



CITTA' DI ZAGAROLO

PROVINCIA DI ROMA



REGOLAMENTO EDILIZIO **COMUNALE**

IL SINDACO
Giovanni PANICCIA

IL CAPO AREA
Giuseppe FONTANA

REGOLAMENTO ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. N° _____ DEL _____ APRILE 2012
COMPENSIVO DI OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI MODIFICA FORMULATE DALLA
PROVINCIA DI ROMA.

**Nel presente testo si riportano le osservazioni e le proposte di modifica
formulate dalla Provincia di Roma ai sensi dell'articolo 71, comma 2 della L.R.
22/12/1999, n° 38 e ss. mm. e ii.**

(Viene riportato in carattere “corsivo tra virgolette” il testo dell'articolo osservato; le parti modificate o integrate sono evidenziate con una “sottolineatura”, le parti eliminate risultano descritte o “barrate”, le parti omesse sono indicate da una serie di punti “.....” e rimangono invariate).

CITTA' DI ZAGAROLO

Pianificazione Territoriale ed Urbanistica

Il Regolamento Edilizio attualmente in vigore nel Comune di Zagarolo è stato approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n° 4082 del 7/03/1986. Nel corso degli anni è stato modificato ed integrato con deliberazioni di Consiglio Comunale n° 171 del 16/06/1989; n° 78 dell'8/07/1992; n° 23 del 12/05/1993, n° 17 dell'1/02/2005 e n° 35 del 24/05/2005.

Allo stato attuale non risulta più consono in quanto in alcune parti carente di tutti gli aggiornamenti legislativi e normativi che negli anni si sono susseguiti.

L'approvazione della Variante Generale al P.R.G.; l'approvazione del Piano Particolareggiato di Recupero del Comprensorio di Valle Martella; la redazione dei Piani Attuativi al P.R.G. e la stesura ed approvazione del Piano di Recupero del Centro Storico, porterà Zagarolo ad una realtà diversa da quella che era una volta. E' necessario quindi un Regolamento Edilizio al passo con i tempi, atto a soddisfare e regolarizzare le esigenze della cittadinanza in tutto il territorio comunale.

Il presente Regolamento è stato redatto tenuto conto della Circolare Regionale del 3 dicembre 1999, n° 45 REC “Indirizzi e criteri generali da seguire nella formazione dei Regolamenti Edilizi Comunali” e nel rispetto della normativa attualmente in vigore; del “**Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**” approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380; della legge 21 dicembre 2001, n° 443.

Sono state inoltre recepite nel Regolamento:

- le norme nazionali e regionali attualmente vigenti;
- Le norme edilizie inserite nel Codice Civile;
- La Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150, così come modificata ed integrata con Legge 6 agosto 1967, n° 765;
- Il Decreto Ministeriale 02 Aprile 1968;
- La Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 31 gennaio 1973, n° 2474 “Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici”;
- Il Decreto Ministeriale 5 luglio 1975, modificato dal Decreto del Ministero della sanità 9 giugno 1999 “Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienico/sanitari principali dei locali di abitazione”;
- La Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16 novembre 1977, n° 1918 “Concessione di edificare. Opere realizzate nell'ambito di stabilimenti industriali”;
- Il Decreto Legge 23 gennaio 1982, n° 9, convertito in Legge 25 marzo 1982, n° 94 concernente “Norme per l'edilizia residenziale”;
- La Legge 8 Luglio 1986, n° 349;
- La Legge Regionale 23 luglio 1987, n° 36;
- D.P.R. 24 maggio 1988, n° 236 “Attuazione della direttiva CEE n° 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano”;
- La legge 9 gennaio 1989, n° 13 “Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”;
- Le legge 9 gennaio 1991, n° 10 “Norme per l'attuazione del Piano Energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”;

