%.

LOCALI AGIBILI (Lag)

Sono locali ad uso speciale che richiedono la verifica degli standard prestazionali anche diversi da quelli abitabili secondo normative specifiche, quali negozi, laboratori, ecc.

NUMERO DEI PIANI (Np)

È il numero totale dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda).

Per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.

I soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa e presentino le caratteristiche descritte nell'allegato A punto 1.1.1. lettera d).

PIANO INTERRATO (Pi)

Si definisce piano interrato, 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.

PIANO SEMINTERRATO (Ps)

Si definisce piano seminterrato, il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto ad una quota superiore a quella del terreno circostante e con pavimento a quota inferiore a quella del terreno.

PIANO TERRA O FUORI TERRA (Pft)

Il piano fuori terra è un piano o una porzione di piano il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.

Sono considerati piani fuori terra le porzioni di un piano il cui pavimento si trovi nelle condizioni di cui sopra.

Sono inoltre considerati fuori terra i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi ad una quota non inferiore a ml 0,50 rispetto alla quota del terreno circostante.

SOTTOTETTI (Stt)

SOTTOTETTI DI EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI ALLA DATA DEL 31/12/98 SITUATI NELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO “B”, “C”, “E” E NELLA ZONA DEFINITA “VERDE PRIVATO”

È ammesso, per i fabbricati residenziali, il recupero dei sottotetti esistenti alla data del 31/12/98 ai soli fini abitativi così come previsto dalla L.R. 06/04/99 n.12, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- altezza utile media di ml. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione;
- altezza utile media di ml. 2,20 per i locali adibiti a servizi;

L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi ml. 1,80, per la relativa superficie utile.

- il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

È ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, così come previsto dalla L.R. 12/99, anche per gli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 e Legge 01/06/39 n.1089, compatibilmente con il grado di tutela assegnato dal P.I.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 lett. d) della Legge 05/08/78 n.457.

Gli interventi di cui al comma precedente restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione.

Il sottotetto di cui al presente paragrafo non costituisce creazione di ulteriore piano fuori terra.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I sottotetti o singole porzioni di essi, possono essere recuperati ai soli fini abitativi anche mediante un insieme sistematico di opere, con tamponamenti in muratura o arredi fissi, senza costituire comunque pregiudizio sia

statico, che sulla validità estetica dell'insieme architettonico dell'edificio; l'illuminazione e l'aerazione dei locali deve intendersi soddisfatta anche mediante l'installazione di soli lucernari apribili.

I sottotetti recuperati ai fini abitativi e resi conseguentemente agibili non potranno avere in alcun punto altezze utili inferiori a ml. 1,80, eventuali porzioni di sottotetto con altezze inferiori dovranno essere rese inaccessibili mediante tamponamento in muratura o arredo fisso.

ONEROSITA' DEL RECUPERO DEI SOTTOTETTI

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.3 del D.P.R.380/2001 e sono soggetti pertanto al contributo di costruzione come previsto dall'art.16 dello stesso D.P.R.

CAPO II – TI PI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 4 – Interventi di manutenzione ordinaria

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Nota:

A titolo di esempio, rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

Pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.).

Sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori e ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc.

Costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura.

Non è ammessa la modifica dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di nuove aperture verso l'esterno.

Tinteggiatura esterna con le stesse caratteristiche di colorazioni.

Installazione impianti per la produzione di energia elettrica, impianti solari termici o fotovoltaici e generatori eolici come normati alla lettera b) dell'art. 3bis del R.E.

Art. 5 – Interventi di manutenzione straordinaria

Sono le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Nota:

A titolo di esempio rientrano in tale categoria:

1. gli interventi di adeguamento tecnologico che comportano la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione degli impianti, nonché quelli volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico, senza aumenti dei volumi e delle superfici utili delle singole unità immobiliari.

Gli interventi di consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, ripristino di solai di calpestio, di murature, di scale e di coperture.

La demolizione e costruzione di pareti divisorie purché le opere non comportino modifiche sostanziali al numero degli alloggi e all'impianto distributivo salvo il caso di spostamenti per la creazione di servizi (bagni, cucine, ...).

L'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre quando tale intervento non sia conseguente e concomitante con modifiche distributive interne. 2. 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.

Art. 6 – Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

A) RESTAURO

L'art. 34 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, definisce il restauro come l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione dei valori culturali. Nel caso di beni immobili situati in zone sismiche, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

A titolo di esempio rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica od altimetrica degli stessi, mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate, di eliminazione delle superfetazioni di epoca recente, di consolidamento delle strutture e, nell'impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili con materiali aventi caratteristiche originarie;
2. ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo dell'edificio. Per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti senza alterare elementi architettonici di pregio;
3. ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo originario degli spazi liberi quali corti, giardini, orti ...;
4. realizzazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari ed installazione di impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 1. e 2.

B) RISANAMENTO CONSERVATIVO

A titolo di esempio rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio;
2. ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Debbono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;
3. ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti ed affreschi;
4. sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, come pure la realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti e senza alterare elementi architettonici di pregio.

Art. 7 – Interventi di ristrutturazione edilizia

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

Art. 8 – Interventi di nuova costruzione e ampliamento

Consistono nella trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli 4, 5, 6 e 7, come di seguito definiti:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera 8.6);
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
8. l'ampliamento è l'aumento del volume di un fabbricato esistente, il cui limite è determinato dalle norme tecniche di attuazione, con aggiunta di volumi in aderenza o sopraelevazione è equiparato alla nuova edificazione.

Art. 9 – Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 10 – Interventi di demolizione

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

La ricostruzione in un sedime diverso del preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione.

Art. 11 – Destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una zona territoriale omogenea, un edificio od una singola unità.
2. La destinazione d'uso attribuibile agli immobili o a parte di essi, deve risultare compatibile con la classificazione di zona, con il grado di tutela attribuito e/o con le caratteristiche storico-culturali degli edifici individuati dal P.I.

3. Per quanto attiene l'immobile singolo o la singola unità abitativa, la destinazione d'uso risulta dalla licenza o permesso di costruire, dalla classificazione catastale attribuita nel primo accatastamento, oppure è desumibile dalla tipologia e dall'organizzazione distributiva del fabbricato.

I predetti criteri di rilevazione non sono tra di loro alternativi ma devono essere utilizzati nell'ordine proposto.

4. 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 (giardino, parco, posto macchina, ecc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti ecc.).

b. Produttiva: gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali;

c. Turistica:

- le strutture ricettive descritte all'art. 6 della legge 15.5.83, n. 217 e della L.R. 04/11/2002, n.33, ad eccezione degli alloggi agro-turistici classificati tra le destinazioni rurali;
- i campeggi, aree di sosta camper e i villaggi turistici come definiti dalla L.R. 31/84;
- gli ostelli della gioventù, i rifugi alpini, le pensioni e le locande.

Nelle località di interesse turistico viene attribuita la destinazione turistica alle unità abitative realizzate per tali funzioni, quali appartamenti per le vacanze, affittacamere, ecc. e ciò deve risultare dalla permesso di costruire o da altro provvedimento comunale. Nelle località di interesse turistico i locali di pubblico intrattenimento, comprese le discoteche, se inserite in zone turistico-ricettive, sono classificati tra le destinazioni turistiche.

d. Commerciale-direzionale: sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolge:

- commercio al minuto - esercizio di vicinato;
- commercio – medie strutture di vendita;
- commercio – grandi strutture di vendita;
- commercio all'ingrosso;
- locali di somministrazione e vendita di alimentari e bevande;
- ristoranti e trattorie;
- locali per pubblici spettacoli o intrattenimento, comprese le discoteche;
- locali per giochi, cure fisiche, ecc.;
- ambulatori medici e di analisi;
- studi professionali, agenzie (immobiliari, di viaggi, di pubblicità);
- banche;
- sedi amministrative e commerciali di società, ditte, imprese;
- chioschi ed edicole;
- rimesse di autoveicoli, noleggi, servizi taxi.

e. Rurale: sono i locali, le costruzioni, gli impianti e gli spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo rustico e all'agriturismo.

f. Servizi: le opere descritte dall'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847 e successive modificazioni. Sono inoltre compresi:

- i campi da golf, le strutture per il motocross, i maneggi, ecc.
- gli impianti per la distribuzione del carburante, a seconda della loro particolare classificazione, possono essere di valenza solo locale o sovracomunale.
- le discariche controllate, gli altri impianti di trattamento dei rifiuti e gli impianti di depurazione delle acque.
- le strutture autorizzate ai sensi dell'art. 76 della L.R. 27.6.85, n. 61.

Le destinazioni d'uso a "servizi" di cui ai punti a), b) c) e d) sopradescritti non sono classificabili tra le zone territoriali omogenee "F" di cui al punto 5 art. 4 del D.L. 1444/1968; i servizi di cui al punto a) rientrano tra gli spazi pubblici di cui all'art. 3 del citato D.L. 1444/1968, e possono procedere con la stipula con il Comune di una convenzione per l'accesso a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo; possono essere consentiti gli abbonamenti, ma non è consentito il rilascio di tessere annuali.

5. 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 perché destinati ad alloggio del proprietario o custode.

6. Le norme tecniche definiscono le destinazioni d'uso secondarie compatibili con le destinazioni d'uso principali.

7. Salvo diversa previsione delle norme tecniche, sono compatibili con la residenza:

- a. gli usi turistici;
- b. gli usi commerciali e direzionali ad eccezione delle medie e grandi strutture di vendita all'ingrosso, gli ipermercati, e i locali di pubblico ritrovo (bowling, cinema, teatri, ecc.) che comportano la presenza simultanea superiore a 300 utenti;
- c. l'artigianato artistico, le attività produttive e artigianali di servizio non classificate insalubri di prima classe e/o moleste in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona. Sono compatibili quelle di seconda classe a servizio della residenza (ad esempio parrucchiere etc.).

Gli edifici destinati al commercio all'ingrosso, le medie strutture di vendita, le discoteche e i locali di pubblico ritrovo (stadi, palestre, bowling, cinema, teatri, ecc.) che comportano la presenza simultanea superiore ai 300 utenti, sono riconosciuti compatibili con la destinazione produttiva - commerciale, salvo indicazioni contrarie e specifiche contenute nelle N.T.A.

8. Le N.T.A. del P.I. determinano per zona o per singolo immobile la percentuale di usi diversi dalla residenza e con questa compatibili.

9. Per gli immobili esistenti, ove non esistano particolari indicazioni nel P.I., è sempre consentita la modificazione d'uso in atto per renderla conforme alla destinazione della Z.T.O. .

10. L'intervento di mutamento della destinazione d'uso consiste nel modificare, con o senza opere edilizie, la destinazione d'uso del fabbricato o di una sua parte.

Art. 12 – Limitazione degli interventi

In relazione al grado di tutela assegnato a singoli edifici dal P.I., l'entità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente può essere limitato ad una sola parte delle opere rientranti nella singola categoria di intervento, in conformità alle prescrizioni dello stesso Piano degli Interventi.

Art. 13 – Cambio della destinazione d'uso

Il cambio della destinazione d'uso (con esecuzione di opere) delle singole unità immobiliari è la modificazione da una ad un'altra funzione d'uso come definite dal precedente art. 11.

Il cambio d'uso con opere è equiparabile ad interventi di ristrutturazione edilizia ed è assoggettato a titolo abilitativo nel rispetto della legislazione nazionale e regionale.

Art. 14 – Cambio della destinazione d'uso senza opere

Il cambio di destinazione d'uso senza opere delle singole unità immobiliari è la modificazione da una ad un'altra funzione d'uso come definita dal precedente art. 11, non accompagnata da opere o comunque da opere funzionali al cambio d'uso.

Per opere funzionali al cambio d'uso si intendono quelle eccedenti la manutenzione straordinaria.

Art. 15 – Deposito di materiali a cielo aperto

Sono gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi di cantiere, nonché spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, caravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinano superficie coperta.

Non sono sottoposte al presente articolo le discariche normate dalla specifica normativa di riferimento.

Art. 16 – Scavi e reinterri

Gli scavi e i reinterri sono quelli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere.

Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.

Art. 17 – Interventi per manufatti stagionali

Gli Interventi per manufatti stagionali sono quelli volti a installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte a esigenze temporanee, come specificato da apposita di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa.

Tutti gli interventi relativi ai manufatti stagionali sono soggetti al rispetto delle norme vigenti in materia di qualità urbana e di occupazione di suolo pubblico.

Per le opere a carattere temporaneo, che interessano il suolo pubblico o privato ad uso pubblico, si applicano le disposizioni dell'apposito "Regolamento per la disciplina dell'occupazione temporanea del suolo pubblico".

Art. 18 – Opere di arredo urbano

Le opere di arredo urbano sono:

- espositori
- collocazione di fittoni o dissuasori
- collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei
- nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni
- bacheche e punti informativi
- nuove tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni
- panchine e cestini
- punti vendita automatizzati
- portabiciclette
- nuovi dispositivi di illuminazione esterni
- cabine punti telefonici
- cartelloni pubblicitari
- segnaletica specialistica e turistica
- torrette telefoniche per taxi
- armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici (h < 1,80 ml)
- cassette poste e buche impostazione
- apparecchiature informative a rete
- apparecchi illuminanti

- pensiline per il trasporto pubblico e palme per fermate
- strutture mobili per il commercio su area pubblica
- ecc..

Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi e la realizzazione/posa di quanto su descritto deve ottenere il nulla osta da parte dell'U.T.C..

Art. 19 – Edifici con caratteristiche di Beni Ambientali e Architettonici

Gli edifici con caratteristiche di beni ambientali e architettonici comprendono ville, palazzi, chiese, oratori ed edifici storico-testimoniali.

Sono edifici significativi della storia e della cultura del Comune di Villa Estense, che vanno tutelati integralmente, anche in riferimento all'ambiente in cui sono inseriti.

Tali edifici sono equiparati per la disciplina normativa agli edifici di pregio storico, artistico, ambientale con Grado di tutela "1", di cui all'art.85 punti 3.1 e 3.2 delle N.T.A.

TITOLO III

ORGANI E LORO FUNZIONI

Sono Organi comunali in materia di edilizia: Lo Sportello unico per l'edilizia e la Commissione Comunale Edilizia, integrata dagli esperti in materia di Bellezze Naturali e di tutela dell'ambiente (C.C.E.).

Art. 20 – Sportello unico per l'edilizia

1. La responsabilità di tutti i procedimenti relativi alla trasformazione del territorio, disciplinati dal presente Titolo, è affidata ad un'unica struttura, lo sportello unico per l'edilizia.
2. Tale ufficio provvede in particolare:
 - a. alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004;
 - b. a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - c. all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990. n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
 - d. al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e. alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico.
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
 - a. il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da autocertificazione;
 - b. il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
4. L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14. 14-bis. 14-ter. 14-quater della legge 7 agosto 1990. n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a. le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche;

- b. l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia configue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
 - c. l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
 - d. l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
 - e. gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004; fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004;
 - f. il parere vincolante della Commissione per la salvaguardia di Venezia, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della legge 16 aprile 1973, n. 171, e successive modificazioni, salvi i casi in cui vi sia stato l'adeguamento al piano comprensoriale previsto dall'articolo 5 della stessa legge, per l'attività edilizia nella laguna veneta.
 - g. il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
 - h. gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
 - i. il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.
5. Con apposito regolamento di organizzazione, integrativo del presente RE, l'Amministrazione comunale può conferire ad un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, di cui al DPR 20/10/1998, n. 447 e successive modificazioni, sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia.

La Giunta Comunale approva il Regolamento per il funzionamento dello Sportello Unico, nell'ambito dell'ordinamento generale degli uffici e dei servizi, di cui costituisce parte integrante, definisce i compiti e la disciplina dello stesso, secondo quanto previsto dalla vigente legislazione.

Lo sportello unico dell'edilizia avvia, all'atto dell'entrata in vigore del presente RE, la sua attività e la responsabilità dello stesso è assunta dal Dirigente del settore tecnico o dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale preposto.

Art. 21 – Commissione Comunale Edilizia (C.C.E.)

a. Attribuzioni della C.C.E.

La Commissione edilizia è l'organo tecnico di consulenza dell'Amministrazione Comunale in materia di edilizia e urbanistica.

Previo esame da parte degli Uffici comunali, che esprimono per iscritto il rispettivo parere, alla C.C.E. vengono sottoposte le istanze di Permesso di Costruire e di Autorizzazione Paesaggistica - Ambientale; le

proposte di variante del P.I.; i progetti di strumenti attuativi dello stesso; le proposte di modifiche del R.C.E.; i progetti di impianti o di edifici pubblici di qualsiasi tipo o genere, e di loro eventuale modifica, sono assoggettati al parere della C.C.E. sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche e igieniche vigenti e sull'adeguatezza e congruità dei singoli progetti, sotto i profili estetico ed ambientale.

La C.C.E. esprime altresì parere in materia di repressione degli illeciti edilizi urbanistici, ai sensi del comma 4) dell'art.92 e comma 2) dell'art.93 della L.R.61/1985, circa l'opportunità di farsi luogo alla loro rimozione, o alternativamente, alla loro acquisizione gratuita al Comune, o al pagamento delle corrispondenti sanzioni pecuniarie, previste, dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380, dal D. Lgs. 42/2004 e dalla Legge 15.12.2004 n.308.

b. Composizione della commissione edilizia comunale

La commissione Edilizia Comunale è formata ai sensi e con i compiti descritti nell'art. 113 della L.U.R. n. 61 del 27.06.1985 e successive modificazioni, nonché dell'art. 6 della L.R. n. 63 del 31.10.1994, dalla Legge 15 Luglio 1994, n. 444; e dalla Circolare Ministeriale n.1 del 27.04.2005.

Essa è formata, oltre che dai membri di diritto quali il Dirigente del Settore Tecnico o suo delegato con funzioni di presidente, da un Funzionario dell'U.T.C. nominato dal Dirigente, da cinque esperti nelle materie attinenti all'edilizia e all'urbanistica.

Dovrà essere garantita almeno l'elezione di un rappresentante della minoranza.

La stessa Commissione è integrata da due esperti in materia di Bellezze Naturali e di tutela dell'ambiente.

Tali esperti sono nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a uno, sulla base di un curriculum e competenze documentate, tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico - monumentali o equipollenti.

La Commissione Edilizia così costituita, esprime parere ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria o Compatibilità Paesaggistica, ed accerta il sussistere o meno del danno ambientale.

I membri elettivi durano in carica quanto il Consiglio Comunale; essi sono rieleggibili ed esercitano, comunque, le loro funzioni nei termini e con gli effetti di cui alla legge 444/1994.

Assiste alle sedute, in qualità di Segretario con funzioni di redigere i verbali, senza diritto di voto, un funzionario comunale designato dal Dirigente del Settore Tecnico.

I pareri della C.E.C., obbligatori, non sono vincolanti per il Dirigente del Settore Tecnico; ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare una congrua motivazione della sua determinazione che deve essere trasmessa alla C.E.C., alla sua prima successiva seduta.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza, nella misura determinata dal Consiglio Comunale, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni.

c. Funzionamento della commissione edilizia

Le sedute e il funzionamento della Commissione Edilizia sono regolate nel capo secondo del titolo terzo del reg. 12 febbraio 1911, n. 297 e nel T.U.L.C.P. 383/1934, in quanto applicabili.

La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente; ogni mese e straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.

L'avviso di convocazione è comunicato lettera raccomandata e/o mezzo fax e/o posta telematica almeno tre giorni prima di ogni seduta.

Per la validità delle adunanze che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario e di almeno 4 altri membri per l'esame di argomenti non sottoposti a vincoli ambientali.

L'adunanza per l'esame di argomenti sottoposti a vincoli ambientali di cui al D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 e secondo i disposti della L.R. 63/1994 per poter essere valida, deve essere convocata nella totalità dei suoi membri; l'assenza eventuale di un esperto nominato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 63/1994 non invaliderà il parere espresso dai restanti componenti, qualora gli stessi non siano in numero inferiore a 5 oltre al Presidente e al segretario.

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

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì dei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del Mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti; in casi di parità di votazioni favorevoli e non favorevoli, prevarrà l'esito determinato dal parere espresso dal Presidente della Commissione.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i sottoscrittori delle domande.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, o disporre che siano effettuati dal tecnico comunale, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere, e riscontrare lo stato dei luoghi.

Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti. e autorizzare soggetti a vario titolo interessati dal procedimento a presenziare o partecipare alla commissione.

Dei pareri espressi dalla Commissione, il segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da questi e dal Presidente.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve enunciare tale sua posizione, allontanandosi dalla sala dell'adunanza e restandone assente per tutto il tempo in cui l'argomento viene trattato.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere fatta menzione nel verbale.

I membri della commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

d. Documento guida

La Commissione Comunale Edilizia integrata dagli esperti in materia di Bellezze Naturali e di tutela dell'ambiente ha la facoltà di redigere un apposito documento guida, sui principi e criteri ai quali intende attenersi nell'emanazione dei pareri e, nel caso, provvede periodicamente alla sua verifica ed all'eventuale revisione.

La Commissione, nell'esercizio della propria attività consultiva, è tenuta ad uniformarsi ai contenuti del documento guida, ove predisposto. Qualora il Consiglio comunale provveda al recepimento del documento di cui al comma 1, integrando allo scopo il presente RE, ovvero con apposito regolamento approvato con le modalità previste dalla legislazione vigente, il contenuto della dichiarazione di indirizzi costituisce indirizzo per la progettazione nel territorio comunale.

e. Convocazione

La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente, su proposta del responsabile del procedimento, nel rispetto dei tempi previsti dal presente regolamento per la conclusione del procedimento. Il Presidente può comunque disporre la convocazione ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità.

L'avviso di convocazione avviene con comunicazione scritta ai membri di norma almeno tre giorni prima della seduta, ad eccezione del caso in cui si debba provvedere d'urgenza. In tale ipotesi, è sufficiente che la convocazione avvenga almeno 24 ore prima.

f. Validità delle sedute

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente e di almeno altri quattro membri.

Per la Commissione integrata è necessaria la presenza di entrambi i membri esperti in materia di beni ambientali.

g. Funzionamento

I pareri della C.E. sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione può sentire o convocare, qualora ne ravvisi opportunità, i firmatari delle domande di concessione, oppure i rispettivi professionisti. La Commissione può inoltre effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il parere.

I pareri espressi dalla Commissione possono essere solo: a) favorevole; b) favorevole con prescrizioni; c) negativo. Nei casi b), c) deve essere sempre data succinta motivazione. La C.E. può prescrivere che vengano adottate quelle modifiche, anche di carattere estetico, che rendano il progetto più idoneo e coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con le caratteristiche della zona, con particolare riferimento ai prospetti, ai materiali ed ai colori di finitura.

Il Segretario redige il verbale, che viene sottoscritto dal Presidente e dal Segretario stesso. Nel verbale, oltre al sunto del parere, possono essere espresse valutazioni e/o dichiarazioni di voto dei singoli commissari. In particolare dovrà essere evidenziato il parere dei componenti esperti in materia di beni ambientali.

Art. 22 – Valutazione preventiva e parere preventivo

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente, allo sportello unico per l'edilizia, una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dall'avvenuto versamento di tasse e contributi di cui al punto 5, le domande debbono essere indirizzate allo Sportello unico dell'edilizia .

2. La relazione predisposta dal professionista ai sensi del comma 1 specifica tutti gli elementi utili per l'identificazione dell'immobile oggetto della valutazione preventiva, le caratteristiche principali dell'intervento che si intende realizzare, avendo riguardo alla destinazione di zona e di area, alla tipologia e alla modalità di intervento, agli usi previsti, agli indici ed ai parametri urbanistici ed edilizi da applicare, nonché agli altri eventuali vincoli e prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenuti in strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, generali o settoriali, nonché in atti amministrativi di apposizione di vincolo. Nella relazione può essere altresì evidenziato ogni specifico elemento della strumentazione urbanistica comunale o degli atti interpretativi della stessa di dubbia o difficile interpretazione, al fine di chiederne le corrette modalità di applicazione rispetto al progetto in esame.

3. Lo sportello unico per l'edilizia, entro i termini previsti dall'art.20 del D.P.R. n.380/2001, esprime la propria valutazione preventiva in merito alla ammissibilità dell'intervento che presenti le caratteristiche indicate dalla relazione prevista dal comma 1.

4. I contenuti della valutazione preventiva espressa dallo sportello unico per l'edilizia sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella relazione. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici (P.L., RE e SUA) che interessino gli ambiti interessati dall'intervento oggetto della valutazione preventiva.

5. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento del rimborso delle spese istruttorie sostenute dall'amministrazione comunale, liquidate in modo forfettario con il medesimo atto con il quale viene espressa la valutazione preventiva. Le somme dovute ammontano, in relazione alla complessità dell'intervento, a:

- a. Euro 250,00 per gli interventi di particolare complessità e che hanno richiesto sopralluoghi e supplementi istruttori;
- b. Euro 200,00 per gli interventi di particolare complessità;
- c. Euro 150,00 per gli interventi di ordinaria complessità.

6. La Giunta in base ai valori ISTAT rivaluta i suddetti valori annualmente.

Art. 23 – Parere preventivo della Commissione Comunale Edilizia, integrata dagli esperti in materia di Bellezze Naturali e di tutela dell'ambiente

1. Con il parere preventivo la Commissione esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni di massima in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

2. Il parere preventivo può essere richiesto per le opere edilizie per le quali deve essere acquisito il parere della Commissione, nonché per i SUA di iniziativa privata previsti dal vigente P.I.

3. La richiesta di parere preventivo può essere presentata dall'avente titolo a richiedere il permesso di costruire, a presentare la denuncia di inizio attività ovvero a depositare il SUA. Alla domanda sono allegate duplice copia del progetto preliminare dell'intervento, (salvo che per particolari necessità istruttorie il Tecnico Comunale non ne richieda un numero maggiore) tutti riconducibili in formato UNI A4 e con ogni altra documentazione eventuale richiesta dalle caratteristiche della singola costruzione e intervento, ivi specificatamente compreso il titolo della disponibilità dell'area.

Le domande e le copie di tutti i disegni devono essere firmate per esteso dal richiedente e dal progettista, corredate dai seguenti elaborati, se e in quanto necessari.

- a. planimetria, almeno in scala 1:1000 per i SUA e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
- b. rilievo dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
- c. rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
- d. fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
- e. relazione illustrativa dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
- f. elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, o tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
- g. dichiarazione di conformità del progetto preliminare a quanto prescritto nella valutazione preventiva e comunque a tutti i vincoli ed a tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

4. Il Responsabile del procedimento, verificata la completezza degli elaborati e la loro sottoscrizione da parte di un Tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, trasmette il progetto preliminare alla Commissione.

5. Il parere preventivo che ha solo valore di indirizzo, è rilasciato dalla Commissione entro sessanta giorni dalla richiesta, e può contenere eventuali annotazioni del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia.
6. Le valutazioni espresse con il parere preventivo di cui al precedente punto 5, in merito alle scelte progettuali definite dal progetto preliminare, vincolano la Commissione nel successivo esame del progetto definitivo, a condizione che il progetto definitivo sia elaborato in conformità al progetto preliminare.

TITOLO IV
ATTI DI COMPETENZA
COMUNALE
TITOLI ABILITATIVI
INTERVENTI - PROCEDURE
DOCUMENTAZIONI

CAPO I – GENERALITA'

Art. 24 – Certificazione di destinazione urbanistica

Su richiesta specifica corredata da:

- descrizione catastale aggiornata;
- estratto di mappa aggiornato;
- estratto del P.I. vigente e/o adottato con individuati gli immobili oggetto della richiesta.

Il Dirigente del Settore Tecnico o il responsabile del Servizio preposto, rilascia il certificato di destinazione urbanistica che specifica per l'immobile oggetto della richiesta, la previsione degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti e/o adottati.

Il certificato va rilasciato dal Comune a firma del Dirigente del Settore Tecnico o dal responsabile del procedimento, nel termine di 30 giorni dalla richiesta e conserva validità nel tempo previsto dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e comunque fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina urbanistica vigente.

CAPO II – TITOLI ABILITATIVI

Art. 25 – Disposizioni generali

Fuori dai casi di attività edilizia libera di cui al successivo art. 27 del presente RE, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.

I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.

La verifica di conformità agli strumenti di pianificazione è effettuata rispetto alle sole previsioni del P.I.

I titoli abilitativi sono la **denuncia di inizio attività** e il **permesso di costruire**. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori.

Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

Art. 26 – Soggetti aventi titolo

Hanno titolo a richiedere il rilascio del permesso di costruire o di presentare la denuncia di inizio attività i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvo i diritti dei terzi:

- a. il proprietario dell'immobile;
- b. il superficiario, nei limiti dell'atto di costituzione del diritto di superficie;
- c. l'enfiteuta nei limiti dell'atto di costituzione dell'enfiteusi;
- d. l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria;
- e. il titolare di servitù prediali, coattive o volontarie, limitatamente agli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria;
- f. il locatario, solo per gli interventi di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria urgente, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;

- g. l'affittuario agrario (L. 11/71 e L. 203/82) ed il concessionario di terre incolte (DL. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.
- h. I titolari di diritti derivanti da provvedimenti dell'autorità, quali:
- il beneficiario di decreto di esproprio o dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i. le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, ITALGAS, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

Nei casi di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma 1, il titolo deve essere attestato dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure da atto notarile, eventualmente in copia conforme. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71.

Nei casi di cui alle lettere e), f), g) del precedente comma 1, il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- a. il delegato, procuratore o mandatario;
- b. il curatore fallimentare;
- c. il commissario giudiziale;
- d. l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di permesso di costruire, e della denuncia di inizio attività potrà essere presentata una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta ai sensi dell'art. 47 e seguenti del D.P.R. 445/2000, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione attestante il titolo.

CAPO III – MODI D'INTERVENTO

Art. 27 – Attività edilizia libera, non soggetta al rilascio del permesso di costruire o presentazione della denuncia di inizio di attività edilizia

Possono essere eseguiti senza permesso di costruire o denuncia di inizio attività:

- le opere di assoluta urgenza e necessità, ordinate dal Sindaco;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, e cioè quelle che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e a contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso.

I lavori devono essere di modesta entità e consistono principalmente in:

- gli interventi di manutenzione ordinaria;
- rimaneggiamento del manto di copertura, suo riordino e sostituzione degli elementi deteriorati;
- riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi, sia interni che esterni;
- rifacimenti di intonaci, tinteggiature e rivestimenti esterni con le stesse caratteristiche e colore dell'esistente;
- rifacimenti di intonaci, tinteggiature, rivestimenti e pavimenti interni con le stesse caratteristiche o con caratteristiche diverse;
- rifacimento di pavimentazioni esterne con le stesse caratteristiche dell'esistente;
- sostituzione di infissi interni con le stesse caratteristiche o con caratteristiche diverse;
- riparazione o sostituzione di elementi di isolamento termoacustico o impermeabilizzazione su terrazze, sottomanto e su pareti interne;
- riparazione o sostituzione di parti di impianti tecnologici e igienico sanitari (dispositivi di sicurezza e controllo, sanitari, ecc.) e collocamento di impianti di riscaldamento, condizionamento e climatizzazione;
- impianti tecnologici privati interrati non interessanti o ricadenti su suolo pubblico;
- riparazione o sostituzione di canali di gronda e pluviali;
- riparazione di sistemazioni esterne (recinzioni, ecc.);
- recinzioni realizzate con rete metallica e paletti di sostegno in legno, semplicemente infissi nel terreno, privi di fondazione,
- posa di striscioni, locandine, standardi, cartelli e targhe;
- le baracche e recinzioni di cantiere;
- ponti provvisori ad uso cantiere;

- Non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre;
- L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc. (art. 17 D.Lgs. 128/2006)
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- le opere oggetto di ordinanza sindacale contingibile ed urgente;
- le opere di assoluta urgenza e/o necessità immediata, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità, possono essere eseguite, sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore anche per quanto riguarda la consistenza del pericolo, senza Permesso di Costruire o presentazione della Denuncia di Inizio Attività Edilizia.
- È però è fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione al Sindaco dell'effettuazione dei lavori e di presentare entro quindici giorni dal loro inizio la domanda di permesso di costruire o presentazione di denuncia di attività edilizia a tenore dei precedenti articoli;
- le opere oggetto di ordinanza sindacale di ripristino di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici;
- l'eliminazione di opere abusive;
- le opere realizzate nei "campi sosta nomadi" a cura dell'Amministrazione comunale, così come previste da apposita L.R.;
- le opere nell'ambito e per lo svolgimento di manifestazioni temporanee oggetto di autorizzazione amministrativa nei limiti temporali previsti;
- le opere di carattere temporaneo realizzate su suolo pubblico ed oggetto di titolo abilitativo dello stesso.
- gli interventi di miglioramento fondiario o connessi con la coltivazione dei fondi;
- piantumazione e sostituzione di essenze arboree autoctone con altre autoctone, con l'esclusione delle essenze arboree tipiche dei luoghi aventi diametro a m.1,00 dalla base, inferiori a cm.30, in aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale;
- protezioni stagionali dei prodotti agricoli,
- per il collocamento di elementi singoli a carattere provvisorio quali:
 - per ogni scoperto esclusivo di pertinenza ai fabbricati, composti anche da più unità è consentita l'installazione di un manufatto ad uso deposito di attrezzi da giardino, eseguiti con elementi di copertura e tamponamento in legno, privi di fondazione, fino alla superficie coperta massima di mq 6,00 ed un'altezza media non superiore a ml 2,20 e secondo le indicazioni del "Prontuario di Mitigazione Ambientale";
 - pergolati in legno, gazebi, barbecue, fontane, vialetti ed altre strutture e opere per l'arredo del giardino;

- tende esterne su edifici ad uso privato non aggettanti su suolo pubblico;

Per gli interventi di cui al presente articolo resta l'obbligo di acquisire i pareri e/o nulla-osta di eventuali Enti competenti.

La realizzazione degli interventi di cui sopra - che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale - è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42.

Il disposto del presente articolo non si applica per gli immobili sottoposti a tutela storico-artistica soggetti a speciale tutela e classificati beni culturali e /o oggetto di specifiche disposizioni di tutela come normato dal D.Lgs.42/2004 e dalle vigenti leggi statali e/o regionali, o compresi negli elenchi eretti a norma delle disposizioni del vigente strumento urbanistico comunale, oppure ritenute di particolare interesse ai sensi dell'art.10 della ex L.R.24/85, per i quali dovrà essere acquisito preventivo titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione dei lavori.

Art. 28 – Interventi subordinati a denuncia di inizio attività. (DIA)

1. Per la realizzazione dei seguenti interventi, in luogo del permesso di costruire, sono soggette alla denuncia di inizio attività le seguenti opere:
 - a. opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativi;
 - b. opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c. recinzioni, passi carrai e pedonali, muri di cinta e cancellate;
 - d. aree destinate ad attività sportive, senza creazione di nuova volumetria;
 - e. opere interne di singole unità immobiliari che non comportano modifiche alla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone "A", che non modificano la destinazione d'uso;
 - f. revisioni o installazioni di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - g. varianti a permessi di costruire già rilasciati, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni indicate nel permesso di costruire;
 - h. parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato e nei locali siti al piano terreno del fabbricato stesso;
 - i. gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla Legge Regionale n. 12/1999;
 - j. i mutamenti di destinazione d'uso, purché conformi alla destinazione d'uso della zona in cui ricadono.

- k. Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impianti solari termici o fotovoltaici e generatori eolici, la cui tipologia e potenza sia fatta ricadere in capo al Comune da norme e provvedimenti statali e/o regionali e per i casi non disciplinati alla lettera b) dell'art. 3bis del R.E..
- l. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
- **gli interventi di ristrutturazione edilizia** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A", comportino mutamenti alla destinazione d'uso;
 - **gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica** qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati. In mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
 - **gli interventi di nuova costruzione**, comprese le opere pertinenziali comportanti aumento di volume, qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui al precedente punto 2, sono assoggettati al pagamento del contributo di costruzione.

La realizzazione degli interventi di cui sopra - che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale - è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42.

Art. 29 – Interventi subordinati a permesso di costruire

Sono subordinati a permesso di costruire, i seguenti interventi:

- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei

prospetti o della superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

L'intervento di ristrutturazione edilizia così come sopra definito è ammissibile anche con la Denuncia di inizio attività.

Art. 30 – Opere pubbliche non soggette a titolo abilitativo

Non sono soggette ad autonomo titolo abilitativo, secondo quanto disciplinato dal presente capo:

- le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
- le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
- le opere pubbliche eseguite dai Comuni.

I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma 1 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

CAPO IV – PRO CEDURE

Art. 31 – Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo sportello unico per l'edilizia la denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti al successivo art. 33 del presente RE e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione urbanistica adottati ed approvati (P.I. e RE) e alla valutazione preventiva e al parere preventivo, ove acquisiti.
2. Il Dirigente o il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, ove entro il termine di cui al precedente punto 1, sia riscontrata l'assenza di una delle condizioni stabilite (conformità al vigente Prg, ecc.), notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il richiesto intervento ed in caso di falsa attestazione del Professionista abilitato, informa l'Autorità giudiziaria ed il competente Ordine professionale. È comunque fatta salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
3. La denuncia di inizio attività è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dall'art. 38 del presente Regolamento.
4. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento nel caso di intervento soggetto ad autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.
6. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità

preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.

7. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono contenuti nella tabella esposta nel cantiere, secondo le modalità stabilite dall'art. 43 del presente RE.

La realizzazione delle trasformazioni con denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista per l'esecuzione delle corrispondenti opere dalle norme statali vigenti.

Art. 32 – Disciplina del permesso di costruire

La disciplina del permesso di costruire è caratterizzata dai seguenti elementi:

1. Caratteristiche del permesso di costruire

Il permesso di costruire:

- è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo;
- è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa;
- non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio;
- è irrevocabile ed è oneroso;
- non limita i diritti dei terzi.

2. Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire, rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi, è subordinato al verificarsi di una delle seguenti condizioni:

- esistenza delle opere di urbanizzazione primaria;
- previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio;
- impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime opere, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso di costruire.

3. Competenza al rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato esclusivamente dal Dirigente o dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, come indicato all'art. 20, del presente RE.

4. Poteri sostitutivi

La Regione del Veneto disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti, come previsto dalla vigente legislazione.

5. Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali:

- è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto del testo unico in materia di beni culturali e ambientali (D.Lgs. 42/2004) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;
- può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

6. Durata del permesso di costruire

I termini fissati per il permesso di costruire, sono i seguenti:

- per l'inizio dei lavori, non può essere superiore ad un anno dal rilascio del permesso;
- di ultimazione dei lavori, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

7. Decadenza e proroga del permesso di costruire

Decorsi i suddetti termini, il permesso di costruire decade di diritto per la parte non eseguita, a meno che, prima della scadenza, non sia stata richiesta una proroga da accordare, con provvedimento motivato, esclusivamente:

- in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive;
- quando si tratti di opere pubbliche finanziate in più esercizi.

8. Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo sportello unico per l'edilizia, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti dall'art. 33 del presente RE.

La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva e al parere preventivo, ove acquisiti.

Il responsabile del procedimento può chiedere, per una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui alla successiva lettera d), il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli eventuali atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento ove non siano allegati alla domanda, entro il termine di trenta giorni. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione di cui all'art. 21 del presente RE, nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

Nel caso di inutile decorrenza del termine assegnato per il rilascio degli atti di assenso, il responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/1990.

Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'art. 22 del presente RE, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni e può convocare l'interessato per un'audizione.

Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi, di cui al comma 5, e deve essere notificato all'interessato. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.

Decorso inutilmente il termine previsto dalla precedente lettera h) per il rilascio del provvedimento, sulla domanda di rilascio del permesso di costruire si intende formato l'istituto del **silenzio-rifiuto**.

9. Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

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

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

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di inizio dei lavori. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini, come eventualmente prorogati, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

Il permesso di costruire può essere soggetto ad annullamento per autotutela per vizi di legittimità e non a revoca per motivi di merito. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche del P.L., SUA e RE, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

10. Intervento sostitutivo regionale

In caso di mancato rilascio, entro i termini previsti dal precedente punto 8, del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso con raccomandata con avviso di ricevimento, richiedere allo Sportello Unico di pronunciarsi entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Decorso tale termine, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, che, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, la domanda di intervento sostitutivo si intende rifiutata.

Art. 33 – Pubblicità dei titoli abilitativi

Chiunque abbia un interesse per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può prendere visione presso lo sportello unico dell'edilizia dei permessi di costruire rilasciati e delle denunce di inizio attività presentate, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni e chiedere l'immediato rilascio di copia degli stessi, previo pagamento delle sole spese di riproduzione.

A Riesame del permesso di costruire

Chiunque abbia un interesse può richiedere al Dirigente del settore tecnico o al Responsabile del Servizio preposto il riesame del permesso di costruire per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

Il Dirigente del settore tecnico o al Responsabile del Servizio preposto, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la non manifesta infondatezza dei vizi di legittimità indicati nell'esposto, ha la facoltà di richiedere allo sportello unico per l'edilizia di provvedere al riesame del permesso di costruire.

Il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia sottopone al Sindaco un'apposita relazione in merito:

all'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;

alla possibilità di sanare i vizi riscontrati;

all'esistenza di un interesse concreto e attuale all'annullamento del permesso di costruire, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima ovvero della sua parziale modifica.

Il Dirigente del settore tecnico o al Responsabile del Servizio preposto, nei successivi quindici giorni ha la facoltà di avviare il formale procedimento di riesame, contestando al titolare del permesso di costruire, al progettista e al costruttore i vizi riscontrati, e assegnando agli stessi un termine di trenta giorni per esprimere le proprie deduzioni. Dell'avvio del procedimento è data notizia al soggetto che ha richiesto il riesame, nelle forme previste dall'art. 8 della legge 241 del 1990.

Trascorso il termine per la presentazione delle deduzioni degli interessati, indicato al comma 4, il Sindaco assume le proprie determinazioni conclusive in merito all'annullamento o meno del permesso di costruire, tenuto conto delle eventuali deduzioni degli interessati.

B Riesame della denuncia di inizio attività

Nel caso di presentazione di denuncia di inizio attività, chiunque può richiedere al Dirigente del settore tecnico o al Responsabile del Servizio preposto la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

Il Dirigente del settore tecnico o al Responsabile del Servizio preposto, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la non manifesta infondatezza dei vizi indicati nell'esposto, ha la facoltà di richiedere allo sportello unico per l'edilizia di provvedere al controllo della denuncia di inizio attività.

C – Riesame degli atti in difformità dai pareri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

In tutti i casi nei quali ai sensi del comma 1 dell'art. 20 del presente RE è richiesto il parere della Commissione Comunale Edilizia, integrata dagli esperti in materia di Bellezze Naturali e di tutela dell'ambiente (C.C.E.) , le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio del potere di riesame. Dell'avvio del procedimento è data notizia nelle forme previste dall'art. 8 della legge 241 del 1990 al soggetto interessato, al progettista nonché al costruttore, ove indicato nell'atto.

Il Sindaco, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla comunicazione, ha la facoltà di annullare l'atto per vizi di legittimità che ineriscano alla motivazione per la quale il responsabile dello sportello unico per l'edilizia ha inteso discostarsi dalle valutazioni espresse dalla Commissione.

Art. 34 – Prescrizioni di carattere speciale per interventi in zone di interesse ambientale - paesaggistico o monumentale

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, concernenti gli immobili vincolati, il Dirigente del Settore Tecnico o il Responsabile dell'ufficio comunale preposto può richiedere il preventivo nulla osta delle competenti soprintendenze sui progetti di tutte le opere ricadenti :

- nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali-paesaggistici del territorio, ancorché non vincolate;
- nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico – artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

CAPO V – DOCUMENTAZIONE

Art. 35 – Documentazione da allegare alla richiesta Denuncia di inizio attività e/o Permesso di costruire

A – DOCUMENTAZIONE TECNICA

1. Per le nuove costruzioni

- Copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
- estratti del P.I. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- planimetria aggiornata in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto all'intervento con indicata la toponomastica;
- Planimetria con individuata la localizzazione dell'intervento su estratto di Carta Tecnica Regionale, con indicato il fabbricato oggetto di intervento o il nuovo sedime;
- estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- planimetria dello stato di fatto, in scala 1:200, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote planimetriche e altimetriche riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto; nonché le indicazioni delle reti dei servizi esistenti;
- planimetria, scala 1:200, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione;
- tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali;
- pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici, qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;

- almeno due sezioni verticali quotate in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio, alle densità edilizie e agli indici di fabbricazione;
- per gli edifici sottoposti a tutela e/o particolare grado d'intervento, almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali, dei colori, e delle finiture;
- documentazione fotografica a colori relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire e al suo intorno, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. con didascalia e planimetria con i punti di ripresa;
- una relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e/o alle norme di attuazione del P.I. e dell'eventuale piano urbanistico attuativo. In particolare nella relazione tecnica che accompagna il progetto devono essere riportati:
- per la parte edilizia, tutti i dati necessari a dimostrare la congruità del progetto al P.I. e all'eventuale strumento attuativo;
- per la parte igienico-sanitaria, i livelli di prestazione e relativi calcoli di conformità ai requisiti richiesti secondo quanto prescritto dalle norme di Legge e regolamentari.