- La legge 5 febbraio 1992, n° 104 *“Legge quadro per l’assistenza, l’integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate”*;
- Circolare Regione Lazio prot. 1485/P dell’8 marzo 1993 *“Criteri da seguire per il computo dei volumi in applicazione della L. 17/08/1942, n° 1150 e successive m. e i.”*;
- Circolare Regionale prot. 2045 del 15 novembre 1994 *“Indirizzi e criteri da seguire nella formazione dei Regolamenti Edilizi Comunali”*;
- D.P.R. 26 agosto 1993, n° 412 *“Regolamento recante norme per la progettazione, l’installazione e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell’art. 4, comma 4 della legge 9 gennaio 1991, n° 10”*;
- La Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 17 giugno 1995, n° 2241/UL *“Applicazione della normativa in materia di definizione agevolata delle violazioni edilizie”*;
- La Circolare Regionale *“Atto di indirizzi e direttive per l’attuazione della Legge Regionale 19 dicembre 1995, n° 59: sub-delega ai Comuni di funzioni amministrative in materia di tutela ambientale”*, parte integrante della deliberazione di Giunta Regionale n° 3910 del 15 maggio 1996;
- Il D.Lgs. 14 Agosto 1996 n. 494 ,
- L’articolo 2, comma 60 della Legge 23 dicembre 1996, n° 662;
- La Legge Regionale 12 agosto n° 34, modificata dalla Legge Regionale 22 dicembre 1999, n°39 *“Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre”*;
- La Legge Regionale n. 38 del 22 Dicembre 1999;
- La Circolare del Ministero delle Finanze e Ministero dei Lavori Pubblici 24 febbraio 1998, n° 57/E *“Articoli 1, (commi 1,2,3,6 e 7) e 13 (comma 3) della Legge 27 dicembre 1997 n° 449-Interventi di recupero del patrimonio edilizio e di ripristino delle unità immobiliari dichiarate o considerate inagibili in seguito agli eventi sismici verificatisi nelle regioni Emilia-Romagna e Calabria”*;
- Il D.Lgs. n. 112/98;
- Il Decreto Ministro dei Lavori Pubblici 11 marzo 1998, n° 141 *“Regolamento recante norme per lo smaltimento in discariche dei rifiuti e per la catalogazione dei rifiuti pericolosi smaltiti in discariche”*;
- Il D.P.R. n. 447/98; *“D.P.R. 160/2010”*;
- Il D.P.R. ~~21 Dicembre 1999 n. 554~~; *“D.P.R. 207/2010”*;
- Il D.P.R. n. 440/2000;
- Il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267 *“Testo Unico delle leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali”*;
- La nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali prot. 14903/B del 24 dicembre 2001 L.R. 19/12/1995 n° 59-Sub-delega ai Comuni-Chiarimenti;
- Il Decreto Legislativo 27 dicembre 2002, n° 301 ;
- Il Decreto Legislativo n. 276/2003 ;
- Il Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n° 42 *“Testo Unico delle Disposizioni Legislative in materia di Beni Culturali e del Paesaggio”*;
- D.Lgs 19 agosto 2005, n° 192 *“Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia”*;
- La L.R. 27 Marzo 2008, n° 6;
- Legge Regionale 27 maggio 2008, n° 6 *“Architettura sostenibili e bioedilizia”*;
- D. Lgs 30 maggio 2008, n° 115 *“Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all’efficienza degli usi finali dell’energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE”*;
- D.P.R. 2 Aprile 2009, n° 59 *“Regolamento di attuazione dell’articolo 4, comma 1, lettere a) e b) del decreto legislativo 19 agosto 2005, n° 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia”*;
- La Legge Regionale 6 agosto 2007, n° 13 *“Disciplina dei complessi ricettivi campeggistici”*;
- D.M. (sviluppo economico) 26 giugno 2009 *“Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”*.
- La legge 30 Luglio 2010, n° 122.
- *“L. 73/2010”*.