Con cifra si devono indicare nei disegni:

- le altezze interne dei locali di ogni piano, le superfici dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e le dimensioni delle finestre;
- altezze di muri frontali di fabbrica;
- dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti;
- ogni altro dato necessario per definire l'opera.

Per gli interventi aventi forte rilevanza per le dimensioni, per le caratteristiche storiche e ambientali deve essere presentata anche una simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.

Gli elaborati grafici di progetto di cui sopra, per quanto attiene l'aspetto igienico sanitario, vanno integrati con l'indicazione dei sottodescritti elementi, oppure, per le stesse finalità, vanno presentati distinti elaborati. Sono necessari una planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:

- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriale e nere;
- impianti tecnologici (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, condizionatori, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza e di pressione sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;

I progetti di cui sopra, vanno redatti da professionisti abilitati per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui al D.M. 37/2008, e relativi decreti di attuazione.

I progetti devono essere redatti in conformità a quanto previsto dal D.M. 37/2008 e relativi decreti di attuazione.

- dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art.1 della legge n° 13/1989, e D.M.236/89, dal D.P.R.380/2001 artt.77-82 corredato dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;

2. Per ampliamenti e le sopraelevazioni

Le stesse indicazioni del precedente punto 1. dalla lettera a) alla lettera o), sia per lo stato attuale che per il progetto.

È consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire (colore rosso per le nuove costruzioni e giallo per le demolizioni).

Le restanti indicazioni relative ai requisiti igienico-sanitari vanno richiesti, se necessari, per la particolare opera progettata.

3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria

Le indicazioni del precedente punto 1. per le lettere a), b), c), nonché limitatamente alle parti interessate dall'intervento le disposizioni di cui ai punti g), h), i), j), o), sia per lo stato attuale che per il progetto. È consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire.

4. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

- Le stesse indicazioni di cui al precedente punto 1.;
- per gli immobili sottoposti a tutela storico-artistica soggetti a speciale tutela e classificati beni culturali e /o oggetto di specifiche disposizioni di tutela come normato dal D.Lgs.42/2004 e per gli edifici di valore culturale indicati dal Piano degli Interventi dovranno essere prodotte:
- rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1:100, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno;
- documentazione fotografica specifica per il particolare intervento;
- progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1:100, e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
- se necessario schema degli impianti tecnologici e degli interventi strutturali;
- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di restauro.

5. Per le nuove recinzioni o loro ampliamenti, modificazioni e per le tombature e i nuovi accessi carrai

- Stralcio del P.I.;

- planimetria dello stato di fatto rilevata sul posto in scala 1:500 con indicata la toponomastica;
- planimetria, ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote planimetriche e altimetriche, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:50 e/o in scala 1:20 qualora necessaria;
- sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Planimetria con individuata la localizzazione dell'intervento su estratto di Carta Tecnica Regionale, con indicato il sedime;
- l'indicazione dei materiali impiegati.

6. Per le demolizioni

- estratti del P.I. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- Planimetria aggiornata in scala catastale con l'indicazione dell'intervento e la rappresentazione delle eventuali preesistenze di valore culturale e ambientale;
- planimetria con individuata la localizzazione dell'intervento su estratto di Carta Tecnica Regionale, con indicato il fabbricato oggetto di intervento o il nuovo sedime;
- rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, prospetti e sezioni, in scala 1:100, del manufatto da demolire;
- adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

7. Per gli interventi diversi e le opere minori

- estratti del P.I. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- planimetria catastale;
- Planimetria quotata, in scala adeguata, qualora necessaria;
- prospetti e sezioni quotati in scala adeguata, qualora necessari;
- indicazione dei materiali e dei colori;
- relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente.

8. Per il collegamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo

- Stralcio del P.I.;
- planimetria catastale;
- planimetria con individuata la localizzazione dell'intervento su estratto di Carta Tecnica Regionale, con indicato il fabbricato oggetto di intervento o il nuovo sedime;
- planimetrie e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100 con l'inserimento nell'ambiente;
- relazione illustrativa.

9. Per le mostre e i depositi all'aperto

- Stralcio del P.I.;
- planimetria catastale;
- relazione illustrativa;
- planimetria dell'area in scala 1:200 o 1:500 con l'indicazione degli spazi destinati alle mostre e depositi, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

10. Per le varianti in corso d'opera

Copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicando con opportune grafie o colori indelebili le variazioni apportate (colore rosso per le nuove costruzioni e giallo per le demolizioni).;

documentazione richiesta dal tipo di intervento ai punti precedenti che dovrà risultare sufficiente per documentare anche il risultato finale dell'opera.

11. Per le opere interne soggette a denuncia e per ogni altra opera

- Stralcio del P.I.;
- planimetria catastale;
- Relazione illustrativa;
- documentazione fotografica.

Per le opere interne ai fabbricati devono essere redatte le piante in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali, la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto può essere sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire (colore rosso per le nuove costruzioni e giallo per le demolizioni).

12. Per gli aspetti ambientali degli interventi:

- domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (D.Lgs n° 152/99);
- relazione geologica/geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988, per tutte le aree individuate nelle tavole del Prg;
- copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
- documentazione inerente lo studio previsionale di impatto o clima acustico, ai sensi dell'art. 8 della L. 26.10.95, n. 447;

13. Per gli interventi nel territorio rurale, su edifici funzionalmente collegati all'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:

Vale quanto già riportato nel presente articolo e nell'art. 85 delle N.T.A. e artt. 43, 44 e 45 della L.R.11/2004;

14. Per le opere di urbanizzazione, alla domanda di permesso di costruire devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici e documenti:

a. stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:

- rilievo del verde;
- costruzioni e manufatti esistenti;

- elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
- b. planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c. sezioni quotate in scala 1:100 o 1:50, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto e profili stradali almeno in scala 1:200, debitamente quotate;
- d. progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- e. progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- f. particolari costruttivi in scala 1:50 o 1:20 con il dettaglio dei materiali e modalità di posa in opera;
- g. relazione illustrativa delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati;
- h. pareri rilasciati da soggetti gestori di servizi a rete, Enel, Telecom, Italgas, Centro Veneto Servizi ecc.

15. Per gli interventi assoggettati a valutazione di impatto ambientale (VIA) ai sensi della legislazione nazionale e regionale, alla domanda deve essere allegata altresì la valutazione positiva dell'intervento.

16. La relazione tecnica

La relazione tecnica da allegare alla documentazione tecnica relativa ad ogni intervento richiesto deve precisare gli estremi di precedenti provvedimenti comunali relativi all'immobile soggetto ad intervento, comprendendo anche provvedimenti di condono e di sanatoria ex legge 47/85, L. 724/94, L.326/2003 e L.R.21/2004.

17. Il piano di sicurezza

Nei casi ove la natura e la complessità dei lavori previsti lo richieda, deve essere altresì predisposto il piano di sicurezza di cui al Decreto Legislativo 14/08/1996, n° 494.

18. Destinazione d'uso

È la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio di attività, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle destinazioni operate dalle tabelle parametriche in cui alle leggi regionali. In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazioni d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata non siano possibili utilizzazioni autonome.

I mutamenti connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti non devono alterare la categoria edilizia della zona territoriale omogenea di riferimento.

Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole, ecc.), poiché queste sono parti integranti del volume residenziale;

si considera mutamento se il magazzino è nettamente separato dall'abitazione e se il suo uso può non essere legato alla stessa.

La definizione delle destinazioni d'uso dei locali va rilevata dai professionisti tenendo presenti le seguenti specificazioni:

a. per gli usi residenziali:

- locali abitabili: soggiorno, sala pranzo, cucina, locale studio, sala lettura, camera da letto;
- locali non abitabili (accessori) bagno, w.c., cantina, lavanderia, posto macchina, corridoio, disimpegno, vano scale, locale e vano tecnico, magazzino, ballatoio, taverna;

b. per gli usi produttivi:

- locali abitabili: laboratorio, mostra, studi di progettazione, ufficio, magazzino, mensa con o senza cucina interna;
- locali non abitabili (accessorio): servizi igienici, volume tecnico, garage, deposito;

c. per gli usi direzionali e commerciali:

- locali abitabili: ufficio, negozio, studi-mostra, mensa con o senza cucina interna;
- locali non abitabili: servizio igienico, volumi tecnici, garage, magazzino o deposito.

d. per gli usi relativi al turismo collettivo:

- le stesse definizioni descritte alla lettera a), inoltre tutte quelle finalizzate alle strutture collettive: mostra, ufficio, sala pranzo, sala giochi, laboratorio, mensa con o senza cucina, magazzino, deposito, guardaroba, portineria, bar, negozio, self service;

e. per gli usi agricoli:

- se relativa a immobile destinato a residenza si fa riferimento alle indicazioni cui alla lettera a);
- se relativo alla specifica attività agricola: stalla, deposito, fienile, magazzino, ricovero attrezzi e macchinari, servizi igienici;
- se relativo ad immobile utilizzato anche per agriturismo: sono richiamabili in parte le funzioni per il turismo collettivo:

19. Quantità degli elaborati

La quantità di elaborati necessari alla struttura tecnica comunale per la corretta istruttoria della pratica è fissata in n° 2 copie e in n° di 4 copie se ricadenti in area soggetta a vincolo paesaggistico e devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

Altre copie del progetto potranno essere successivamente richieste dal Responsabile del procedimento senza che questo provochi l'interruzione della procedura.

A partire dal 01.05.2009 tutte le istanze (Autorizzazioni paesaggistiche, D.I.A., Permessi di Costruire, Varianti, richiesta di Agibilità, ecc...), pena la sospensione, dovranno essere inoltrate dal tecnico incaricato contestualmente alla presentazione anche in formato digitale con le seguenti modalità:

- a. Essere firmate digitalmente e marcate temporalmente, con dispositivi di firma rilasciati da ente certificatore riconosciuto CNIPA, secondo quanto riportato all'art. 10 del D.P.R. 445/2000;
- b. I formati di firma digitale ammessi sono quelli indicati dal CNIPA: busta crittografica p7m e/o pdf;
- c. Essere memorizzati su supporto ottico immutabile (CD-R oppure DVD+/-R). Non sono ammessi i supporti denominati riscrivibili. Per problemi di compatibilità non possono essere accettati DVD-ROM o dispositivi BlueRay. Per ogni informazione relativa a specifiche tecniche dei supporti informatici si potrà fare riferimento all'Ufficio Comunale preposto alla gestione del flusso documentale;
- d. Il supporto ottico deve riportare la firma autografa leggibile dell'autore, tracciata con pennarello indelebile a punta morbida del tipo adatto.
- e. Il consegnante deve allegare elenco dei file in supporto digitale assicurando l'assenza di minacce informatiche di qualunque tipo, e assumendosi la responsabilità di aver verificato la corretta leggibilità del supporto stesso. L'Ente si riserva il diritto di chiedere copia del supporto qualora si dimostri non leggibile;
- f. Secondo la normativa vigente il consegnante è responsabile sia civilmente che penalmente del contenuto del supporto ed è soggetto a quanto previsto per chi "... *diffonde, comunica o consegna un programma informatico da lui stesso o da altri redatto, avente per scopo o per effetto il danneggiamento di un sistema informatico o telematico, dei dati o dei programmi in lui contenuti o ad esso pertinenti, ovvero l'interruzione totale o parziale, l'alterazione del suo funzionamento*";
- g. I formati utilizzati devono disporre di un programma visualizzatore gratuito e/o open source (doc, xls, ppt, jpg, gif, png, tif, dwg, dxf, p7m o pdf).

B – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Alla denuncia di inizio attività o alla domanda di permesso di costruire, per quanto di competenza dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del documento comprovante il titolo secondo le modalità previste dal presente RE o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà riportante i dati attestanti il titolo;
- documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
- copia della valutazione preventiva ovvero della richiesta della stessa;
- in assenza della valutazione preventiva, la dichiarazione deve evidenziare inoltre la rispondenza alle NTA del P.I. ed alle prescrizioni del presente RE;
- dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dalla valutazione preventiva nonché in ordine alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie;

- progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui al D.M. 37/2008 e relativi decreti di attuazione, nel caso di permesso di costruire il progetto degli impianti potrà essere depositato contestualmente al progetto edilizio prima dell' inizio lavori;
- documentazione per la prevenzione incendi, costituita dalla dichiarazione in merito alla necessità di sottoporre il progetto al parere del comando VVF e al successivo rilascio di prevenzione incendio, come disposto dal DM. 16.2.82 e D.P.R. 689 del 26.5.59;
- dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art.1 della legge n° 13/1989, e D.M.236/89, dal D.P.R.380/2001 artt.77-82 corredato dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici e il Paesaggio o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs n. 42 del 2004 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- parere del Servizio competente dell'A.S.L. n° 13 o autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
- parere, ovvero autorizzazione allo scarico, da parte dell'U.T.C. – servizio ambiente e/o del Centro Veneto Servizi competente per territorio completo di copia delle tavole presentate, debitamente viste relativamente agli scarichi di competenza;
- eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta, statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge, ove acquisiti preventivamente dall'interessato;
- modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di costruzione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire convenzionato);
- Nel caso di modifica progettuale a precedente titolo abilitativo o di variazioni minori in corso d'opera deve inoltre essere indicato, negli elaborati grafici, gli estremi del titolo abilitativo interessato dalla modifica o dalla variazione e il numero progressivo della modifica o della variazione.

La denuncia di inizio attività dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche delle norme vigenti e dal presente RE.

La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente RE.

Con determinazione del Dirigente del Settore Tecnico o del Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale delegato, si provvede all'approvazione del modello per la presentazione delle denunce di inizio attività ed alla dettagliata individuazione della documentazione da allegare alla stessa, anche in modifica o puntualizzazione dell'elencazione prevista dal comma 1.

Art 35/bis – Misure preventive e protettive per manutenzioni in quota

1. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 79 bis della Legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 (BUR n. 27/1985) - Norme per l'assetto e l'uso del territorio sulle "Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza" ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia d'inizio attività/scia, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.
2. Per le finalità del comma 1, il progetto deve contenere e rispettare le istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive, come specificamente disciplinate dalla deliberazione della Giunta regionale n. 2774 del 22 settembre 2009 pubblicata sul Bur Veneto n. 86 del 20.10.2009 e dalle successive ed eventuali modifiche e integrazioni che devono intendersi automaticamente recepite dal presente regolamento edilizio.
3. La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio della permesso di costruire ed impedisce, altresì l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio dell'attività/scia.
4. In tutti i casi, ai fini del rispetto della normativa di cui al presente articolo, i progetti relativi devono contenere, oltre alla documentazione prescritta dalla specifica normativa anche l'asseverazione del tecnico progettista che attesti che le opere previste rispettano le prescrizioni e le indicazioni della normativa di cui al presente articolo.
5. La mancata o non corretta presentazione della documentazione progettuale relativa all'articolo 79 bis della L. 61/85 e della D.G.R.V 2774/2009 e successive ed eventuali modifiche e integrazioni e/o la mancata e/o non corretta presentazione dell'asseverazione del tecnico del rispetto della stessa, costituisce titolo per il dirigente/responsabile del settore per la sospensione dei termini dell'efficacia del titolo edilizio (permesso di costruire/dia/scia).
6. Il rispetto della normativa di cui al presente articolo e la corretta esecuzione delle opere eseguite ai fini del rispetto della stessa dovranno essere specificamente attestati e asseverati dal progettista e direttore lavori anche in sede di dichiarazione di fine lavori e/o in sede di certificato finale di collaudo di cui all'art. 23, ultimo comma, del D.P.R. 380/2001 (per le opere soggette a d.i.a./scia) e in caso di richiesta di certificato di agibilità.
7. La mancata e/o non corretta presentazione della documentazione di cui al comma precedente in sede di agibilità comporta la sospensione dei termini ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, sospensione che verrà comunicata agli enti erogatori dei servizi (luce, acqua, gas, ecc.).
8. Le asseverazioni dei tecnici e, conseguentemente, la documentazione progettuale da loro redatta ai sensi dell'art. 79 bis della L. R. 61/85 e D. G.R.V. 2774/2009 verranno verificate a campione, ad eccezione dei progetti per i quali deve essere espresso parere ASL ai sensi art. 5 del D.P.R. 380/2001, caso in cui la valutazione del progetto edilizio dei servizi di prevenzione della ASL territorialmente competente includerà

anche la valutazione del progetto relativo al rispetto della normativa di cui all'art. 79 bis e delle relative deliberazioni regionali. In ogni caso, ai fini della verifica e dello svolgimento dell'attività di controllo del rispetto della normativa di cui al presente articolo, l'amministrazione comunale potrà avvalersi dell'intervento dello SPSAL della ASL competente per territorio.

9. Nell'asseverare la conformità del progetto alla normativa di cui al presente articolo, il progettista professionista (e/o direttore lavori) svolge funzione di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice penale e, in caso di dichiarazioni non veritiere, il dirigente/responsabile del settore ne dà comunicazione all'autorità giudiziaria e al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari (analogamente a quanto previsto dagli articolo 23 comma 6 e articolo 29 comma 3 del D.P.R. 380/2001 sulla disciplina della denuncia di inizio attività).

CAPO VI – VARIE

Art. 36 – Richiesta di pareri

1. Il titolare di un diritto di proprietà o altro titolo abilitativo può richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni ad altre Pubbliche Amministrazioni che obbligatoriamente devono esprimersi prima del provvedimento finale del Dirigente del Settore Tecnico o dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale delegato.
2. Alla domanda di titolo abilitativo, il richiedente può allegare i pareri e copia degli elaborati validata da altre Amministrazioni Pubbliche o, riservandosi di produrle successivamente, allegare le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni.
3. Gli stessi pareri possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti che devono rilasciare nel termine di legge dal ricevimento della richiesta il parere, nulla osta, autorizzazione di competenza.
4. Decorso il termine previsto al punto precedente il Comune ed il privato può prescindere dal parere, con l'esclusione dei provvedimenti di cui al D.Lgs 490/99.
5. La certificazione, autorizzazione o parere richiesto alle Pubbliche Amministrazioni, cui ai punti precedenti, seppure escludano o condizionino l'esecuzione dell'intervento richiesto, non impediscono la prosecuzione dell'istruttoria della pratica edilizia da parte del responsabile del procedimento.
6. In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni descritta ai commi precedenti e, limitatamente ad ipotesi rilevanti per la complessità e ampiezza delle trasformazioni urbanistiche e la particolare tutela degli immobili oggetto di titolo abilitativo, al Responsabile del procedimento può essere chiesto di indire una conferenza di Servizio disciplinata dall'art. 14 della legge 7.8.90, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti nel provvedimento di rilascio della permesso di costruire.
7. La Conferenza dei Servizi è presieduta dal Responsabile del Servizio preposto. Vanno trasmessi agli Enti ed alle Autorità invitate, gli elaborati tecnici che accompagnano la richiesta di rilascio del titolo abilitativo. Nella prima riunione deve essere fissato il termine finale entro cui pervenire ad una decisione, non superiore ai 60 giorni dalla convocazione della Conferenza dei Servizi. Per determinare la posizione del Comune, il Dirigente del Servizio acquisisce la relazione del responsabile del procedimento e il parere della Commissione, se dovuto.

Art. 37 – Opere ed interventi urbanistico-edilizi di competenza dello Stato o di altri Enti pubblici

1. Per le opere pubbliche o gli interventi edilizi ed urbanistici di competenza dello Stato, di Enti o Aziende Statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, ad eccezione di quelli destinati alla difesa militare, l'accertamento di conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale è fatto d'intesa con la Regione in applicazione dell'art. 77 della L.R. 61/85.

2. Per le opere pubbliche o gli interventi edilizi-urbanistici della Regione, di Enti o Aziende regionali, ove esista conformità allo strumento urbanistico generale, è necessario acquisire preventivamente il parere del Sindaco.

Se invece la localizzazione dell'opera o dell'intervento regionale non risulti conforme alle previsioni del P.I. va richiesto al Consiglio Comunale di esprimere un parere.

L'approvazione del progetto comporta variazione urbanistica, dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dei lavori e sostituisce il titolo abilitativo.

3. Le opere pubbliche di competenza della Provincia o di altri Enti non sono soggette al rilascio della permesso di costruire.

4. L'attività consultiva del Consiglio Comunale cui ai commi 2 e 3 del presente articolo non richiede alcun parere preventivo.

TITOLO V

REALIZZAZIONE DELLE

DOTAZIONI TERRITORIALI E

CONTRIBUTO DI

COSTRUZIONE

Art. 38 – Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dai piani urbanistici comunali (*P.I.*, e *SUA*) concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.
2. Gli interventi diretti e gli interventi attuativi (*SUA*), comportano l'onere:
 - a. di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali (verde e parcheggi), nella quantità fissata dai piani urbanistici comunali e comunque in misura non inferiore o quanto previsto dalla L.R. n. 11/04;
 - b. di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo, secondo quanto stabilito dalle NTA del PRG e dagli altri strumenti urbanistici;
 - c. di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle dotazioni ecologiche ed ambientali, secondo quanto stabilito dalle NTA del PRG e dagli altri strumenti urbanistici;
 - d. di provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate a garantire la qualità acustica dei nuovi insediamenti, nel rispetto del DPCM 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", secondo quanto stabilito dalle NTA del PRG e dagli altri strumenti urbanistici;
 - e. di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui al successivo art. 39 del presente RE.
3. Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del comma 2, il Comune, attraverso una apposita convenzione può, su loro richiesta, consentire ai soggetti interessati di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi. Ciò comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti.
4. Sono esentati dall'obbligo di cui al comma 2;
 - a. gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizia esistente che non comportino aumento del carico urbanistico;
 - b. gli interventi da realizzare su aree situate in ambiti del territorio comunale che siano già dotate, in modo integrale e tecnologicamente adeguato, dell'intera quota delle dotazioni territoriali definite dai piani urbanistici comunali.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Dirigente del Settore Tecnico o dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale delegato.