**SONO FATTE SALVE ED HANNO PREVALENZA SULLE ALTRE, LE
NORME TECNICHE DEL P.R.G.; DELLE VARIANTI AL P.R.G.; DEI PIANI
ATTUATIVI; DEI PIANI P.E.E.P. E DEI PIANI PAESISTICI.**

INDICE

CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO APPLICABILE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 4 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N° 380

CAPO 2 - INTERVENTI EDILIZI

ART. 2 - IMMOBILI E COSTRUZIONI

ART. 3 - EDIFICIO

ART. 4 - IMPIANTO.

ART. 5 - INFRASTRUTTURA

ART. 6 - MANUFATTI DIVERSI.

ART. 7 - UNITÀ ORGANICHE DI IMMOBILI

ART. 8 - UNITÀ EDILIZIA E PERTINENZE

ART. 9 - UNITÀ FONDIARIA

ART. 10 - UNITÀ IMPIANTISTICA

ART. 11 - UNITÀ INFRASTRUTTURALE

ART. 12 - UNITÀ EDILIZIA - SCOMPOSIZIONE

ART. 13 - UNITÀ IMMOBILIARI E PARTI COMUNI

ART. 14 - SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN SPAZI FUNZIONALI

ART. 15 - SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN COMPONENTI STRUTTURALI E TECNOLOGICHE

ART. 16 - SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN SPAZI A DIVERSO GRADO DI PROTEZIONE

ART. 17 - TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI

ART. 18 - CARATTERI MORFOLOGICI

ART. 19 - STATO DI CONSERVAZIONE

ART. 20 - DESTINAZIONI D'USO

ART. 21 - ULTERIORI DEFINIZIONI RIGUARDANTI GLI SPAZI CHIUSI E/O APERTI COPERTI DELL'EDIFICIO ED ELEMENTI ARCHITETTONICI ED URBANISTICI

CAPO 3 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITÀ

ART. 22 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

ART. 23 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI

ART. 24 - CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

ART. 25 - SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI

ART. 26 - PIANI SEMINTERRATI

ART. 27 - PIANI INTERRATI

ART. 28 - SOTTOTETTI

ART. 29 - LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA

CAPO 4 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 30 - DEFINIZIONE DI INTERVENTO

**CAPO 5 - COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO - PERMESSO DI
COSTRUIRE - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'.**

ART. 31 - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE/COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

ART. 32 - SOGGETTI AVENTI TITOLO

ART. 33 - INTERVENTI DI INIZIATIVA COMUNALE

ART. 34 - TOLLERANZE

ART. 35 - CONDUZIONE DEL CANTIERE

ART. 36 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

ART. 37 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

ART. 38 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

ART. 39 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 40 - ULTIMAZIONE DI LAVORI

ART. 41 - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

ART. 42 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

ART. 43 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA DEGLI EDIFICI

ART. 44 - TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI

ART. 45 - INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 46 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

ART. 47 - INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

ART. 48 - INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DELLA SCIA E ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ'

ART. 49 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

ART. 50 - OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI

ART. 51 - ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

ART. 52 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

ART. 53 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

ART. 54 - RIDUZIONE O ESONERO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

ART. 55 - CONVENZIONE TIPO
ART. 56 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE
ART. 57 - PERMESSO DI COSTRUIRE
ART. 58 - PUBBLICITÀ DELL'ATTO
ART. 59 - COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI
ART. 60 - TRASFERIBILITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
ART. 61 - DECADENZA E ANNULLAMENTO E/O PERDITA DI EFFICACIA DEL TITOLO
ART. 62 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)
ART. 63 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ - DOCUMENTAZIONE

CAPO 6 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ART. 64 - DEFINIZIONE
ART. 65 - RICHIESTA
ART. 66 - RILASCIO

CAPO 7 - NORME IGIENICO - SANITARIE

ART. 67 - SALUBRITÀ DEL TERRENO
ART. 68 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ E ALL'ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ
ART. 69 - REQUISITI DI CARATTERE TERMICO
ART. 70 - REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO
ART. 71 - REQUISITI ILLUMINO-TECNICI E VENTILAZIONE