- **Interventi che determinano il pagamento del contributo di costruzione**

La denuncia di inizio attività ed il rilascio del permesso di costruire, comportano la corresponsione del contributo di costruzione, suddiviso in:

- Oneri di urbanizzazione;
- Costo di costruzione.

Il contributo di costruzione è dovuto in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano incremento del carico urbanistico in funzione di:

- a. un aumento delle superfici utili e dei volumi degli edifici;
- b. un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
- c. un aumento delle unità immobiliari.

- **Convenzione Tipo**

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo ad interventi di edilizia abitativa convenzionata il Comune si dota di Convenzione tipo ai sensi degli art. 17 e 18 del Dpr. n. 380/2001.

La Regione stabilirà criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20% del costo di costruzione, pertanto tale convenzione tipo sarà poi modificata secondo le future indicazioni dettate da quella tipo regionale.

Art. 39 – Oneri di urbanizzazione

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle Tabelle parametriche regionali con le variazioni motivate in rapporto a specifiche situazioni locali, nei limiti definiti dalle leggi statali e regionali.

2. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività.

Il privato può richiedere che l'importo del contributo venga rateizzato in conformità alle determinazioni comunali in materia.

Il settore comunale competente ha obbligo di acquisire idonee garanzie secondo le indicazioni della vigente legislazione in materia, provvedendo, nei casi di mancato versamento delle quote successive alla prima, per il recupero del credito.

3. Anche per gli interventi tacitamente assentiti è fatto obbligo al privato di corrispondere le quote relative all'ammontare degli oneri di urbanizzazione prima di dare inizio ai lavori potendo il Dirigente dell'ufficio tecnico ordinare la loro sospensione se non si sia provveduto.

Valgono, a tale riguardo, le identiche previsioni circa la rateizzazione del contributo e le garanzie da fornire al Comune descritte ai punti 1. e 2.

4. Il settore comunale competente decide rispetto a richieste di Permesso di costruire gratuita, a quelle che comportano il solo versamento degli oneri di urbanizzazione, obbligandosi il privato a sottoscrivere con il Comune una convenzione ai sensi, con gli effetti ed i contenuti di quella prevista dagli artt. 17 e 18 de D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

5. Il settore competente provvede ad applicare la misura del contributo, determinata dal Consiglio Comunale per gli interventi relativi ad opere con destinazione diversa da quella residenziale, considerando la superficie utile di tutti i piani compresi quelli interrati.

6. Per le attività produttive la quota del contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi ed a quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.

Art. 40 – Costo di costruzione

1 Il Consiglio Comunale, conformemente alle indicazioni regionali, provvede a determinare l'ammontare della quota di contributo relativo al costo di costruzione e l'incidenza percentuale da applicare alle diverse destinazioni.

2 Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, all'atto del rilascio della permesso di costruire determina, con riferimento agli elaborati tecnici di progetto agli atti, l'ammontare del contributo che verrà definitivamente accertato sulla base della documentazione allegata alla dichiarazione di ultimazione di lavori conguagliando l'importo del contributo versato.

3 Il contributo relativo al costo di costruzione è corrisposto in corso d'opera, e non oltre 60 giorni dalla conclusione della costruzione, e secondo le modalità e le garanzie stabilite del Responsabile del procedimento o dallo sportello unico per l'edilizia. Al concessionario va richiesta la presentazione di una fideiussione o altra apposita garanzia che rassicuri il Comune del corretto adempimento dell'obbligazione assunta.

4 Il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto per opere o impianti destinati alla residenza.

Per gli usi turistici, commerciali e direzionali va applicata la incidenza percentuale specificatamente determinata dal Consiglio Comunale, come indicato al punto 1.

Il contributo relativo al costo di costruzione non è invece dovuto quando in applicazione dell'art. 7 della legge 28.1.77, n. 10 con atto unilaterale d'obbligo o con convenzione da trascrivere nei registri immobiliari il privato limiti la commerciabilità dell'immobile o dell'unità abitativa da realizzare.

Art. 41 – 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 le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta, quale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Il settore comunale competente, in conformità alla vigente legislazione in materia, provvede a calcolare l'ammontare dello scomputo ammissibile sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.

3. La determinazione dello scomputo per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere con obbligo di conguagliare l'importo ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello sostenuto.

4. Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria è generalmente possibile ove il privato sia obbligato ad intervenire su aree classificate a standard di Piano degli Interventi incluse all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo, approvato dal Consiglio Comunale e in conformità a quanto consentito dall'art.32 della L.R.11/2004.

Art. 42 – Ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione

1. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta:

- a. l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b. l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c. l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

2. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 1, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito, secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente.

TITOLO VI

ESECUZIONE E FINE

LAVORI

Art. 43 – Inizio lavori

1. Il titolare del permesso di costruire ha obbligo di comunicare al Dirigente del Settore Tecnico o al Responsabile dell'ufficio comunale preposto, l'inizio dei lavori chiedendo preliminarmente, ove trattasi di nuovi fabbricati, l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello.

Con la stessa comunicazione o con nota distinta il privato, se non risultasse da precedenti atti, deve 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'A.S.L.).

2. L'ufficio comunale preposto può effettuare sopralluogo, approvando i punti fissi, cui al punto precedente e redigendo in contraddittorio con le parti il relativo verbale.

3. Qualora la struttura tecnica non provveda al sopralluogo, entro 10 giorni dalla richiesta (su richiesta del Responsabile del Servizio preposto) il direttore dei lavori trasmette al Comune un'apposita relazione dove sono descritti in dettaglio le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati.

4. Con la comunicazione di inizio lavori vanno pure trasmesse copie:

- a. della documentazione dell'avvenuto deposito presso il Comune,
- b. del progetto delle opere in cemento armato o con struttura metallica; progetto in duplice copia delle opere per il contenimento energetico degli edifici.

5. Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari del titolo abilitativo, ciò in relazione alla responsabilità di cui all'art. 6 della legge 28/2/1985, n. 47.

6. Deve essere posto all'interno del cantiere, visibile dall'esterno, un cartello di adeguate dimensioni con indicata:

- natura dell'intervento;
- nome del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori e, ove occorre, del tecnico incaricato del calcolo statico e del responsabile della sicurezza;
- nome del titolare del titolo abilitativo;
- estremi dell'atto comunale.

Una copia del titolo abilitativo ottenuto e degli elaborati tecnici approvati, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

7. L'inizio dei lavori si sostanzia:

- nel caso di nuove costruzioni con l'eventuale sbancamento del terreno interessato e l'escavo e il getto completo di parti significative delle fondazioni;
- nel caso di intervento sull'esistente con la manomissione dell'edificio;
- nel caso di opere di urbanizzazione con i movimenti di terra finalizzati alla posa di manufatti.

8. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti comprese le opere accessorie e di finitura (intonaci, pavimenti, impianti igienici e idrici, la rete fognaria, scale, infissi di porte e finestre, ecc.) ed è effettivamente agibile.

9. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal committente e dal direttore dei lavori i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria responsabilità, che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del titolo abilitativo.

10. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

11. Fermo restando quanto previsto dell'art.65 del D.P.R. 380/2001, la tardiva comunicazione dell'inizio lavori eseguiti entro i termini previsti dal titolo abilitativo comporterà l'applicazione di una sanzione amministrativa pari ad €.200,00.

Art. 44 – Conduzione del cantiere

Si rimanda alla normativa del D. Lgs. 626/94 e sue successive modifiche ed integrazioni e D. L.gs. 494/96.

Art. 45 – Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico

1. Ov e per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato deve presentare domanda allo Sportello Unico per l'edilizia o ad altro Ente proprietario del bene pubblico su moduli forniti dal comune o da altro Ente ed ottenere l'autorizzazione o il Nulla Osta relativo.

Nella domanda va precisata l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera allegando gli elaborati di progetto a ciò necessari o richiamando quelli presentati per il rilascio della permesso di costruire.

2. Le modalità di occupazione e di esecuzione dei lavori previsti sono fissate nel titolo abilitativo; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

3. Il Dirigente del Settore Tecnico o il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale preposto ha facoltà di revocare il titolo abilitativo 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.

4. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione a garanzia del ripristino il Responsabile del Servizio preposto subordina il rilascio del titolo abilitativo al versamento di una cauzione.

Art. 46 – Vigilanza e controlli nel corso dell'esecuzione dei lavori

A – Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività

Il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale preposto, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede:

- a. a verificare la completezza della documentazione presentata;
- b. ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto ed asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dal precedente art. 28;
- c. ad accertare la conformità dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistico;
- d. a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il responsabile provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, il responsabile notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

Entro il termine previsto nel comma 1 o comunque nel corso dei lavori il responsabile dello sportello unico per l'edilizia provvede al controllo di merito della denuncia di inizio attività, al fine di verificare la corrispondenza dell'intervento asseverato dal professionista abilitato alla legislazione statale e regionale vigente.

Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, il Dirigente del Settore Tecnico o il Responsabile del competente ufficio comunale preposto può verificare la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione alla D.I.A. edilizia, avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui al presente articolo lettera C).

B – Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire

Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, il Dirigente del Settore Tecnico o il Responsabile del competente ufficio comunale preposto può verificare la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire, avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui al presente articolo lettera C);

Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il Dirigente del Settore Tecnico o il responsabile del competente ufficio comunale preposto assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

C – Elenco dei tecnici verificatori

Ai fini dell'espletamento dei controlli in corso d'opera e delle verifiche delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, lo Sportello unico per l'edilizia può avvalersi di tecnici esterni al Comune,

Per i medesimi fini lo sportello unico per l'edilizia può stipulare apposite convenzioni con il dipartimento prevenzione dell'Azienda USL competente per territorio, così come per altri enti, aziende, ecc..

È incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera e l'aver rapporti professionali o vincoli di parentela con il titolare, il progettista, il direttore dei lavori o il costruttore dell'intervento oggetto della verifica.

D – Vigilanza e controlli nel corso dell'esecuzione dei lavori

Nel corso dell'esecuzione dei lavori lo sportello unico per l'edilizia esercita la vigilanza ed i controlli sulle opere in corso di esecuzione e sui cantieri, avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui al presente articolo lettera C).

I controlli sono diretti in particolare a verificare che:

- a. le opere siano realizzate in conformità alla denuncia di inizio attività o al permesso di costruire, secondo quanto previsto rispettivamente dall'art. 28 e dall'art. 29 del presente RE;
- b. il cantiere presenti i requisiti richiesti dalla normativa vigente per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori.

Al fine di agevolare lo svolgimento delle verifiche, copia della denuncia di inizio attività e dei disegni presentati in Comune devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella collocato in luogo ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi della denuncia di inizio attività, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, delle figure di cui D.Lgs. 494/1996, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Qualora nel corso delle visite di controllo sia accertata l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, che non rientrino nei casi di varianti minori in corso d'opera definiti dal comma 5) dell'art. 47 del presente RE, si procederà nei termini previsti dal successivo articolo 56 e seguenti del presente RE.

In caso di interruzione dei lavori, devono essere adottate le precauzioni necessarie o garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In carenza di dette precauzioni, il Sindaco o Dirigente del Settore Tecnico o il

responsabile del competente ufficio comunale preposto, ciascuno per le proprie competenze, ingiunge l'assunzione delle misure ritenute opportune.

E – Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche

Il Comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere pubbliche statali, regionali, provinciali e comunali.

Per le opere regionali, provinciali o comunali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 27 del DPR n. 380 del 2001, il dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia informa immediatamente rispettivamente il Presidente della Regione, il Presidente della Provincia o il Sindaco ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti previsti dal presente articolo lettera D) del presente RE.

Per le opere di amministrazioni statali, il dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia informa il Presidente della Regione e il Ministro per le infrastrutture, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Regione l'adozione dei medesimi provvedimenti.

F – Comunicazione di fine lavori

L'ultimazione dei lavori è comunicata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia, attraverso l'invio, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, dell'apposito modello predisposto dal Comune debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

G – Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

Il Titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, qualora vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informare il Dirigente del Settore Tecnico o il responsabile del competente ufficio comunale preposto, che a sua volta richiede, se necessario, l'intervento degli Enti competenti.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni della legislazione vigente in materia.

Art. 47 – Varianti in corso d'opera

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto oggetto di titolo abilitativo.
2. Si considerano “variazioni essenziali” le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto relative ai parametri e nei limiti proposti dalla legislazione vigente, che necessitano di permesso di costruire da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario.
3. Il rilascio del nuovo titolo abilitativo può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il Responsabile del Servizio preposto nel proprio atto dovrà definire.
4. Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità, degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, previsti per l'atto abilitativo originario.
5. Tutte le altre varianti, che sono quindi classificabili come non essenziali devono essere comunicate al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia prima della certificazione di ultimazione dei lavori.
6. Le varianti, anche non essenziali:
 - a. se relative ad immobili vincolati dalla legge 1089/39 richiedono l'autorizzazione della Soprintendenza;
 - b. quando interessino beni vincolati dal D.Lgs 42/2004, richiedono l'autorizzazione ai sensi dell'art. 146/159 del citato D.Lgs 42/2004, previo parere della Commissione Comunale Edilizia, integrata dagli esperti in materia di Bellezze Naturali e di tutela dell'ambiente (C.C.E.), nel caso di modifica dello stato dei luoghi e/o dell'aspetto esteriore degli edifici provocata dal nuovo intervento.

Art. 48 – Ultimazione lavori

1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Dirigente del Settore Tecnico o il Responsabile del competente ufficio comunale preposto con lettera raccomandata o a mano, entro il termine di vigenza del titolo abilitativo rilasciato, utilizzando allo scopo i modelli predisposti dal Comune.
2. Una volta ultimato l'intervento di opere oggetto di D.I.A. edilizia, il progettista o un tecnico abilitato deve rilasciare certificato di collaudo finale e presentare ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di 516 euro.

TITOLO VII

VERIFICA DELLA

CONFORMITA' EDILIZIA E

RICHIESTA AGIBILITA'

Art. 49 – Verifica della conformità edilizia

I documenti necessari per verificare la conformità edilizia delle opere realizzate al progetto e per richiedere la certificazione di agibilità sono i seguenti:

- a. certificazione del direttore dei lavori, sottoscritta anche dal soggetto richiedente avente titolo abilitativo, di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, che attesta la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- b. certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica;
- c. dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica rilasciata dal direttore dei lavori ovvero dall'impresa esecutrice, i quali ciascuno per la propria parte, dichiarano la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in comune;
- d. dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge 46/90 rilasciata dalle imprese installatrici;
- e. autorizzazione allo scarico alla fognatura consortile per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/1999 e del P.R.R.A 1989 e successive modificazioni;
- f. documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione al Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
- g. compilazione del modello per l'applicazione della TIA (tariffa igiene ambientale).

Nei casi in cui sia necessario vanno inoltre allegati:

- h. certificato finale di prevenzione incendi o in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.F. e dichiarazione di tecnico abilitato ai sensi della L. 818/84 di conformità e di rispondenza alle norme antincendio e successive integrazioni e modificazioni;
- i. autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203;
- j. dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.77 e ove previsto dell'art.85 del D.P.R.380/2001;
- k. autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.

Art. 50 – Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità

Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività è tenuto a presentare la domanda di rilascio del certificato di agibilità allo Sportello Unico per l'Edilizia entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

Alla domanda devono essere allegati:

- documentazione inerente l'avvenuto accatastamento dell'edificio;
- la dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato;
- l'attestazione, da parte dell'impresa installatrice, della conformità degli impianti alle norme UNI e CEI e alle norme in materia di uso razionale dell'energia e di sviluppo delle fonti rinnovabili ovvero il certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora la certificazione di conformità degli impianti rilasciata da professionisti abilitati.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale preposto rilascia il certificato di agibilità, previa eventuale ispezione dell'edificio e dopo aver verificato, in aggiunta alla documentazione allegata alla domanda:

- il certificato di collaudo statico;
- il certificato di conformità del competente Ufficio Tecnico della Regione Veneto, ove previsto, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche;
- la dichiarazione di conformità delle opere alla normativa in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

A – Silenzio-assenso

Trascorso inutilmente il termine di trenta giorni, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. competente per territorio.

In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.

B - Documentazione integrativa

Il termine trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente.

In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Art. 51 – Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile del competente ufficio comunale preposto per i seguenti interventi:

- a. nuove costruzioni;
- b. ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali;
- c. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico.

Art. 52 – Obbligatorietà della domanda per il rilascio del certificato di agibilità

Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità a pena di sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra i 77,00 e i 464,00 Euro.

Art. 53 – Dichiarazione per la iscrizione in catasto

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto.

Art. 54 – Immobili non soggetti a dichiarazione per l'iscrizione in catasto

Non sono soggetti a dichiarazione per l'iscrizione al Catasto, i seguenti immobili:

- a. i fabbricati costituenti le fortificazioni e le loro dipendenze;
- b. i fabbricati destinati all'esercizio dei culti;
- c. i cimiteri con le loro dipendenze.

Art. 55 – Dichiarazione di inagibilità

Il rilascio del certificato di agibilità non preclude la possibilità di una successiva dichiarazione di inagibilità di un edificio o parti di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

TITOLO VIII

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Art. 56 – Vigilanza del Comune

Il Dirigente del settore Tecnico o il Responsabile dell'ufficio comunale preposto vigila, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti comunali, sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza:

- alle norme di legge e di regolamento;
- alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Art. 57 – Demolizione e ripristino dello stato dei luoghi. Sospensione lavori

Il Dirigente del settore Tecnico o il Responsabile dell'ufficio comunale preposto:

- provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate — da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche — a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica (Legge 167/1962);
- provvede altresì alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela in materia di boschi e di terreni montani (R.D. 3267/1923) o sottoposte alla disciplina degli usi civici (Legge 1766/1927) o di aree assoggettate alla tutela in materia di beni culturali e ambientali (D.Lgs. 42/2004). In tal caso ne dà comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire nell'azione di demolizione anche di propria iniziativa;
- ordina l'immediata sospensione dei lavori, qualora sia constatata d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui ai punti precedenti, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, provvedimenti da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori;
- per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui ai punti precedenti, ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, informa immediatamente la Regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti.

Art. 58 – Esibizione del permesso di costruire e apposizione del relativo cartello

Qualora nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire o non sia apposto

il prescritto cartello o in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, gli ufficiali e gli agenti di polizia giudiziaria ne danno immediata comunicazione:

Art. 59 – Tolleranze

1. Non costituiscono abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, da valutarsi per singola unità immobiliare, rispetto alle misure indicate nel progetto, rientranti nel limite dell' 2,0%, con un massimo di cm.10.
2. L'eventuale provvedimento repressivo del Comune per violazioni urbanistiche ed edilizie che eccedono i limiti sopra definiti, deve valutare l'abusività rispetto ai limiti proposti nel presente Regolamento come obbligatori.

Art. 60 – Danno o pericolo pubblico

1. Per ipotesi di danno o pericolo, alla pubblica incolumità il Sindaco, ai sensi dell'art. 38 della L. 142/1990, può ordinare l'esecuzione delle opere o degli interventi che, ove non fossero iniziati o portati a conclusione entro i termini indicati nel titolo abilitativo, autorizzano il Comune a intervenire in danno del privato.
 2. L'ordinanza del Sindaco deve riguardare le opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo pubblico.
 3. Per la stessa ipotesi è consentito al privato presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione dei lavori limitati alla sola demolizione di immobili prospettanti vie pubbliche e che sono giudicati di pericolo alla pubblica incolumità per i quali non sono proponibili soluzioni alternative.
- Il Dirigente del Settore Tecnico o il Responsabile del Servizio preposto ha obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di giorni 7 (sette) dal ricevimento della domanda.

Art. 61 - Potere di deroga

1. Il Dirigente del Settore Tecnico o il Responsabile del Servizio preposto può rilasciare, ai sensi della vigente legislazione, titoli abilitativi in deroga alle previsioni urbanistiche del Piano degli Interventi e nel rispetto della destinazione di zona e nei limiti fissati dal successivo punto 4, per la realizzazione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici pubblici o impianti pubblici o di interesse pubblico che non possano essere proposti nei limiti dei parametri urbanistici vigenti.
2. Deve essere acquisito il parere favorevole del Consiglio Comunale con la definizione delle prescrizioni per la realizzazione dell'intervento e imponendo, ove necessario per un controllo della destinazione d'uso

dell'immobile, la sottoscrizione da parte dell'Ente, Società, o privato beneficiario di un vincolo che renda inalienabile e/o incommerciabile l'edificio o l'impianto almeno per un decennio.

3. Va comunque richiesta la messa a disposizione degli eventuali standard urbanistici rapportati al volume previsto nel titolo abilitativo.

4. Le deroghe alle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio e nelle Norme di Attuazione sono fissate nei seguenti limiti:

- a. la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi;
- b. la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentati del 50% nei valori massimi e diminuiti del 50% nei valori minimi;
- c. l'altezza massima degli edifici non può essere aumentata più di m. 3.50;
- d. i distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici contrapposti interni alla proprietà possono diminuire non più del 50%, salvo diritti precostituiti;
- e. può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze ed altri spazi pubblici o di interesse pubblico.

I poteri di deroga non riguardano: le destinazioni di zona, l'obbligo di formare strumenti urbanistici attuativi, i distacchi dai confini.

Il Dirigente dell'ufficio tecnico può comunque permettere aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici solo per:

- a. documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico nei limiti della L.R. 30.07.1996, n. 21;
- b. il recupero di gravi condizioni di degrado.

Limitatamente agli edifici di valore culturale individuati nelle tavole di P.I. il Responsabile del Servizio preposto, sentita la Commissione Comunale Edilizia, integrata dagli esperti in materia di Bellezze Naturali e di tutela dell'ambiente (C.C.E.) può autorizzare o prescrivere opere in deroga al Regolamento Edilizio al fine di conservare i valori culturali e la migliore comprensione storica e formale dell'organismo edilizio.

5. Ai fini del presente articolo sono considerati di interesse pubblico gli edifici o gli impianti che, indipendentemente dal soggetto pubblico e/o privato che ne propone la realizzazione, sono stabilmente destinati a funzioni di carattere generale proprie della Pubblica Amministrazione.

Art. 62 – Altre azioni del Dirigente del Settore Tecnico o del Responsabile del Servizio preposto

1. Nel rispetto delle previsioni che il P.I. definisce per ciascuna Z.T.O., per assicurare l'armonico inserimento nel contesto urbano degli edifici nuovi come pure di quelli esistenti e per rispettare le caratteristiche ambientali delle zone agricole, al Dirigente del Settore Tecnico o al Responsabile del Servizio preposto spetta imporre ai

proprietari l'esecuzione di opere e/o la rimozione di elementi, anche preesistenti, che contrastano con le predette finalità.

2. Il Dirigente del Settore Tecnico o il Responsabile del Servizio preposto può intervenire per richiedere ai privati l'esecuzione delle azioni di cui al punto precedente anche sugli spazi scoperti che hanno una specifica destinazione e che devono presentare un aspetto decoroso.

3. Il Dirigente del Settore Tecnico o al Responsabile del Servizio preposto può sempre ingiungere l'esecuzione delle opere di manutenzione e/o conservazione degli elementi di arredo urbano e degli elementi di valenza ambientale riconosciuti dallo strumento urbanistico generale, ovvero la rimozione di oggetti, depositi di materiali, insegne, ecc. che deturpano l'ambiente.

4. Nei casi contemplati dal precedente 3° comma, il Dirigente del Settore Tecnico o il Responsabile del Servizio preposto indicherà le modalità di esecuzione, fisserà il termine di inizio ed esecuzione degli interventi riservandosi, in caso di inerzia dei privati, la possibilità di attivare azioni sostitutive il cui onere andrà posto a carico degli inadempienti.

Art. 63 - Responsabilità del Titolare del permesso di costruire, del Committente, del Costruttore e del Direttore dei Lavori, nonché del Progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività

1. I professionisti cui è attribuito l'incarico di predisporre un progetto edilizio, di dirigere i lavori o di collaudare opere ed impianti, devono essere iscritti ad un Ordine o Collegio professionale.

2. La legge determina il limite tecnico cui i professionisti, iscritti ai diversi Ordini o Collegi, devono attenersi.

3. Il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale preposto, verifica che gli elaborati tecnici presentati a corredo della domanda di titolo abilitativo, ovvero trasmessi al Comune, se relativi ad interventi soggetti a denuncia di inizio lavori, siano sottoscritti da professionisti abilitati e competenti nella specifica disciplina tecnica.

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

5. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale preposto, contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Dirigente. In

caso contrario il Dirigente segnala al consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'Albo professionale da tre mesi a due anni.

6. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella stesura della relazione di cui al precedente art. 31 del presente RE, l'Amministrazione comunale ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria ed al competente ordine professionale di appartenenza.

TITOLO IX

SANZIONI

Art. 64 – Lottizzazione abusiva

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio:

- quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni in violazione degli strumenti urbanistici o delle leggi statali o regionali o senza il prescritto titolo abilitativo;
- quando tale trasformazione viene predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche (quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti) denuncino inequivocabilmente la destinazione a scopo edificatorio.

Art. 65 – Nullità degli atti tra vivi in mancanza del certificato di destinazione urbanistica

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, concernenti il trasferimento o la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni, sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari qualora agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni riguardanti l'area interessata.

Detta nullità non colpisce gli atti relativi a terreni che costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché l'area di pertinenza sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Art. 66 – Frazionamenti catastali

I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo di frazionamento dal quale risulta, in base ad attestazione degli uffici comunali, che detto tipo di frazionamento è stato depositato presso il Comune.

I pubblici ufficiali, che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati, devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto al dirigente o al responsabile dell'ufficio preposto del comune ove è situato l'immobile.

Art. 67 – Lottizzazione non autorizzata di terreni a scopo edificatorio

In caso di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio priva di titolo abilitativo, il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio comunale preposto dispone la sospensione della lottizzazione abusiva con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree.

Il provvedimento di sospensione:

- comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e di trasferire le opere stesse con atti tra vivi;
- deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

Art. 68 – Acquisizione al patrimonio del Comune delle aree lottizzate abusivamente

Trascorsi novanta giorni senza che sia intervenuta la revoca del provvedimento, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune, con obbligo a carico del dirigente o del responsabile dell'ufficio comunale preposto di provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia, il competente organo regionale adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

Art. 69 – Nullità degli atti aventi per oggetto lotti di terreno soggetti a provvedimento di sospensione

Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento di sospensione, sono nulli. Detti atti non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento di sospensione del dirigente o del responsabile dell'ufficio comunale preposto.

Le suddette disposizioni:

- si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985;
- non si applicano alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti;
- non si applicano agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

TITOLO X
INTERVENTI IN
CONTRASTO COL
PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 70 – Interventi eseguiti in totale difformità del permesso di costruire

Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire:

- quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso;
- l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Art. 71 – Rimozione e demolizione degli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire in totale difformità o con variazioni essenziali

Il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale preposto, qualora accerti l'esecuzione di interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo, o con variazioni essenziali, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto.

Art. 72 – Acquisizione gratuita al patrimonio del comune

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

Art. 73 – Demolizione dell'opera acquisita

L'opera acquisita è demolita con ordinanza del Dirigente o del Responsabile del competente ufficio comunale preposto a spese dei responsabili dell'abuso, a meno che il Consiglio comunale non deliberi l'esistenza di prevalenti interessi pubblici, sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

Art. 74 – Interventi abusivi eseguiti su terreni sottoposti a vincolo di inedificabilità

Per gli interventi abusivi eseguiti su terreni sottoposti a vincolo di inedificabilità, le amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo:

- acquisiscono di diritto le opere abusive, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione (nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune);
- provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.

Art. 75 – Obblighi del Segretario comunale

Il Segretario comunale:

- redige e pubblica mensilmente, mediante affissione all'albo comunale, i dati relativi alle opere abusive, oggetto dei rapporti degli ufficiali e degli agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione;
- trasmette tali dati all'autorità giudiziaria, al presidente della Giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

Art. 76 – Provvedimenti adottati in caso di inerzia dall'organo regionale

In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni riguardanti il Titolo VIII del presente RE, (in base alle quali il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio comunale preposto vigila, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti comunali, sull'attività urbanistico-edilizia) nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi) ovvero protrattasi oltre il termine di quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione all'autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

Art. 77 – Interventi considerati in totale difformità dal permesso di costruire

Tali interventi effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso di costruire.

Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art. 78 – Variazioni non essenziali

Non sono variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Art. 79 – Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità: conseguenze

Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia, eseguiti in assenza di permesso di Costruire o in totale difformità, vanno rimossi o demoliti e gli edifici vanno resi conformi agli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito con propria ordinanza dal Dirigente o dal Responsabile dell'ufficio comunale preposto. Decorso tale termine, l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio comunale preposto irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere. Detto valore è determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione stabilito con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i Comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'art. 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

Art. 80 – Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità su immobili vincolati

Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 (codice dei Beni culturali e del Paesaggio), l'amministrazione compete a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla normativa vigente in materia:

- ordina la restituzione in pristino a cura e spese dei responsabili dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostruire l'originario organismo edilizio; irroga una sanzione pecuniaria compresa tra i 516 e 5.164 Euro.

Art. 81 – Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità su immobili compresi nelle zone omogenee A

Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio comunale preposto:

- richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria compresa tra 516 e 5.164 Euro;
- provvede autonomamente, qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta.

Art. 82 – Inerzia del Dirigente o del Responsabile dell'ufficio comunale preposto

In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al Titolo VIII del presente RE (in base alle quali il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio comunale preposto vigila, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti comunali, sull'attività urbanistico-edilizia) nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, ovvero protrattasi oltre il termine di quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori di cui al comma 3 del medesimo art. 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione all'autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

Art. 83 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire: conseguenze

Gli interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire:

- sono rimossi o demoliti a cura e a spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio comunale preposto;
- decorso inutilmente tale termine, sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio applica una sanzione:

- pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27/7/1978, n. 392 della parte dell'opera realizzata in difformità, se ad uso residenziale;

- pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Art. 84 – Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello stato o di enti pubblici

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti non aventi i titoli di cui all'art. 25 del presente RE, di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di altri Enti pubblici, il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio comunale preposto, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.
2. La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso.
3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

TITOLO XI

PERMESSI IN SANATORIA

Art. 85 – Permesso in sanatoria: condizioni

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di Denuncia di inizio attività edilizia o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1 del D.P.R. 380/2001, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Art. 86 – Permesso in sanatoria: oneri

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 39 del presente RE.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Art. 87 – Silenzio-rifiuto

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale preposto, si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

TITOLO XII

**SANZIONI PER INTERVENTI
IN CONTRASTO COL
PERMESSO DI COSTRUIRE
O CON LA DENUNCIA DI
INIZIO ATTIVITA'**

Art. 88 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità: sanzione pecuniaria

Gli interventi in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività edilizia sono puniti con sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 Euro.

Art. 89 – Assenza della denuncia di inizio attività di interventi di restauro e di risanamento conservativo su immobili vincolati: sanzione pecuniaria

Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività edilizia consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516,00 a 10.329,00 Euro.

Art. 90 – Assenza della denuncia di inizio attività di interventi di restauro e di risanamento conservativo su immobili compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'art. 2 del D.L. 1444/1968: sanzione pecuniaria

Qualora gli interventi sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'art. 2 del D.L. 1444/1968, il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio preposto, richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria in misura non inferiore a 516,00 Euro.

Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio preposto provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516,00 a 10.329,00 Euro.

Art. 91 – Intervento realizzato in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività ma conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente: sanzione pecuniaria

Qualora l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non

superiore a 5.164,00 Euro e non inferiore a 516,00 Euro, stabilita dal Dirigente o il Responsabile dell'ufficio preposto in relazione all'aumento di valore dell'immobile.

Art. 92 – Denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata: sanzione pecuniaria

La denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516,00 Euro.

Art. 93 – Mancata denuncia di inizio dell'attività

La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni penali previste dalla vigente normativa in materia. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni pecuniarie amministrative e dell'accertamento di conformità.

Art. 94 – Riscossione coattiva

I contributi, le sanzioni e le spese suddette e contenute nel Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001, sono riscossi secondo le normative vigenti in materia di riscossione coattiva del Comune di appartenenza.

TITOLO XIII

ALCUNI PARTICOLARI

COSTRUTTIVI

Art. 95 – Resistenza meccanica e stabilità delle costruzioni

1. L'edificio deve essere progettato e realizzato in modo che, sia nella fase di costruzione che in quella di utilizzo, si evitino crolli totali o parziali, gravi deformazioni, danni accidentali e sia garantita:

- la resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio;
- la resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali ed alle vibrazioni.

2. Deve essere pertanto assicurato il rispetto della normativa di settore in particolare per quanto attiene il carico e i coefficienti di sicurezza dei materiali utilizzati, il criterio di calcolo, di verifica e di collaudo.

3. Le nuove costruzioni non possono essere realizzate su terreni che siano serviti come depositi di materiali provenienti da demolizioni, di immondizie o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il suolo stesso in conformità alle disposizioni vigenti.

La verifica dell'avvenuto risanamento deve essere condotta dal locale Servizio di Igiene Pubblica, previa acquisizione della documentazione e dei pareri ritenuti necessari.

4. Se un terreno oggetto di edificazione è umido o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato il drenaggio per evitare che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle strutture sovrastanti e alle murature.

5. 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.

In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

6. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno; in assenza di cantinati o sotterranei deve essere costruito un vespaio di almeno 50 cm. di altezza.

Il piano del pavimento soprastante il vespaio deve essere situato almeno 15 cm. più in alto del punto più elevato della superficie dell'area esterna, rilevato alla soglia di accesso.

Art. 96 – Prevenzione degli incendi

La legge definisce i casi e le opere soggette al certificato di prevenzione incendi e ne definisce in via generale e particolare le caratteristiche tecniche (vedi allegato al punto 4.1), si danno tuttavia alcune indicazioni:

1. L'edificio deve essere progettato e costruito in modo da garantire, in caso di incendio e per un periodo determinato, la capacità portante delle strutture, una limitata propagazione del fumo e del fuoco all'interno del fabbricato, che non vengano coinvolti edifici vicini e che gli occupanti possano lasciare l'immobile o possano essere soccorsi.

2. Vanno pertanto considerati il tipo dei materiali utilizzati e la loro posa in opera, la prossimità ai punti di rischio e i tempi di propagazione delle fiamme tra i locali.
3. Vanno osservate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali in vigore per la materia specifica.
4. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibili devono essere realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e per le cose.
5. L'installazione di apparecchi a fiamma libera non è consentita nei locali ciechi.

Nota:

Sono soggetti al parere preventivo del Comando Provinciale VV.FF.:

- locali di spettacolo e trattenimento in genere (esclusi i ristoranti) con capienza superiore a 100 posti;
- alberghi, pensioni, motel, dormitori e simili con oltre 25 posti letto;
- scuole di ogni ordine, grado e tipo, collegi, accademie e simili per oltre 100 persone presenti;
- impianti termici di potenzialità superiore a 100.000 kcal/h;
- locali deposito per merci e materiali con superficie superiore a mq. 1000;
- locali adibiti ad esposizione o vendita all'ingrosso e/o al dettaglio con superficie superiore a mq. 400 (compresi i servizi e i depositi);
- autorimesse con più di 9 autoveicoli; per gli autosaloni o saloni di esposizione di altri veicoli a motore, che per superficie non sono ricompresi nel punto precedente, ma la cui capacità ricettiva sia superiore a 30 unità, è in vigore il Decreto Ministero dell'Interno del 1/2/1986 "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili";
- edifici con altezza antincendio superiore a 24 m.

Art. 97 – Decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.
3. Nelle nuove costruzioni e negli interventi sull'esistente tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettaglio tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
4. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquedotti delle cucine e relative canne di ventilazione o canalizzazioni in genere.

5. Le tubazioni dell'acqua e dei gas ed i cavi telefonici ed elettrici non dovranno essere posti sulle pareti esterne se non entro appositi incassi e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.
6. Il Dirigente del settore Tecnico o il Responsabile del Servizio preposto, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio.
7. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Dirigente del settore Tecnico o del Responsabile del Servizio preposto, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
8. Il Responsabile del Servizio preposto può, 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 ai sensi della legislazione vigente.

Art. 98 – Decoro degli spazi

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano, devono pertanto avere specifica destinazione, essere convenientemente sistemati in modo congruo alla specifica della zona e dei fabbricati adiacenti.

A tale riguardo, il Dirigente del settore Tecnico o il Responsabile del Servizio preposto ha 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 quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizi per la pubblica incolumità. Il Dirigente del settore Tecnico o il Responsabile del Servizio preposto, sentita la C.C.E., ha facoltà di imporre recinzioni e la manutenzione dei terreni non coltivati, abbandonati o privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 99 – Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

1.
 - a. fino a ml. 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;

- b. oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi ml. 1,20.

In casi particolari possono essere consentite eccezioni ai predetti commi a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto agli oggetti. Va comunque garantito l'eventuale passaggio pedonale.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00, è vietato comunque ogni oggetto sull'area stradale.

2. È ammessa l'installazione di tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico se la loro altezza dal suolo è in ogni punto non inferiore a ml. 2,20.

Può essere vietato collocare tende quando arrechino ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.

Può essere prescritto di omogeneizzare tipo, forma e colore delle tende esterne.

Il Comune può disciplinare la materia con regolamento ove situazioni di tutela, di visibilità o di decoro richiedano un'attenzione particolare.

3. Le lanterne, le lampade, i fanali ed ogni altro infisso devono rispettare i limiti di sporgenza definiti alle lettere a) e b) del punto 1.

Il Comune può richiedere una omogeneizzazione di forme, colori ed uso di materiali provvedendo a stabilire la relativa disciplina tecnica con atto della Giunta Comunale.

4. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal perimetro esterno dell'edificio.

Art. 100 – Elementi architettonici particolari

A. CORTILE E LASTRICATO SOLARE

Per cortile si intende:

È l'area scoperta destinata ad illuminare ed aerare locali abitabili delimitata da fabbricati lungo il suo perimetro.

Per lastricato solare si intende:

È la copertura piana di un edificio delimitato da pareti verticali da essa emergenti.

I cortili e i lastrici solari devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano;
- distanza minima tra pareti opposte conforme a quella fissata dalle norme igienico-sanitarie;
- nel caso di cortili posti a confine con altra proprietà devono essere soddisfatti i limiti di superficie e di distanze tra pareti supponendo costruito sui lati di confine non edificati un muro dell'altezza massima consentita per la zona;

- le aree corrispondenti alla proiezione di balconi o poggiali non vanno detratte a quella del cortile purché la sporgenza degli stessi non superi m. 1,50; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente;
- devono essere opportunamente pavimentati in modo da assicurare il rapido deflusso delle acque;
- devono essere facilmente accessibili dall'esterno;
- nella sezione orizzontale deve poter essere inscritto un cerchio di diametro almeno pari alla media delle altezze dei fronti che vi prospettano;
- i cortili devono avere marciapiedi di larghezza non inferiore a m. 1,00 lungo tutto il perimetro;

B. CAVEDIO, CHIOSTRINA, POZZO LUCE

I cavedi, le chiostrine e i pozzi luce devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- non sono ammessi aggetti (balconi, poggiali, ecc.) né coperture;
- l'accesso deve avvenire da locali comuni posti a livello del pavimento;
- la superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti che vi prospettano;
- l'area si intende al netto della proiezione di ballatoi, gronde e di qualsiasi altra sporgenza;
- nella sezione orizzontale deve poter essere inscritto un cerchio del diametro di m.3,00;
- devono essere pavimentati e permettere lo smaltimento delle acque ed una efficace ventilazione con comunicazione verso l'esterno alla base della chiostrina;
- possono illuminare ed aerare solo locali di servizio e disobllo;
- le chiostrine in confine con altre proprietà, anche se i lati sono costruiti per un'altezza superiore a quella massima, si considerano delimitate da un muro avente l'altezza massima consentita.

C. PORTICO PUBBLICO

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 assieme all'intervento edilizio principale oggetto di Permesso di costruire.

La loro ampiezza misurata tra il paramento esterno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo non può essere inferiore a ml. 2,70, mentre l'altezza, salvo diversa indicazione delle norme tecniche, non può essere minore di ml. 3,00.

La pavimentazione, nella scelta dei materiali e dei colori, deve rispondere alle particolari indicazioni del Comune.

È a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, analoghi per forma e materiali a quelli già installati in altri edifici, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune. La loro manutenzione e gli oneri relativi alla fornitura di energia elettrica spettano al proprietario.

D. COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

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

Ove è richiesto il rispetto di particolari elementi tipologici, le forme, l'altezza, i materiali e le eventuali schermature di elementi estranei all'ambiente circostante (p. es. antenne paraboliche) sono indicate nelle norme tecniche, in abachi o in sussidi operativi.

L'installazione di antenne televisive in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio.

E. COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante; i pannelli solari devono rientrare nella linea di falda.

F. RAMPE

Fatto salvo quanto disposto dalla vigente normativa in materia di barriere per persone a ridotta capacità motoria si prescrive che le rampe carrabili devono avere una pendenza non superiore al 20% se rettilinee e 15% se curve; il raggio minimo di curvatura deve essere di metri 6,00 misurati sul filo esterno della curva (art.3.7.2 D.M. 01.02.1986), la larghezza minima è di metri 4,00. I parapetti devono avere un'altezza pari a metri 1,00.

Sono comunque fatte salve le diverse prescrizioni impartite dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi relativo alle autorimesse.

Il materiale della pavimentazione deve presentare adeguate rugosità o rialzi tali da consentire la risalita anche in condizioni atmosferiche avverse.

All'uscita della rampa, prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico, deve essere previsto un tratto orizzontale e rettilineo lungo almeno mt. 4,00 dalla banchina stradale.

G. MARCIAPIEDI

Per gli edifici del centro urbano il Dirigente del settore Tecnico o il Responsabile dell'Ufficio preposto sentito la C.C.E. può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Nelle zone residenziali ed industriali ove vi siano terreni non urbanizzati, i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del richiedente

H. PASSI CARRAI E STRADE PRIVATE

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili così come definiti dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e attuazione.

Per ogni accesso carraio e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque.

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, devono altresì essere autonomi per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Art. 101 – Recinzioni

1. Entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di m. 1,50, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante; fanno eccezione le pilastrature ed i cancelli d'ingresso pedonali/carrai per un'altezza non superiore a m. 2,50 dal piano campagna. Per i confini interni, il Dirigente del settore Tecnico o il responsabile dell'ufficio preposto, sentita la Commissione Edilizia integrata dagli esperti in materia di Bellezze Naturali e di tutela dell'ambiente (C.C.E.), può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie. È ammessa deroga da parte del Dirigente del settore Tecnico o il responsabile dell'ufficio preposto, sentita la Commissione Edilizia e di ornato, nonché se del caso l'ufficio lavori pubblici e/o il Comando di Polizia Municipale, nel caso di particolari richieste. Nel caso di richieste in zone di particolare pregio paesaggistico-ambientale, potrà essere prescritta la sola messa dimora di siepi vive;

2. entro i limiti delle zone diverse di cui al precedente punto a), valgono le norme di cui al comma a); entro i limiti delle zone ad impianti artigianali/industriali o ad essi assimilati è consentita una maggiore altezza fino ad un massimo di m.2,50 ed in particolari casi, previo parere della C.E.C. integrata, anche l'uso delle recinzioni prefabbricate a lastra chiusa, le N.T.A. possono prevedere altezze e modalità esecutive diverse;

3. le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione stradale.

4. non sono ammesse pensiline o corpi aggettanti di copertura degli accessi pedonali e carrai.

5. sono ammesse soluzioni diverse, previo parere favorevole della Commissione, se dovuto, se del caso l'ufficio lavori pubblici e/o il Comando di Polizia Municipale, nel caso di particolari richieste.