CAPO 8 - PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

ART. 72 - DISPOSIZIONI GENERALI
ART. 73 - FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI
ART. 74 - ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA
ART. 75 - ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA: SMALTIMENTI AUTONOMI
ART. 76 - ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE
ART. 77 - REQUISITI RELATIVI ALL'AERAZIONE E AL DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI
ART. 78 - CORTILI E CHIOSTRINE
ART. 79 - STABILITÀ E SICUREZZA DEI FABBRICATI
ART. 80 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

CAPO 9 - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 81 - LOCALI DI LAVORAZIONE, DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI
ART. 82 - IMPIANTI DI STRUTTURE LIGNEE
ART. 83 - IMPIANTI TERMICI
ART. 84 - PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO
ART. 85 - USO DI GAS IN CONTENITORE
ART. 86 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

CAPO 10 - REQUISITI DEGLI IMPIANTI

ART. 87 - RIFORNIMENTO IDRICO
ART. 88 - POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE
ART. 89 - MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI
ART. 90 - MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
ART. 91 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE
ART. 92 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE
ART. 93 - DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE
ART. 94 - CONCIMAIE
ART. 95 - IMPIANTI IGIENICI
ART. 96 - IMPIANTI DI AERAZIONE
ART. 97 - FOCOLAI, FORNI E CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE

CAPO 11 - DECORO E ARREDO URBANO

ART. 98 - ARREDO URBANO
ART. 99 - ANTENNE RADIO E TELEVISIVE
ART. 100 - AGGETTI E SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO
ART. 101 - MURI DI PROSPETTO E RECINZIONI
ART. 102 - SERVITÙ PUBBLICHE
ART. 103 - APPOSIZIONE DI MOSTRE, VETRINE, BACHECHE, INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI
ART. 104 - RESTAURI E MODIFICHE ALLE OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI
ART. 105 - USCITE DALLE AUTORIMESSE, RAMPE PER IL TRANSITO DEI VEICOLI
ART. 106 - CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA

CAPO 12 - NORME DI SICUREZZA E VIVIBILITÀ

ART. 107 - MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPO 13 - NORME DI SPECIALE TUTELA

ART. 108 - SPECIALE TUTELA DELLA ZONA OMOGENEA "A"
ART. 109 - CRITERI GENERALI DI TUTELA PER LA ZONA OMOGENEA "A"
ART. 110 - ULTERIORI CRITERI DI TUTELA PER IL CENTRO STORICO

CAPO 14 - NORME SUL COLORE, SUI MATERIALI E SUGLI ALTRI ELEMENTI CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI IN CENTRO STORICO

ART. 111 - CRITERI DI TUTELA SPECIFICI

ART. 112 - CONFORMAZIONE DELLE COPERTURE
ART. 113 - MANTI DI COPERTURA
ART. 114 - ABBAINI E LUCERNARI
ART. 115 - CANNE FUMARIE, COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI
ART. 116 - AGGETTI DI GRONDA
ART. 117 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI
ART. 118 - ANTENNE E PARABOLE TRASMITTENTI E RICEVENTI DELLA RADIO, DELLA TELEVISIONE E DELLA TELEFONIA
ART. 119 - PANNELLI SOLARI, POMPE DI CALORE ED ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI
ART. 120 - COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA DELLE FACCIATE
ART. 121 - INTONACI
ART. 122 - ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI IN PIETRA NATURALE
ART. 123 - ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI IN FINITA PIETRA
ART. 124 - MURATURE FACCIA A VISTA
ART. 125 - TINTEGGIATURE
ART. 126 - SERRAMENTI ESTERNI
ART. 127 - IMPIANTI TECNOLOGICI DI FACCIATA
ART. 128 - ALTRI ELEMENTI DI FACCIATA
ART. 129 - INSEGNE
ART. 130 - TENDE FRANGISOLE
ART. 131 - AREE SCOPERTE