Art. 102 – Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

1. All'atto del rilascio del certificato di agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

2. La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

3. È riservata al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

4. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e in particolare:

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.

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.

Art. 103 – Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

1. Il privato deve comunicare al Sindaco ed al Soprintendente ai Beni Archeologici ritrovamenti di presumibile interesse archeologico o storico-artistico fatti nell'esecuzione di lavori oggetto di titolo abilitativo.
2. I lavori devono essere sospesi in attesa siano determinati dal Soprintendente, nel termine di 60 giorni dalla denuncia, le prescrizioni relative a distanze, misure ed altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose ritrovate.

Art. 104 – Cartelli stradali e simili

1. Nell'ambito ed in prossimità dei luoghi sottoposti a vincoli di tutela di bellezze naturali, paesaggistiche ed ambientali non può essere autorizzato il collocamento di cartelli ed altri mezzi pubblicitari.
2. È 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 Decreto legislativo 42/2004, 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.
3. 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 emanato con il D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.
4. All'interno del centro storico del capoluogo e delle frazioni che hanno particolare pregio non è autorizzata l'installazione di insegne, cartelli ed altri mezzi pubblicitari se non successivamente all'approvazione da parte della Giunta Comunale delle indicazioni circa le condizioni, limiti e dimensioni.

Art. 105 – Costruzioni in aderenza

Sono ammesse costruzioni in aderenza e a distanze inferiori dai confini, con atto di asservimento del fondo del confinante, regolarmente registrato e trascritto, fatte salve le distanze tra fabbricati prescritte dall'art.9 del D.M. 1444/68.

L'atto di cui al comma precedente dovrà essere prodotto anche nel caso in cui sia aumentata l'altezza di gronda dei fabbricati esistenti, siano essi costruiti in aderenza o a distanza inferiore a quelle di zona.

L'eventuale costruzione sul confine deve rendere possibile l'aderenza del confinante, evitando aggetti e apertura di luci o vedute sulla parete sul confine.

L'aderenza di un edificio già posto sul confine potrà avvenire anche per porzione soltanto della profondità di esso ed il nuovo edificio potrà svilupparsi anche oltre l'altezza di quello preesistente, fino al limite dell'altezza consentita dalla normativa di zona del PRG.

Ove in prossimità del confine esista un edificio posto a distanza minore di quella fissata nel presente Regolamento o nel P.I. (o metà di essa, ove sia riferita alla distanza tra fabbricati), il proprietario del fondo confinante potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, le facoltà di cui all'art. 875 Cod. Civ., onde poter costruire in aderenza ai sensi del presente articolo.

Art. 106 – Prescrizioni edilizie particolari

1. PARCHEGGI

Con la realizzazione di nuovi edifici residenziali, anche attraverso le trasformazioni di volumi edilizi esistenti, dovranno essere previsti almeno un locale destinato a garage della superficie minima netta di mq. 15,00, con una profondità di minimo ml. 5,00 ed un posto auto della superficie minima netta di mq. 12,50, per ogni unità abitativa; Dovrà in ogni caso essere rispettato il seguente parametro di cui alla Legge 122/89:

- 1 mq./ 10 mc. di costruzione.

Le quantità indicate all'art. 2 della L. 122/89 devono essere assicurate anche per le eventuali destinazioni residenziali presenti negli edifici con destinazione commerciale-direzionale. Non è dovuta per gli edifici produttivi.

Gli spazi per parcheggio comprendono le aree per la sosta, la manovra e l'accesso dei veicoli. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione, nelle aree scoperte del lotto, ovvero, nel caso sia dimostrata l'impossibilità, anche in aree esterne, funzionalmente collegate al lotto con marciapiedi o percorsi pedonali, distanti meno di 100 m. aventi le medesime destinazioni urbanistiche di zona, purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo da trascriversi a cura del proprietario.

2. COSTRUZIONI DI NATURA PARTICOLARE

Ubicazione, dimensionamento o conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, pensiline, cabine telefoniche, capitelli votivi, ecc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.

Le cabine elettriche di trasformazione saranno costruite nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme del Codice Civile.

Il volume del fabbricato e l'area di sua pertinenza non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa è stata scorporata. I fabbricati che dovessero essere eretti sui terreni adiacenti a detto lotto osserveranno la sola distanza dai confini di proprietà prevista dal P.I. e non dal fabbricato della cabina. Le cabine potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici, quali: parcheggi, verde pubblico attrezzato, ecc., quando a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione edilizia, l'inserimento della cabina non pregiudichi sostanzialmente l'utilizzo dello spazio a destinazione pubblica.

La distanza minima dal confine di strade comunali, provinciali, statali, al di fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.I., è di m. 3,00, riducibile a m. 1,50 dal confine di strade vicinali e di altri spazi pubblici o all'interno di detti ambiti. Distanze inferiori possono essere consentite quando le cabine non oltrepassano l'allineamento di fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze o di recinzioni prospicienti le strade e gli spazi pubblici.

3. LOCALI ACCESSORI

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far corpo unico col fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali ove la superficie del lotto lo consenta sono ammessi locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora sia dimostrata l'assoluta impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

È ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, ad esclusione della zona "E", destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini.

Deve comunque essere assicurata la stabilità del suolo.

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 1,20 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di

terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a ml. 0,70; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Art. 107 - Norme per l'installazione dei pannelli fotovoltaici

Ai sensi dell'art. 4, comma 1-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di edilizia, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 a decorrere dall'entrata in vigore del presente articolo, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 Kw per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 Kw.

Qualora l'installazione dei pannelli fotovoltaici 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 fotovoltaico o l'adozione di misure documentate di risparmio energetico e 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 1° comma. (D.C.C. N. 67/2010).

TITOLO XIV
DISPOSIZIONI TRANSITORIE
FINALI

Art. 108 – Salvaguardia del Regolamento urbanistico edilizio

1. Dalla data di adozione del presente RE e fino alla sua entrata in vigore, trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui alla vigente legislazione in materia.
2. Al tal fine l'amministrazione comunale:
 - a. sospende ogni determinazione in merito all'approvazione di tutti gli atti amministrativi o strumenti di pianificazione urbanistici o settoriali che siano in contrasto con le previsioni del presente RE adottato o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione. Gli strumenti attuativi del P.I. vigente possono essere approvati solo nei casi e nei limiti stabiliti dalle previsioni del presente RE. Il Consiglio comunale può assumere esplicitamente determinazioni in contrasto con le previsioni del presente RE adottato, dichiarando la volontà di procedere alla modifica dello stesso in sede di approvazione, purché in coerenza con le previsioni del P.I. e nell'osservanza dell'accordo di pianificazione coordinata (prevista dalla L.R. n. 35 del 27/12/2002);
 - b. sospende ogni determinazione in merito alle domande di permesso di costruire e alle domande per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, di cui al DPR n. 447 del 1998, che siano in contrasto con le previsioni del presente Regolamento edilizio;
 - c. notifica al soggetto che ha presentato denuncia di inizio attività in contrasto con le previsioni del presente RE, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento;
 - d. rileva, nelle conferenze di servizi, negli accordi di programma e in ogni altra sede nella quale è chiamata ad esprimere il proprio parere, o altro atto di assenso, comunque denominato, l'eventuale contrasto con il presente RE adottato, assumendo le conseguenti determinazioni negative o di richiesta di modifiche o integrazioni.
3. È fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la domanda del permesso di costruire o della autorizzazione unica di cui al DPR n. 447 del 1998 alle previsioni del presente RE adottato ovvero di ripresentare la denuncia di inizio di attività in conformità al medesimo RE adottato.
4. Ogni altra amministrazione pubblica operante nel territorio comunale è tenuta a non pregiudicare e a non rendere più gravosa l'attuazione del presente RE adottato, astenendosi dall'assumere determinazioni in contrasto con le sue previsioni.

Art. 109 – Entrata in vigore del RE ed effetti sugli atti regolamentari previgenti

1. Il presente regolamento, entrerà in vigore con l'esecutività della deliberazione di approvazione.

2. Dalla medesima data, cessa di avere applicazione ogni disposizione, atto deliberativo, circolare o altro atto comunale comunque denominato di natura regolamentare, che abbia ad oggetto la materia disciplinata dal presente RE e che risulti con esso incompatibile.

Art. 110 – Modifiche al Regolamento Edilizio e testo coordinato

1. Le prescrizioni del presente RE e il loro campo di applicazione possono essere modificate solo in modo esplicito ed attraverso i seguenti atti:

- il presente regolamento potrà essere modificato su proposta del Sindaco o di 5 Consiglieri, con il voto favorevole dei 2/3 dei consiglieri assegnati. Qualora tale maggioranza non venga raggiunta, la votazione è ripetuta in successive sedute da tenersi entro 30 giorni e il Regolamento è approvato se ottiene per due volte il voto favorevole della maggioranza assoluta dei consiglieri assegnati.

2. L'atto di cui al comma 1, deve indicare espressamente la norma che si intende modificare o della quale si intende limitare il campo di applicazione.

Il medesimo atto inoltre:

- a. in caso di modifica, deve riportare in allegato il testo coordinato della versione modificata del RE con il testo vigente;
- b. in caso di limitazione del campo di applicazione, deve indicare specificatamente i casi e i tempi nei quali la disciplina del presente RE specificatamente indicata non debba trovare applicazione.

Art. 111 – Autotutela dell'Amministrazione

1. L'eventuale presentazione di atti d'impulso non comporta di per sé l'obbligo per l'Amministrazione di provvedere, salvo che non sia espressamente previsto dalla legge l'obbligo di risposta all'istanza stessa.

2. Qualora siano riscontrati errori materiali contenuti in provvedimenti emanati, si procede alla correzione degli stessi tramite rettifica.

3. Qualora siano riscontrati vizi nei provvedimenti o emergano contrasti con la normativa urbanistico-edilizia, l'Amministrazione, o gli altri soggetti interessati al processo edilizio, dopo aver esaminato l'effettiva rilevanza dei vizi sulla definizione dei procedimenti e quindi sui provvedimenti emanati, procedono, ove possibile, alla rimozione dei vizi stessi con la partecipazione dei soggetti interessati.

4. Al fine di conservare l'atto amministrativo adottato ed i relativi atti procedurali, ove possibile d'intesa con le parti interessate, l'Amministrazione, nei casi previsti dalla legge:

- a. coinvolge le autorità competenti ad esprimere pareri, rilasciare autorizzazioni, assensi ed altri atti similari;

- b. garantisce la partecipazione al procedimento dei privati interessati con gli strumenti previsti in materia di procedimento amministrativo;
 - c. rimuove i vizi sanabili, anche con modalità esecutive in variazione del progetto già assentito;
 - d. facilita gli accordi procedurali.
5. Se la rimozione dei vizi non può essere o non è conseguita, l'Amministrazione provvede ad annullare integralmente o parzialmente, secondo la rilevanza dei vizi i provvedimenti emanati.
6. In presenza di inesattezza di rappresentanza, di errori o di carenze contenute in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, l'Amministrazione provvede, ove possibile, alla rimozione dei vizi.
7. In presenza di alterazione della rappresentazione degli elementi di fatto, contenuta in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, decisiva ai fini dell'abilitazione o del rilascio del titolo edilizio, l'Amministrazione provvede ad esercitare il potere di autotutela al fine del ripristino della legalità violata essendo l'interesse pubblico in re ipsa.
8. L'annullamento interviene secondo i principi generali di autotutela, ed è sempre ispirato al principio di necessità, interpretato nella sua accezione più flessibile, al fine di contemperare, ove possibile, l'interesse pubblico con quello del destinatario del provvedimento.
9. In presenza accertata, e quando non sia possibile altrimenti sanare, false ed erronee dichiarazioni contenute in autocertificazioni (dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà e dichiarazioni sostitutive di certificazioni), vive del Testo Unico sulla Documentazione amministrativa, il potere di autotutela è esercitato nei termini disciplinati dalla specifica normativa.
10. Le inesattezze di rappresentanza, gli errori, le carenze, le alterazioni della rappresentazione degli elementi di fatto di cui ai commi 6 ed 7 costituiscono sempre violazione al presente, e determinano l'applicazione della relativa sanzione, aggiuntiva alle specifiche sanzioni previste in presenza di abusi.

ALLEGATO “A”
DEFINIZIONE DEI REQUISITI
IGIENICO-SANITARI

- qualora disposizioni legislative siano più restrittive, queste prevalgono a quelle indicate al presente allegato.

REQUISITI IGIENICO-SANITARI

L'opera deve essere concepita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e va verificata rispetto ai seguenti requisiti, trattati ai capitoli successivi:

1. dimensione e caratteristiche;
2. benessere ambientale e caratteristiche degli impianti che va verificato in particolare per quanto attiene:
 - a. umidità e orientamento degli edifici (2.1);
 - b. qualità dell'aria (2.2);
 - c. temperatura interna (2.3);
 - d. difesa dal rumore (2.4);
 - e. illuminazione interna (2.5);
 - f. approvvigionamento idrico e scarico dei reflui;
 - g. varie.

RISPONDEZZA AI REQUISITI IGIENICO-SANITARI

1. Relazione di progetto

Il progettista incaricato definisce nella relazione tecnica da allegare al progetto, i requisiti igienico-sanitari relativi al progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività e ne assevera la rispondenza alle norme di Legge e del presente Regolamento.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il professionista incaricato definisce, nella stessa relazione tecnica, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti vengono presi in considerazione in quanto strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene e ne assevera la conformità alle norme di Legge e regolamentari, con le modalità sopra specificate.

2. Relazione di collaudo

Alla domanda del certificato di agibilità il direttore dei lavori dovrà allegare apposita certificazione che attesti la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Se risulta obbligatorio depositare atti, collaudi, controlli finali, dichiarazioni di conformità o altro presso amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato comunicherà gli estremi dell'atto di

deposito, di collaudo o altro all'ufficio pubblico competente. Il Comune, in sede di controllo anche a campione, potrà eventualmente richiedere copia completa della pratica presentata presso gli uffici suddetti.

REQUISITO N° 1 – DIMENSIONI E CARATTERISTICHE

1.0.0. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI AD USO RESIDENZIALE

Sono locali abitabili quelli in cui si svolge l'attività domestica, professionale o produttiva con presenza continuativa di persone.

A.1: soggiorno, sala da pranzo, cucina, camera da letto, ...

A.2: studio, sala di lettura, ufficio, ambulatorio, ...

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni.

B1: stanza da bagno, w.c, corridoio, taverna, ripostiglio, lavanderia, vano scala, ecc.

Per tutti i locali deve essere chiaramente definito ed identificato lo specifico utilizzo; non si devono accettare definizioni poco chiare del tipo "locale a disposizione", "sgombero", "locale pluriuso", ecc.

I locali abitabili devono essere, in tutti i loro lati esterni, esposti per permettere illuminazione e ventilazione naturali, nonché la traspirazione dei muri. Nessun locale in tutto o in parte interrato può quindi essere considerato abitabile; può essere invece adibito a servizi facenti parte dell'abitazione.

Tutti i locali abitabili posti a piano terreno devono essere a quota più elevata rispetto al suolo circostante di almeno 50 cm.

Devono inoltre essere provvisti di sotterranei o, in mancanza di essi, di vespaio di spessore di cm. 50 tra il terreno battuto e il pavimento, oppure di solaio sovrastante camere d'aria di altezza non inferiore a cm. 20.

Tali vespai devono essere riempiti di ghiaia o materiali simili e muniti di aperture di ventilazione protette in modo da evitare la penetrazione di insetti, topi od altri animali.

1.1. NUOVE COSTRUZIONI - dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso abitativo

1.1.1. LOCALI ABITABILI

a. superfici minime:

- soggiorno 14 mq.
- camera singola 9 mq.
- camera per due persone 14 mq.
- Cucina 9 mq.
- Angolo cottura (da sommare al soggiorno)..... 4 mq.

Il "posto di cottura" annesso al locale di soggiorno deve usufruire di aero-illuminazione naturale.

Va comunque assicurata l'aspirazione di fumi e vapori nei punti di produzione prima che si diffondano nell'ambiente, allontanandoli mediante canna di esalazione (dotata di scarico condensa) con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa.

Qualora, negli edifici esistenti, non esista la possibilità di applicazione di una cappa di aspirazione, è consentito l'impiego di un elettroventilatore applicato alla parete esterna o alla finestra del locale, da mettere in funzione contemporaneamente all'apparecchio di cottura, nel rispetto delle norme UNI-CIG.

Note:

Il D.M. 05/07/1975 prevede le seguenti superfici minime per:

- alloggio monolocale per una persona (compresi i servizi) mq. 28;
- alloggio monolocale per due persone (compresi i servizi) mq. 38.

b. altezze

L'altezza media (rapporto tra volume e superficie del singolo locale) non deve essere inferiore a m. 2,70.

Nei locali con soffitto su piani orizzontali diversi, il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,20 e la superficie ad essa riferita non deve superare il 40% del totale della superficie considerata.

c. superficie di illuminazione e ventilazione

La superficie finestrata deve essere di 1/8 della superficie del pavimento ed affacciarsi direttamente su spazio aperto, per garantire un fattore medio di luce diurna pari ad almeno 0,02.

In linea di massima, la funzione illuminante e ventilante di una apertura finestrata può considerarsi sufficiente per una profondità nel locale che non superi 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra dal pavimento.

La superficie finestrata dovrà essere opportunamente distribuita perché non si creino zone con illuminazione e ventilazione insufficienti.

d. soppalchi

La superficie del soppalco non deve superare, il 40% della superficie del locale.

Il vano principale e quelli secondari devono possedere i requisiti di illuminazione e ventilazione naturali in funzione dello specifico utilizzo e la soletta del soppalco non deve compromettere la funzionalità delle superfici finestrate.

1.1.2. LOCALI ACCESSORI

a. stanza da bagno – wc

1. Almeno una stanza da bagno deve avere una superficie sufficiente per l'installazione e l'agevole utilizzo della dotazione minima (vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo, bidè) prevista dal D.M. 5/7/75 (superficie minima mq. 4,50), lato minimo di m. 1,50 con una superficie finestrata apribile pari ad almeno 1/8 e comunque non inferiore a mq. 0,6 direttamente comunicante con l'esterno.

2. La superficie finestrata apribile può essere sostituita da ventilazione forzata che deve consentire un adeguato ricambio dell'aria. Per il corretto dimensionamento della portata d'aria si rimanda all'allegata tabella del successivo punto 4.2, tratta dalla norma ASHRAE 62-1989, in ogni caso per ogni unità abitativa deve

essere previsto almeno un bagno con aerazione e illuminazione comunicanti direttamente con l'esterno dell'edificio, con le caratteristiche di cui al punto 1.

3. Il dispositivo di ventilazione, se intermittente, deve essere collegato all'accensione della luce (ambienti ciechi) o all'apertura della porta di accesso (ambienti con illuminazione naturale) e garantire almeno 1 ricambio d'aria per ogni utilizzo.

4. La ventilazione forzata e le aperture di ventilazione devono comunicare direttamente con l'esterno dell'edificio.

5. Il locale dove è collocato il vaso non può avere accesso diretto da stanze di soggiorno, da pranzo, cucine, camere da letto. Derghe sono concesse solo per i secondi servizi annessi alle camere da letto.

6. L'altezza media (rapporto fra volume e superficie) deve essere di m. 2,40; se il soffitto è su piani orizzontali diversi o inclinato, il punto più basso non può essere inferiore rispettivamente a m. 2,20 e a m. 2,00, salvo quanto meglio specificato per i locali posizionati nei sottotetti.

7. Per i secondi servizi igienici sono accettabili dimensioni inferiori purché il lato minore non sia inferiore a m. 0,90.

8. Ai wc si applicano gli stessi requisiti delle stanze da bagno con eccezione per le superfici minime e per l'aero-illuminazione naturale.

b. taverne

Il locale taverna deve essere fuori terra per almeno 1/3 della sua altezza o comunque le pareti esterne devono essere separate dal terreno con intercapedine ventilata, in modo da permettere la traspirazione del vapore acqueo. Inoltre devono essere garantite illuminazione e ventilazione naturali dirette adeguate.

Il pavimento e le pareti a contatto con il terreno devono in ogni caso garantire un adeguato isolamento termico e protezione dall'umidità.

L'altezza (rapporto fra volume e superficie) non deve essere inferiore a m. 2,40; se il soffitto è su piani orizzontali diversi il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,20.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/10 della superficie del pavimento. Dette aperture devono comunicare direttamente con l'esterno. Nel computo della superficie finestrata il contributo delle aperture a "bocca di lupo" non deve superare il 50%.

Qualora siano previsti impianti a combustione dovranno essere rispettati i requisiti di ventilazione specificatamente previsti (vedi voce corrispondente).

c. vani scala

La larghezza minima delle rampe di scale che costituiscono parte comune o sono di uso pubblico è di m. 1,20 al netto del corrimano.

Per le altre scale la larghezza minima è di m. 1,00 per la scala principale e di m. 0,80 per le scale secondarie.

Le scale di uso comune che collegano due o più piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate, di norma mediante finestre. Gli infissi devono essere comodamente apribili per consentire una corretta ventilazione.

Non è ammessa la realizzazione nei vani scala di finestre per l'aerazione di locali attigui.

I gradini delle scale principali e/o di uso comune devono di norma essere a pianta rettangolare con pedata non inferiore a cm. 30 ed a cm. 25 per le altre scale.

Per i gradini a pianta trapezoidale, i valori sopra riportati devono essere rispettati a cm. 40 dall'imposta interna, escluse eventuali sovrapposizioni.

Per le scale a chiocciola di comunicazione con i locali accessori (escluse la stanza da bagno principale e l'autorimessa) e per le seconde scale (sono tali quelle di accesso a locali già serviti da altre scale aventi le caratteristiche sopra descritte); il diametro dell'apertura deve essere non inferiore a m. 1,20.

Nel caso di scale delimitate da pareti continue deve essere comunque previsto un corrimano ad altezza di 0,9 - 1,00 m.

d. autorimesse

Se le autorimesse hanno una capacità di ricovero non superiore a 9 autoveicoli, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- altezza non inferiore a m. 2,20;
- aerazione naturale complessiva (permanente + apribile) di superficie non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento; devono in ogni caso essere previste aperture permanenti (es. feritoie sulla porta basculante, in alto ed in basso) di dimensioni adeguate per assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/100 della superficie del pavimento);
- assenza di impianti a fiamma libera o comunque utilizzanti sostanze infiammabili;
- non possono essere previste comunicazioni dirette con locali per il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive e con locali abitabili; eventuali disimpegni devono essere di norma aerati con aperture finestrate o mediante canne di ventilazione;
- l'accesso al percorso di collegamento con locali abitabili deve essere protetto da porta metallica piena a chiusura automatica in grado anche di evitare il passaggio di fumi, odori, gas di scarico.

Nota:

Autorimesse con capacità di ricovero superiore a 9 posti auto sono soggette alla norme antincendio ed al parere, del Comando Prov. dei Vigili del Fuoco.

e. altri locali

Per ingressi, corridoi, ripostigli e lavanderie l'altezza media (rapporto fra volume e superficie) deve essere almeno m. 2,40; se il soffitto è su più piani orizzontali il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,20. Per i corridoi lunghi più di m. 10 e privi di aperture permanenti su altri spazi adeguatamente ventilati e per le lavanderie deve essere garantito un adeguato ricambio dell'aria, anche meccanicamente o con canne di ventilazione.

f. ringhiere e parapetti

Le protezioni di infissi esterni, balconi, terrazze, scale, ecc. devono avere una altezza minima di m. 1,00. Nelle finestre a tutta altezza è opportuno che i parapetti, ai piani superiori al primo, abbiano un'altezza minima di m. 1,00.

Le ringhiere delle scale ed i parapetti delle terrazze non devono favorire l'arrampicamento, inoltre, nelle terrazze che danno su zone con transito di persone vanno adottate soluzioni che prevedono la presenza, a quota pavimento, di sbarramenti idonei ad impedire la caduta accidentale di oggetti.

Gli interspazi tra gli elementi costituenti le suddette protezioni devono essere inattraversabili da una sfera di cm. 10 di diametro.

Le protezioni di cui sopra devono essere previste per ogni sbalzo superiore a 1,00 m.; per sbalzi inferiori dovrà essere valutata caso per caso l'effettiva entità del rischio.

Le superfici vetrate non altrimenti protette che costituiscono barriera verso il vuoto devono essere del tipo "di sicurezza antisfondamento".

Le altre superfici vetrate, sia interne che esterne, interposte lungo percorsi vanno segnalate e devono essere del tipo "di sicurezza" (in caso di rottura non devono produrre frammenti taglienti).

Le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli devono essere realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone (adulti e bambini) in relazione alla loro collocazione e all'utilizzo dell'area (aree di gioco, presenza di animali pericolosi, ecc.).

Sono vietate recinzioni con punte aguzze.

1.1.3. LOCALI NEI SOTTOTETTI

Per i locali abitabili con soffitto inclinato deve essere prevista un'altezza media (rapporto fra volume e superficie) per singolo locale non inferiore a m. 2,70.

Per i locali accessori si richiamano i requisiti di altezza e ventilazione indicati nei rispettivi punti precedenti, salvo quanto di seguito specificato.

L'altezza minima dei locali non deve essere inferiore a m. 2,00 nei locali destinati alla permanenza delle persone (tipo A), nei corridoi e servizi igienici, ed a m. 1,80 negli altri locali accessori.

Dovrà in ogni caso essere rispettato ogni altro requisito di legge relativo ad illuminazione, aerazione naturale e superfici minime.

Nei locali abitabili la finestratura mediante lucernari inclinati (es. tipo "velux") può essere solo integrativa di quella a parete (non più del 25% del totale); quest'ultima deve essere collocata in modo che il bordo superiore della/e finestra/e sia ad una quota di almeno m. 2,00 dal pavimento e inoltre consenta la visione orizzontale all'esterno anche alla persona seduta.

Per i locali accessori sono ammessi anche i soli lucernari.

I locali praticabili dovranno rispettare le dimensioni prescritte dall'art. 3 del Regolamento Edilizio ed essere utilizzati come ripostigli.

1.1.4. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Deve essere garantito un adeguato apporto di acqua potabile, preferibilmente mediante l'acquedotto pubblico.

Nelle zone sprovviste si dovrà ricorrere ad altre fonti, che dovranno comunque garantire una quantità d'acqua potabile sufficiente (a tal fine sarà necessario, già in sede di rilascio del parere per la Permesso di costruire, acquisire il parere espresso dal Responsabile del Settore Igiene pubblica circa l'idoneità della fonte di approvvigionamento).

Successivamente, a partire dal rilascio dell'agibilità, con periodicità variabile in funzione delle caratteristiche di affidabilità dello specifico approvvigionamento, dovrà essere acquisito il giudizio di potabilità espresso dal Responsabile del Settore Igiene pubblica, ai sensi D.P.R. 236/88 (ARPAV).

Le apparecchiature per il trattamento domestico delle acque potabili devono essere conformi alle disposizioni del DM 21/12/90 n. 443 e l'installazione, che è soggetta anche alla L. 46/90 e succ. mod. ed int., deve essere notificata al Responsabile del Settore Igiene pubblica, contestualmente alla richiesta dell' agibilità.

Si rimanda comunque anche quanto disposto dal "Requisito n° 3".

1.1.5. SISTEMA FOGNARIO

Si rimanda al "Requisito n° 3"

1.2. EDIFICI ESISTENTI – dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso abitativo

1.2.0. DIMENSIONE DEI LOCALI

Nei locali già utilizzati come "locali abitabili" possono essere conservate le dimensioni esistenti purché l'intervento non peggiori le condizioni dei locali dell'unità immobiliare nel suo complesso.

In caso di cambio di utilizzo dei locali o di ristrutturazioni che prevedano la realizzazione di un numero maggiore di unità immobiliari, qualora non sia possibile soddisfare i requisiti specificati per i locali di nuova costruzione, si tiene conto dello stato di fatto e l'intervento edilizio deve essere complessivamente migliorativo per quanto concerne i requisiti igienico-sanitari.

1.2.1. LOCALI ABITABILI

altezze:

Se nei locali esistenti l'altezza è maggiore od uguale a m. 2,70 la stessa non potrà essere ridotta a meno di m. 2,70 salvo i modesti aggiustamenti necessari ai fini dell'adeguamento statico dei solai.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportano la demolizione dell'edificio esistente, salvo eventuale obbligo di rispettare elementi tipologici, l'altezza interna dei locali delle unità immobiliari deve essere uguale a quella definita per i nuovi edifici.

Per gli interventi di recupero di edifici, anche di quelli con precedente diversa destinazione, che non comportano la loro demolizione, l'altezza interna utile delle unità immobiliari non può essere inferiore a quella esistente sempre che l'altezza interna per gli usi abitativi non risulti inferiore a m. 2,40.

Per i locali esistenti il cui pavimento sia ad un livello inferiore alla quota del piano campagna circostante sistemato, possono essere considerati abitabili ed utilizzabili ai fini abitativi qualora l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a quella minima consentita, salvo maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e quando almeno 1/3 dell'altezza complessiva del locale sia sopra a dette quote di riferimento. Devono comunque essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità.

Fatto salvo quanto sopra, per locali con soffitti su piani orizzontali diversi, il punto più basso (misurato al bordo inferiore di eventuali travi a vista) non deve essere inferiore a m. 2,20 e la corrispondente porzione del locale non superare il 40% della superficie totale.

Per i locali di tipo B si richiamano i requisiti previsti per i locali di nuova realizzazione; fa eccezione l'altezza che è ridotta a m. 2,20.

Per i locali con soffitto inclinato il punto più basso, misurato al bordo inferiore in caso di travi a vista, non deve essere inferiore a m. 2,00 nel caso di locali abitabili, di corridoi e di servizi igienici, e a m. 1,80 per i locali accessori.

Per consentire il maggiore recupero possibile ai fini abitativi di locali esistenti, garantendo requisiti igienico-sanitari accettabili, nei locali a soffitto inclinato dovrà comunque essere dimostrata un'altezza minima di m. 2,00, in corrispondenza del perimetro virtuale della superficie minima prevista dal DM 05/07/75 per lo specifico locale; la fascia perimetrale di altezza inferiore non dovrà estendersi di norma per più di 100 cm. in modo da garantire l'effettiva fruibilità in condizioni di sicurezza tenendo conto della presenza dell'arredamento, ed a condizione che, nei locali abitabili, una quota (pari almeno ad 1/20 della superficie del locale) della superficie aeroilluminante sia collocata a parete, ad altezza tale da consentirne una sufficiente fruibilità (visione all'esterno, accessibilità al serramento e suo utilizzo anche in condizioni atmosferiche avverse). In tale ipotesi l'altezza del bordo superiore della finestra non deve essere inferiore a m. 1,80.

1.2.2. SUPERFICI FINESTRATE

Nei locali già utilizzati come "locali abitabili" possono essere conservati gli indici di finestratura esistenti, se superiori ad 1/10.

Se la quota di finestratura è compresa fra 1/10 e 1/16, qualora ostino motivi tecnici o urbanistici all'incremento della stessa, tenuto conto dell'orientamento dei locali, vanno individuate soluzioni integrative (vetrocemento, sopra-luce, tinteggiatura chiara e/o superfici riflettenti, ecc.) per aumentare la diffusione dell'illuminazione naturale, in modo che sia garantito un fattore medio di luce diurna pari al almeno 0,02.

In caso di cambio di utilizzo dei locali una quota (pari ad almeno 1/20 della superficie del locale abitabile in questione) della superficie aero-illuminante deve essere a parete e collocata ad altezza tale da consentirne una sufficiente fruibilità (visione orizzontale all'esterno, accessibilità al serramento per la pulizia e il suo utilizzo ai fini aeranti, anche con condizioni atmosferiche avverse (pioggia, neve, ecc.)).

Per i locali accessori con tetto inclinato, sono accettabili anche i soli lucernari.

I parapetti delle finestre non possono avere una misura inferiore a m. 0,85 purché la somma “altezza del parapetto + spessore del davanzale” sia superiore a m. 1,20, in modo che il baricentro della persona cada sempre all'interno.

Le superfici vetrate, poste a quota inferiore a m. 1,00 dal pavimento (p.es. portefinestre, ecc.) devono essere di sicurezza o protette contro lo sfondamento.

1.2.3. STANZE DA BAGNO

Il locale “stanza da bagno”, se unico, o il principale di essi deve avere dimensioni ed essere dotato di illuminazione e ventilazione naturali dirette per quanto possibile adeguate ai parametri previsti per le nuove costruzioni (con possibilità di integrazioni come previsto nei punti precedenti).

In caso di locali ciechi dovranno essere adottati impianti o dispositivi di ventilazione aventi le caratteristiche di cui alla voce corrispondente per gli edifici di nuova costruzione.

In caso di cambio di destinazione d'uso, almeno una stanza da bagno deve contenere la dotazione minima prevista dal D.M. 5/7/75.

1.2.4. SISTEMA FOGNARIO

In caso di interventi eccedenti la straordinaria manutenzione l'impianto fognario esistente dovrà essere adeguato alle prescrizioni dello specifico regolamento comunale.

1.3. CASE RURALI ED ANNESSI RUSTICI

Le abitazioni rurali sono soggette alle norme di igiene edilizia previste per le costruzioni residenziali urbane.

I caratteri dell'edificabile residenziale deve essere in armonia con l'art. 85 delle N.T.A..

Nota:

Qualora le abitazioni, stalle e concimaie siano tutte preesistenti sarà ammessa deroga alle distanze di cui sopra, purché siano adottate tutte le soluzioni possibili per limitare eventuali inconvenienti igienici.

Per i cambi di destinazione d'uso si applicano di norma le distanze fissate per le nuove edificazioni, che potranno essere derogate solo in presenza di oggettive condizioni utili al contenimento degli inconvenienti igienico-sanitari.

1.4. EDIFICI CON VALORE ARCHITETTONICO-AMBIENTALE

Per gli edifici con valore architettonico-ambientale normati da scheda d'intervento specifica, i parametri di cui ai punti 1.1, 1.2 e 1.3 sono tutti derogabili al fine di consentire il recupero delle testimonianze del passato.

Per cui, nel recupero di un bene storico, il parere igienico-sanitario dovrà tenere conto della “valutazione complessiva” che consideri la possibilità di compensare i valori dei vari requisiti.

1.5. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DEL TERZIARIO

Si rinvia alla delibera di Giunta Regionale n. 1887 del 27/05/1997 pubblicata sul B.U.R. n. 59 del 22/07/1997, con la quale è stata approvata la revisione circolare regionale n. 38/89 che detta “criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario”.

Il Decreto Legislativo 19/09/1994 n. 626 pubblicato sul supplemento ordinario alla G.U. n. 265 del 12/11/1994, ha tra l'altro introdotto modifiche al D.P.R. 303/56 per quanto riguarda i requisiti strutturali degli ambienti di lavoro, che sono entrati in vigore tre mesi dopo la data di pubblicazione sulla G.U. n. 265 del 12/11/1994.

1.6. ALTRI EDIFICI

Per la progettazione di interventi che riguardano ambienti adibiti ad attività lavorative si fa riferimento alle prescrizioni contenute nel DPR 19/03/1956 n. 303 e DPR 27/4/55, n. 547 e leggi di recepimento di direttive U.E., nonché alla Circ. Reg. n. 38.

Per gli interventi relativi ad immobili destinati ad attività specifiche che richiedono l'autorizzazione all'esercizio, si richiama la normativa di settore, ove questa determini prescrizioni puntuali in merito alle modalità e ai limiti costruttivi.

Per attività specifiche si intendono, fra l'altro, quelle relative a:

- ospedali, case di cura o di assistenza, stabilimenti termali, farmacie, laboratori di analisi mediche, depositi di prodotti farmaceutici e di presidi medico-chirurgici;
- strutture ricettive di carattere turistico-sociale quali alberghi, pensioni, locande, alberghi diurni, affittacamere;
- abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi);
- dormitori pubblici;
- istituti di pena;
- scuole e asili nido;
- locali di pubblico spettacolo;
- locali privati di riunione e divertimento;
- arene estive;
- impianti sportivi;
- stabilimenti balneari;
- pubblici esercizi.

REQUISITO N° 2 - BENESSERE AMBIENTALE

2.1. UMIDITÀ E ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI E DISPOSIZIONE DEI LOCALI

2.1.1. PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere drenato e si dovranno adottare accorgimenti per impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alla muratura e/o alle strutture sovrastanti.

In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità; inoltre i muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o da un'adeguata intercapedine.

Se su un terreno da coprire con nuove costruzioni scorrono corsi d'acqua o vi siano invasi naturali, devono essere previste opere atte a proteggere le fondazioni e altre parti della casa o adottare altri accorgimenti costruttivi mediante i quali sia possibile raggiungere il risultato di proteggere i muri e le fondazioni dall'umidità e dagli allagamenti.

2.1.2. ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI E DISPOSIZIONE INTERNA DEI LOCALI

Per ottenere le condizioni di illuminazione e riscaldamento naturali più favorevoli l'edificio deve avere un appropriato orientamento e i locali vanno disposti tenuto conto della destinazione d'uso.

Gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso Nord e pertanto l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice Est - Ovest non deve essere inferiore a 30°.

Per la disposizione dei locali interni si può suggerire indicativamente che gli ambienti dove si svolge la maggior parte delle vita quotidiana siano rivolti a sud, per usufruire maggiormente di luce e calore.

In caso di situazioni orografiche sfavorevoli, per la disposizione degli edifici e dei locali, si dovrà tener conto delle effettive condizioni di soleggiamento.

2.1.3. UMIDITÀ RELATIVA

Gli spazi per attività principale e secondaria devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali che in ogni loro parte sia evitata la formazione di condense non momentanee; pertanto il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti con riferimento ad esigenza di benessere igrotermico invernale.

Dove è prevista produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è ammessa la formazione di condense momentanee.

2.2. QUALITA' DELL'ARIA

2.2.1. ASSENZA DI EMISSIONE DI SOSTANZE NOCIVE

I materiali di costruzione utilizzati per realizzare pareti perimetrali, pareti interne, pareti mobili, solai, pavimenti, controsoffitti, porte, ecc. e gli impianti di fornitura servizi, in particolare l'impianto idrosanitario, non devono emettere gas o altre sostanze aeriformi, polveri o particelle, dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali che in condizioni critiche (ad esempio sotto l'azione di elevate temperature, di irraggiamento diretto, o per impregnazione d'acqua).

Vanno rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme sull'uso di specifici materiali da costruzione.

Non è consentito l'utilizzo di materiali contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali (di vetro, ecc.) devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di questi all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

Nota:

Si riportano i titoli esemplificati:

sostanza	valore limite	periodo di osservazione
formaldeide	100 mcg/mc	30'
NO ₂	150 mcg/mc	24 h
NO ₂	400 mcg/mc	1 h
O ₃	120 mcg/mc	8 h
O ₂	200 mcg/mc	1 h
SO ₂	350 mcg/mc	1 h
radon	200 Bq/mc	

Aspetti da controllare:

- integrità delle superfici dei materiali a base di fibre minerali;
- qualità dell'aria con riferimento alla presenza di fibre ed alla cessione di sostanze nell'ambiente.

Deve essere asseverato il rispetto delle disposizioni di Legge e del presente Regolamento, dei criteri dettati dalla buona tecnica e dalla disciplina sul controllo della qualità sui materiali e componenti. In casi particolari o quando sia previsto l'impiego di materiali non certificati, la qualità dell'aria potrà essere definita mediante prov e in opera o di laboratorio.

2.2.2. INSTALLAZIONE DI APPARECCHI A COMBUSTIONE

Nota:

La sicurezza degli impianti è regolamentata dalla Legge 05/03/1990 n. 46 e successive integrazioni. In essa si prevedono specifici obblighi e responsabilità per gli installatori, i committenti e proprietari di immobili. In sede di rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, il o il Responsabile del Servizio preposto, ai sensi dell'art. della L. 127/96, deve acquisire la necessaria documentazione, fra cui la dichiarazione di conformità (artt. 9 e 11) con gli allegati prescritti.

L'art. 5 del DPR 412 del 26/8/93 precisa due fondamentali aspetti:

i generatori di calore devono essere collocati in appositi vani tecnici adeguati o all'esterno; quelli installati nei locali abitati possono essere solo di tipo stagno (tipo C secondo la UNI 7129) o a tiraggio naturale (tipo B secondo la UNI 7129).

Negli edifici con più unità immobiliari l'espulsione dei gas combustibili all'esterno deve avvenire mediante canna fumaria sfociante sopra il manto del tetto (oltre la zona di reflusso così come indicato dalla UNI 7129) e non a parete.

Anche nei casi di mera sostituzione, gli impianti a combustione a fiamma libera per riscaldamento, o combinati, non possono essere collocati nei locali ad uso bagno o doccia e sono comunque vietati anche nelle camere da letto (per es. monolocali); i servizi igienici privi di doccia o vasca, non sono soggetti a detta limitazione.

Analoghe considerazioni valgono anche per gli impianti installati nei locali di insediamenti ad uso commerciale, uffici, studi professionali ecc...

In ogni caso nei locali dove sono installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento degli ambienti, produzione di acqua calda, cottura dei cibi, ecc. ..., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione.

Nel richiamare le norme vigenti (DPR 22/12/70 n. 1391, Circolari del Ministero degli Interni n. 68 del 25/11/69 e n. 73 del 29/09/71, Norme UNI-CIG 7129 e 7131), cui si rimanda per l'esatta definizione dei requisiti da rispettare, si ricorda che l'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture permanenti sull'esterno con sezione libera totale di almeno cmq. 6 ogni KW di potenzialità termica, con un minimo di cmq. 100, situate nella parte bassa di una parete esterna (se in alto devono essere incrementate almeno del 50%). La posizione di tali aperture deve essere scelta in modo tale da evitare possibili ostruzioni e, se praticate nei muri esterni, protette con griglie, reti metalliche ecc., poste sulla faccia esterna del muro.

Qualora non fosse possibile realizzare l'afflusso d'aria direttamente dall'esterno, è consentito l'afflusso d'aria mediante comunicazione permanente con il locale adiacente, purché questo risponda ai seguenti requisiti: non possa essere messo in depressione rispetto all'ambiente esterno, per effetto di un tiraggio contrario provocato dalla presenza in esso sia di un altro apparecchio di utilizzazione funzionante a combustibile solido, liquido o gassoso, sia di un qualsiasi dispositivo di aspirazione (vedi oltre).

non sia adibito a camera da letto, non costituisca parte comune dell'immobile o sia un ambiente con pericolo d'incendio, quali garage, magazzini di materiali combustibili, ecc....

sia presente una comunicazione permanente con l'esterno di sezione libera totale di almeno cmq. 6 ogni KW di potenzialità termica, con un minimo di cmq. 100

Se nel locale dov'è ubicato l'apparecchio a combustione vi è un'aspirazione forzata (per es. locale cucina) dovrà essere incrementato l'afflusso d'aria, per assicurare l'efficienza degli impianti ed il buon deflusso dei prodotti della combustione.

Nel caso che nel locale siano installati impianti a gas combustibile privi — sul piano di lavoro — del dispositivo di sicurezza per assenza di fiamma, le aperture di ventilazione di cui al punto 3 della norma UNI-CIG 7129-92 devono essere maggiorate del 100% (cioè la superficie di aerazione deve essere doppia) con un minimo di 200 cmq.

Relativamente agli impianti a gas di petrolio liquefatto (GPL) per uso domestico è opportuno che i recipienti siano collocati all'esterno dei locali e protetti adeguatamente dal soleggiamento e dalle intemperie.

Eventuali serbatoi per lo stoccaggio di combustibili liquidi, se interrati, devono essere del tipo a doppia camera con intercapedine di gas inerte e sensore per la rilevazione di eventuali forature - o soluzioni equivalenti - oppure collocati in idonea vasca a tenuta con fondo inclinato verso un pozzetto di ispezione; se fuori terra saranno dotati di bacino di contenimento di volume pari alla capacità del serbatoio.

2.2.3. SCARICO DEI PRODOTTI DI COMBUSTIONE

Nota:

Nel ricordare che sull'argomento la competenza del medico igienista è di fatto marginale (in sostanza si limita a verificare che sia prevista la possibilità di evacuazione dei fumi e che il punto esterno di emissione non possa essere fonte di inconvenienti igienico-sanitari per il vicinato, essendo le caratteristiche costruttive ed il dimensionamento dei manufatti specifiche competenze dei progettisti).

Definizioni:

- *canale di fumo*: canalizzazione che collega l'impianto alla canna fumaria
- *canna fumaria*: canalizzazione impiegata per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti dai focolari.
- *canna di esalazione*: canalizzazione per l'allontanamento di odori, vapori e fumane
- *focolare*: parte di un impianto termico nella quale brucia combustibile.

Tutti i focolari, siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti a quota adeguata oltre manto del tetto con apposito fumaio.

Nei limiti di cui all'art. 5 punto 9 del DPR 412/93 (abitazioni unifamiliari, edifici ad un solo piano, ...) per gli apparecchi a gas, è ammesso il collegamento diretto fra il condotto di scarico e l'atmosfera purché vengano rispettate le prescrizioni contenute nelle norme UNI-CIG 7129 e 7131. Le bocche dei camini devono risultare con quota di sbocco oltre il manto del tetto ad altezza tale da oltrepassare la zona di reflusso (riferimento UNI 7129 punto 4.3.3).

Ad esempio per tetti di inclinazione di 15° - 30° devono risultare di norma più alte di almeno 1,00 - 1,20 m. sopra il manto del tetto e più alti di almeno 0,5 m. rispetto a parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 5 m.

Nel caso di camini a servizio di focolari a combustibile diverso dal gas può essere prescritta una maggiore distanza rispetto ad aperture di ventilazione o da terrazze praticabili (orientativamente 10 m.); si richiamano le norme previste dal DPR 22/12/70 n. 1391.

2.3. TEMPERATURA INTERNA

2.3.1. TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA

Gli spazi chiusi devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste. A tal fine, la temperatura dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

La progettazione, esecuzione e collaudo degli spazi in esame deve rispondere ai dettami della specifica normativa in vigore, ed in particolare della legge 9/1/1991 n. 10 e dei relativi regolamenti attuativi.

La temperatura dell'aria interna t_i , espressa in °C, nella stagione fredda (periodo invernale secondo quanto indicato dal D.M. 7.10.91), deve risultare negli spazi chiusi di fruizione per attività principale e secondaria compresa fra 18°C e 22°C. Inoltre, le temperature non devono presentare una disuniformità tra i diversi punti lungo la verticale degli ambienti superiore a 3 °C tra punti posti ad un'altezza di 0,1 m. e 1,1 m. (a distanza di almeno 0,6 m. dalle pareti).

Potranno essere eseguite prove in opera per la determinazione del valore della temperatura dell'aria interna.

2.3.2. TEMPERATURA SUPERFICIALE

Le temperature delle superfici interne dell'ambiente devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria, con riferimento a esigenze di benessere igrotermico e tattile.

In sostanza, su tutte le superfici dello spazio di fruizione dell'utenza per attività principale con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i minimi stabiliti, in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività.

La temperatura superficiale, (O_i o O_x nel caso dei ponti termici), espressa in °C, su tutte le superfici interne di elementi di chiusura e di elementi di partizione relativi agli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale (superfici di pareti perimetrali, pareti interne in prossimità di pareti perimetrali, ecc.) deve essere compresa nell'intervallo pari a ± 5 °C rispetto alla temperatura ambientale.

Devono essere inoltre rispettati i seguenti livelli di prestazione anche nel caso di impianto a pannelli radianti:

- $O_i < 25$ °C nei locali di soggiorno e attività domestiche;

- $O_i < 28$ °C nei locali di circolazione e di cura personale.

Tali prescrizioni sono da riferirsi a tutte le destinazioni d'uso per le quali sia prevista una temperatura dell'aria interna di esercizio per il periodo invernale compresa fra i 18 °C e 22 °C.

2.4. DIFESA DAL RUMORE

La difesa dal rumore si basa su interventi che interessano l'ubicazione degli edifici, la distribuzione dei locali, le caratteristiche costruttive, ai sensi del D.P.C.M. 5/12/1997 e L. n. 447/95.

2.4.1. UBICAZIONE

Le costruzioni adibite a residenza o ad occupazioni richiedenti tranquillità devono essere previste lontane da vie destinate a traffico di attraversamento.

Quando ciò non è possibile, al fine di ridurre la captazione del rumore da traffico stradale, si dovrà valutare la disposizione degli edifici più opportuna.

In linea di massima ed in particolare per gli edifici con alloggi ad un solo affaccio è consigliabile fornire alle costruzioni assi ortogonali rispetto all'asse della via, al fine di evitare la prospicienza di ampie facciate.

D'altra parte in edifici paralleli all'asse viario gli alloggi dotati di doppio affaccio possono contare su ambienti retrostanti più tranquilli.

2.4.2. DISTRIBUZIONE

Il criterio distributivo prevede la collocazione degli ambienti che esigono maggior tranquillità in posizione protetta rispetto alle sorgenti di rumore, siano esse strade, locali di unità immobiliari a diversa destinazione d'uso, impianti tecnologici.

Se possibile sulle pareti esterne più esposte si affacceranno locali accessori o comunque locali in cui le persone, in funzione dello specifico utilizzo e del periodo di presenza di maggior rumorosità, saranno meno disturbate.

2.4.3. COSTRUZIONI

Il criterio costruttivo prevede l'impiego di materiali e di tecniche costruttive in grado di garantire requisiti di fono isolamento adeguati al diverso utilizzo dei locali.

Nota:

La seguente tabella riporta valori di fono isolamento in opera, desunti dalla letteratura tecnica in materia, indicati per locali abitativi in diverse situazioni urbanistiche:

zone	pareti interne*	pareti esterne		solette
		Con serramento	senza serramento	
part. tutela	40	20	30	42
residenziale	40	27	35	42
mista	40	30	38	42
industriale	40	30	40	42

* di separazione tra differenti unità immobiliari

Si sottolinea che, per consentire un'adeguata fruibilità dei locali abitabili, le strutture di separazione con altri alloggi o con vani servizi devono garantire un fonoisolamento in opera di 40dBA che sale ad almeno 50dBA qualora gli ambienti confinanti siano destinati a pubblico esercizio od altre attività rumorose.

L'isolamento acustico delle pareti esterne (parte opaca + parte trasparente) deve essere tale da mantenere negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza livelli sonori compatibili con lo specifico utilizzo (Leq fino a 40 dB(A) in orario diurno e Leq fino a 30 dB(A) in orario notturno - nei locali abitabili, a finestre chiuse).

Nota:

Si ricorda inoltre che la norma UNI 8204 classifica i serramenti esterni in base al potere fonoisolante di laboratorio riportando inoltre delle indicazioni sulle prestazioni da scegliere in funzione della zona di rumore e del tipo di locale.

Particolare attenzione merita l'installazione macchine e di impianti che comportano l'emissione di rumore. Si ricorda che il DPCM 1.3.91 stabilisce dei limiti differenziali in base alla zonizzazione acustica - se adottata dal Comune - o quantomeno dei limiti provvisori dipendenti dalla zonizzazione urbanistica vigente.

La norma UNI 8199 stabilisce infine dei limiti per il rumore prodotto negli ambienti da impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione.

2.5. ILLUMINAZIONE INTERNA

L'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo.

A tal fine tutti gli spazi in oggetto devono godere di illuminazione naturale diretta tramite apertura, di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna.

Per la destinazione residenziale i livelli di prestazione sono definiti dal fattore medio di luce interna (espresso in percentuale come rapporto fra l'illuminazione media degli spazi chiusi di fruizione e dal rapporto di illuminazione [Ri]), conteggiato considerato la superficie finestrata in rapporto alla superficie utile netta del vano.

Con riferimento alla destinazione residenziale in nuovi edifici e specificatamente per gli spazi di fruizione per attività principali (ad esempio destinati ad attività di lavoro, soggiorno, studio, attività domestiche, con l'esclusione quindi degli spazi destinati a ripostigli, bagni, corridoi, disimpegno ed altri spazi chiusi destinati ad attività accessorie), l'illuminazione naturale deve rispondere alla formula $m \geq 2\%$. Per gli stessi spazi deve sempre essere comunque garantita una superficie finestrata minima pari a $1/8$ della superficie di pavimento, (D.M. 5.7.1975 - art. 5), fatto salvo quanto più puntualmente riportato precedentemente.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione residenziale, qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile per vincoli oggettivi sul numero e dimensioni delle aperture (edifici vincolati e/o classificati con schede d'intervento "B"), deve comunque essere conseguito un miglioramento della situazione preesistente.

Per il recupero alla residenza di spazi precedentemente destinati ad altra attività o non utilizzati, nella stessa situazione precedente (vincoli esterni), il requisito si intende rispettato se $R_i \geq 1/10$, ridotto a $1/12$ nei centri storici per gli edifici di valore Architettonico.

La superficie finestrata può essere collocata parte a parete e parte a soffitto, in modo da garantire condizioni di illuminamento uniformi.

Va comunque rammentato che per gli edifici con valori architettonico - ambientale, normati con scheda specifica, tali valori possono essere derogati tenendo presente l'importanza del recupero del bene storico.

REQUISITO N° 3 – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SCARICO DEI REFLUI

3.1. APPROVVIGIONAMENTO DI ACQUA PER USO POTABILE

3.1.1. ALIMENTAZIONE DA ACQUEDOTTO

L'alimentazione delle reti di distribuzione acqua deve essere realizzata in modo tale da garantire la costanza dell'approvvigionamento e la qualità dell'acqua erogata ai terminali.

Si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idrosanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento (valvola unidirezionale di non ritorno, ecc.).

Occorre inoltre assumere le cautele necessarie a evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue.

Le vasche di accumulo, se necessarie, devono essere realizzate in modo tale da impedire eventuali contaminazioni accidentali dell'acqua (chiusure ermetiche di sicurezza, ecc.). Per l'uso di apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili, si rimanda a quanto previsto dal decreto del ministero della Sanità n. 443 del 21.12.90(G.U. n. 24 del 29.1.91).

Aspetti da controllare:

- qualità dell'acqua erogata;
- modalità di approvvigionamento;
- eventuali apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili.

Per quanto attiene la verifica della idoneità delle apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili la verifica dovrà aver riguardo fra l'altro ai seguenti aspetti:

- ubicazione delle stesse in locali igienici;
- rispondenza dei materiali utilizzati alle vigenti normative, per le parti a contatto con l'acqua; presenza di un by-pass automatico o manuale;
- presenza di un dispositivo di non ritorno;
- presenza di punti di prelievo per gli accertamenti analitici a monte ed a valle dell'impianto, nonché di un misuratore di portata;
- rispondenza delle caratteristiche di funzionamento alle prescrizioni tecniche previste dal D.M. n. 443 del 21.12.90;
- certificazione di collaudo ed attestazioni del corretto montaggio da parte dell'installatore.

3.1.2. FONTE DI APPROVVIGIONAMENTO AUTONOMO (in assenza di acquedotto pubblico o privato)

Devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatica, artesianica) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde. Queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante).

Le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate vengono raggiunte:

- per i pozzi freatici perforati mediante trivellazioni raggiungendo la profondità necessaria e realizzando le finestrature nella zona prescelta di presenza d'acqua;
- per i pozzi artesiani che attingono da falde sovrapposte attraverso gli accorgimenti idonei (cementazione, sigillatura, ecc. ...) a ripristinare la separazione originaria delle falde.

Le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali devono prevedere:

- l'ubicazione dell'opera di presa nel rispetto delle distanze di sicurezza da fonti di rischio esistenti nelle vicinanze (sistemi di raccolta e smaltimento delle acque reflue: pozzi neri, pozzi assorbenti, sub-irrigazioni, concimaie, recipienti stoccaggio liquami), sulla base delle indicazioni di cui all'allegato 5 della delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4/2/1977 e delle norme sanitarie vigenti;
- modalità costruttive della testata del pozzo tali da inserire sistemi di chiusura affidabili;
- l'adozione di idonei interventi per la corretta raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, nonché il contenimento di quelle di infiltrazione;
- la scelta di una tipologia impiantistica e di apparecchiature specifiche (pompa, autoclave, sistemi unidirezionali di non ritorno, ecc. ...) tecnicamente valide, adeguate e funzionali alle esigenze, nonché posizionate in maniera ottimale per agevolare e rendere sicure le ispezioni e gli interventi di manutenzione.

Tutti i pozzi artesiani dovranno essere dotati di apparecchiature di abbattimento gas (degasatore). Dovranno altresì essere rispettate le disposizioni previste dalla legge n. 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni, per quanto attiene l'obbligo di installazione di idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate.

Effetti da controllare:

- qualità dell'acqua attinta e distribuita;
- caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa.

Il controllo della qualità dell'acqua attinta ed erogata, inteso come rispetto dei requisiti di qualità previsti dalle norme vigenti, deve essere eseguito attraverso campionamenti e successive analisi di laboratorio. Detto controllo dovrà inoltre essere in seguito eseguito a cura degli interessati con una frequenza costante (almeno annuale).

3.1.3. SMALTIMENTO DELLE ACQUE DOMESTICHE E FECALI E DELLE ACQUE REFLUE INDUSTRIALI

Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate; le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare perdite, infiltrazioni e spandimenti, nonché contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e tali da non modificare le condizioni di benessere respiratorio ed olfattivo.

Ove esiste il servizio pubblico il regolamento provvede a determinare dove devono essere convogliate le acque di rifiuto. Il raccordo tra la rete di smaltimento e la pubblica fognatura deve essere realizzato in modo tale da evitare dispersioni, e deve prevedere un sifone a perfetta chiusura idraulica.

Anche per le zone non servite da fognatura dinamica, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto della legge n. 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni, delle disposizioni di cui alla Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4.2.77, delle norme dettate dal P.R.E.A. e di quelle contenute nel Regolamento Comunale o Consortile del Servizio di fognatura. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo prima della confluenza nel corpo ricevente.

Aspetti da controllare: corretto allontanamento e smaltimento dei reflui, infiltrazioni, spandimenti, ristagno delle acque di scarico, odori sgradevoli.

Deve essere asseverato il rispetto delle disposizioni di Legge e del presente Regolamento, dei criteri dettati dalla buona tecnica e dalla disciplina sul controllo delle qualità sui materiali e componenti.

Il controllo della rispondenza al requisito delle soluzioni tecniche adottate si basa su un'ispezione visiva dettagliata (anche in corso d'opera). In particolare andranno controllate:

- l'adeguatezza delle caratteristiche di impermeabilità (anche nel tempo) dei materiali utilizzati (sia per il materiale o componente in quanto tale che per i giunti e le sigillature);
- le modalità di esecuzione e posa in opera, in particolare per quanto riguarda i giunti e le sigillature.

La rete di scarico dei pluviali e la rete di raccolta delle acque superficiali devono essere opportunamente dimensionate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse, senza ristagni ed impaludamenti.

REQUISITO N° 4 – VARIE

4.1. PREVENZIONE INCENDI

Si applica la normativa vigente in materia.

4.2. IMPIANTI DI VENTILAZIONE MECCANICA

La ventilazione di un ambiente è di norma realizzata mediante finestratura apribile dimensionata in base alla superficie di pianta del locale, al suo volume, al numero di occupanti ed allo specifico utilizzo.

Quando la ventilazione naturale è insufficiente è necessario integrarla con un impianto di ventilazione meccanica.

Si ricorre alla ventilazione meccanica anche quando si vuole conseguire una particolare climatizzazione (ambienti condizionati) oppure si richiede di tenere sotto controllo alcuni inquinanti (camere bianche, sale operatorie, ecc.).

Si ricordano alcune definizioni:

- *impianto di aerazione*: impianto meccanico che prevede l'immissione e l'estrazione di aria in uno spazio confinato, senza prevedere la filtrazione dell'aria in ingresso.
- *Impianto di ventilazione*: impianto meccanico che prevede l'immissione e l'estrazione di aria in uno spazio confinato, aria che viene filtrata in modo da garantire predeterminate condizioni di purezza dell'aria.
- *Impianto di termoventilazione*: impianto meccanico che prevede l'immissione e l'estrazione di aria in uno spazio confinato, aria che viene trattata, e filtrata, in modo da garantire predeterminate condizioni di purezza dell'aria.
- *Impianto di condizionamento*: impianto meccanico che prevede l'immissione e l'estrazione di aria in uno spazio confinato, aria che viene trattata, e filtrata, in modo da garantire predeterminate condizioni di temperatura, umidità relativa e purezza dell'aria.

In un ambiente si ha un'aerazione insufficiente quando:

- la quota finestrata è inferiore alla norma;
- la finestratura è collocata in modo da non consentire un omogeneo ricambio d'aria.

Nel caso di finestratura insufficiente (a) e/o collocata in modo inadeguato (b) deve essere previsto un impianto di aerazione, o meglio di ventilazione, dimensionato almeno in base al volume non adeguatamente ventilato dalle aperture finestrate. In ogni caso deve essere posta particolare attenzione alla collocazione delle bocchette di immissione e di ripresa.

Il sistema di ventilazione deve infatti essere progettato in modo da garantire un efficace ed omogeneo ricambio d'aria, deve tener conto della specifica situazione edilizia e considerare i requisiti di benessere termoigrometrico e di purezza dell'aria riferiti al tipo di utilizzo degli ambienti.

Il sistema di aerazione, o di ventilazione, deve essere progettato in modo da prevenire:

- l'immissione di aria di scadente qualità (le prese di aria esterna devono essere collocate in modo da escludere la possibilità di contaminazione dell'aria di reintegro: pertanto devono essere, fatte salve situazioni particolari, ad almeno 3 m. sopra il livello del suolo e lontane da emissioni inquinate);
- condensazioni e/o congelamenti;
- lo sviluppo e la crescita di microrganismi (batteri, muffe, ecc.).

ESEMPLIFICAZIONI:

classe di utilizzo	tipologia del locale	massima presenza di persone stimabile pers./100 m ²	Richiesta di aria esterna*		
			m ³ /h/pers.	m ³ /h/ m ²	m ³ /h/local e
LAVANDERIE	lavanderia commerciale	10	46.8		
	lavanderia a secco commerciale	30	54.0		
	magazzino, deposito bucato	30	64.8		
	lavanderia self-service	20	28.8		
	lavanderia a secco self-service	20	28.8		
RISTORAZIONE BAR	sala da pranzo	70	36.0		
	caffetteria, fast food, ecc.	100	36.0		
	bar, enoteca, birreria, ecc.	100	54.0		
	cucina**	20	28.8		
GARAGES	parcheggio chiuso			27.0	
AUTORIPARATORI	officine di autoriparazione			27.0	
ALBERGHI HOTEL	camera da letto				54.0
	soggiorno				54.0
	bagno				64.8
	ingresso	30	28.8		
	sala conferenze	50	36.0		
	sala riunioni	120			
	dormitori collettivi	20	28.8		
	sale da gioco (casinò)	120	54.0		
UFFICI	locali ufficio	7	36.0		
	reception (sale d'attesa)	60			
	sala C.E.D.	60	36.0		
	sala conferenze o riunioni	50	36.0		

Comune di Villa Estense – Regolamento Edilizio

SPAZI AD USO PUBBLICO	corridoi e disimpegni			0.0	
	toilettes		90		
	camerini e spogliatoi			9	
	stanza fumatori	70	108		
	ascensori			18	
CENTRI COMMERCIALI	piano strada e seminterrato	30		5.4	
	piani superiori	20		3.6	
	magazzini merci	15		2.7	
	spogliatoi			3.6	
	aree collettive (gallerie, ecc.)	20		3.6	
	aree di carico e scarico	10		2.7	
	depositi merci	5		0.9	
	sala fumatori	70	108		
NEGOZI SPECIALISTICI	barbieri	25	28.8		
	parrucchieri	25	46.8		
	saloni di bellezza	20	28.8		
	floristi	8	28.8		
	abbigliamento			5.4	
	mobili			5.4	
	ferramenta	8	28.8		
	farmacia	8	28.8		
	drogheria	8	28.8		
	vendita tessuti, maglie, ecc.	8	28.8		
	supermarket (alimentari)	8	28.8		
	negozi di animali domestici			18	
ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE	area spettatori	150	28.8		
	sala per competizioni (gioco)	70	46.8		
	piste di ghiaccio			9	
	piscine (vasca e bordo)			9	
	palestre	30	36.0		
	sale da ballo, discoteche	100	46.8		
	bowling	70	46.8		
TEATRI CINEMA	biglietteria	60	36		
	ingresso, atrio	150	36		
	auditorio	150	28.8		
	palco, studio	70	28.8		
TRASPORTI	sale di attesa	100	28.8		
	binari, piattaforme di accesso	100	28.8		
	veicoli	150	28.8		

Comune di Villa Estense – Regolamento Edilizio

LABORATORI	lavorazione carni	10	28.8		
	studi fotografici	10	28.8		
	camere oscure	10		9	
	laboratori farmaceutici	20	28.8		
	banche (camere di sicurezza)	5	28.8		
	copisterie, stamperie			9	
SCUOLE ISTITUTI	aule	50	28.8		
	laboratori	30	36.0		
	sale addestramento	30	36.0		
	sale di musica	50	28.8		
	biblioteca	20	28.8		
	stanza armadietti personali			9	
	corridoi			1.8	
	auditorium, aula magna	150	28.8		
	sala fumatori	70	108		
OSPEDALI CASE DI CURA	stanze di degenza	10	46.8		
	sala medicazioni	20	28.8		
	sala operatoria	20	54.0		
	terapia intensiva	20	28.8		
	sala autoptica			9	
	sala terapia fisica	20	28.8		
ISTITUTI CARCERARI	celle	20	36		
	refettorio	100	28.8		
	stazione di guardia	40	28.8		
ABITAZIONI PRIVATE	soggiorno, camere	0.35 ricambi/ora e non meno di 27 m ³ /h/pers.			
	cucina	180 m ³ /h intermittente, 43 m ³ /h continuo o finestra apribile			
	bagno, w.c.	90 m ³ /h intermittente, 36 m ³ /h continuo o finestra apribile			

* Quantità d'aria esterna da immettere per garantire un'accettabile qualità dell'aria negli ambienti interni. Questi valori sono stati scelti per il controllo del CO₂ e degli altri inquinanti con un adeguato margine di sicurezza e tenuto conto delle variazioni personali di salute, delle variazioni dei livelli di attività e di una moderata presenza di fumatori.

** L'aria di reintegro di quella estratta dalla cappa può richiedere un maggior quantitativo d'aria di ventilazione. La somma dell'aria esterna e dell'aria proveniente dai locali adiacenti deve essere sufficiente ad assicurare un'estrazione non minore di 27 m³/h/ m²