CAPO 15 - USO DEL SUOLO – ZONE DI RISPETTO

ART. 132 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO
ART. 133 - RINVENIMENTI E SCOPERTE
ART. 134 - TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO
ART. 135 - DEPOSITI DI MATERIALI
ART. 136 - AREA PERTINENTE
ART. 137 - DISTANZE
ART. 138 - PARCHEGGI
ART. 139 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALI E STRADALI
ART. 140 - REALIZZAZIONE DI CABINE

CAPO 16 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

ART. 141 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE
ART. 142 - PROCEDIMENTO PER LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

CAPO 17 - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

ART. 143 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE E ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI
ART. 144 - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI
ART. 145 - RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE
ART. 146 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SUL SUOLO PUBBLICO

CAPO 18 - NORME PER LA GODIBILITÀ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

ART. 147 - RAMPE E ACCESSI ALLE COSTRUZIONI
ART. 148 - PASSI CARRABILI
ART. 149 - CHIOSTRINE
ART. 150 - COSTRUZIONI ACCESSORIE
ART. 151 - PERTINENZE
ART. 152 - PRESCRIZIONI PER I LOCALI INTERRATI E IMPIANTI TECNOLOGICI
ART. 153 - STATICA DELLE COSTRUZIONI
ART. 154 - ALTEZZE MASSIME E MINIME
ART. 155 - COPERTURE
ART. 156 - SERVITÙ PUBBLICHE PARTICOLARI
ART. 157 - CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI
ART. 158 - ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE

CAPO 19 - DISPOSIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

ART. 159 - SPAZI PER PARCHEGGI
ART. 160 - DECORO DEGLI EDIFICI
ART. 161 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE
ART. 162 - ELEMENTI CHE SPORGONO ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO
ART. 163 - INDICAZIONI TOPONOMICHE E NUMERI CIVICI

CAPO 20 - DISCIPLINA DELLE ATTREZZATURE RURALI

ART. 164 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA
ART. 165 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE

CAPO 21 - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. 166 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO
ART. 167 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE
ART. 168 - IMPIANTI PER LAVORAZIONI PERICOLOSE, INSALUBRI O INQUINANTI

CAPO 22 - DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)

ART. 169 - MODALITÀ PER L'INSTALLAZIONE
ART. 170 - DEFINIZIONE DEI COMPLESSI TURISTICI RICETTIVI COMPLEMENTARI
ART. 171 - DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CON ATTO D'OBBLIGO
ART. 172 - DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA
ART. 173 - DIMENSIONAMENTO E NORME DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI
ART. 174 - PARCHEGGI E STRADE INTERNE
ART. 175 - SERVIZI E ATTREZZATURE COMUNI NEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI
ART. 176 - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE
ART. 177 - NORME PER LA GODIBILITÀ GENERALE DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI
ART. 178 - DIVIETI

CAPO 23 - DISCIPLINA DELLE ALTRE SEGNALAZIONI CERTIFICATE DI INIZIO ATTIVITA'

ART. 179 - CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI
ART. 180 - INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI SU AREE PRIVATE
ART. 181 - AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI SU AREE PUBBLICHE
ART. 182 - DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE (ESCLUSO RSU E RIFIUTI INGOMBRANTI)
ART. 183 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO
ART. 184 - ESPOSIZIONE PER LA VENDITA A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE
ART. 185 - TAGLIO DEI BOSCHI E/O ALBERATURE
ART. 186 - IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA

CAPO 24 – NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 187 – NORME TRANSITORIE
ART. 188 - GARANZIE.
ART. 189 - COSTRUZIONI LEGITTIMATE
ART. 190 - SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ
ART. 191 - TUTELA DEI DATI PERSONALI
ART. 192 - NORME ABROGATE.
ART. 193 - CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO.
ART. 194 - RINVIO DINAMICO
ART. 195 - SANZIONI.
ART. 196 - ENTRATA IN VIGORE.

CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento applicabile ai sensi dell'articolo 2, comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380.

Il presente Regolamento Edilizio contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

E' redatto nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267 ed in armonia con il T.U. delle leggi sanitarie, in tutto il territorio del Comune di Zagarolo.

Il Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo o opere di edilizia, per costruzione demolizione o trasformazione nell'ambito del territorio comunale.

Esso è integrato dalle norme prescritte dagli strumenti urbanistici comunali e dai piani particolareggiati.

CAPO 2 – INTERVENTI EDILIZI

OGGETTO EDILIZIO

Art. 2 - Immobili e costruzioni.

1. Sono «beni immobili» ai sensi dell'art. 812 del Codice Civile, o semplicemente «immobili»:

- il suolo, ovvero le unità di suolo o «aree»;
- le costruzioni edilizie;
- gli alberi;
- i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).

2. Opera edilizia o costruzione edilizia è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.

3. Ai fini del presente regolamento le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:

- gli edifici;
- gli impianti, o strutture tecnologiche;
- le infrastrutture;
- i manufatti diversi.

Art. 3 – Edificio

1. Edificio è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo.

2. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

Art. 4 - Impianto.

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.

2. Sono ad esempio impianti le strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno, bacini di accumulo di liquidi o liquami, torri piezometriche, tralicci, nastri trasportatori, cabine elettriche, centrali termiche non di pertinenza di edifici, impianti di trasformazione di energia, impianti di potabilizzazione e di depurazione, discariche e inceneritori di rifiuti, autosilos meccanizzati e quanto può essere assimilato ai predetti.

3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate non determinanti locali utilizzabili sottostanti, piscine, e simili.

Art. 5 - Infrastruttura.

1. Sono infrastrutture le costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.

2. Sono infrastrutture:

- a) per la mobilità: le strade, i percorsi pedonali e ciclabili, le piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
- b) tecnologiche: per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e di informazioni tramite condutture (acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili).

Art. 6 - Manufatti diversi.

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:

- le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
- le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- i manufatti di servizio urbano e di arredo urbano: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
- le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
- le opere provvisionali: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

Art. 7 - Unità organiche di immobili.

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.

2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le «unità organiche», definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.

3. Fra le «unità organiche», ai fini del R.E. si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:

- le unità edilizie (U.E.);
- le unità fondiari;
- le unità impiantistiche;
- le unità infrastrutturali.

Art. 8 - Unità edilizia e Pertinenze.

1. Si definisce «unità edilizia» l'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, nonché dall'area e dalle eventuali altre pertinenze.

2. Sono pertinenze di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza, o lotto, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garage, cantine, centrale termica e altri impianti), e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.. A norma dell'art. 3 del DPR 380/01 sono da da considerarsi interventi di nuova costruzione gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale. Qualora l'edificio non abbia alcuna pertinenza esso coincide con l'U.E.

3. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra al tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e da luogo ad una propria U.E. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due U.E. indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica U.E.

Art. 9 - Unità fondiaria.

1. Si definisce «unità fondiaria» l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area, o porzione di suolo, individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica, e dalle sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie, alberature, ecc.); l'area cioè non è edificata, oppure le eventuali costruzioni soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area.

2. Sono unità fondiari:

- le unità preordinate all'edificazione, dette anche «lotti liberi» o «lotti ineditati»;
- le «corti comuni», ovvero gli spazi scoperti di pertinenza di più unità edilizie circostanti;
- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le unità poderali, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

Art. 10 - Unità impiantistica.

1. Si definisce «unità impiantistica» l'unità organica composta da un impianto, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali.

Art. 11 - Unità infrastrutturale.

1. Si definisce «unità infrastrutturale» l'unità organica composta da una infrastruttura o un insieme di infrastrutture, quale oggetto dominante, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali.

Art. 12 - Unità edilizia - Scomposizione.

1. L'unità edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti:

- unità immobiliari e parti comuni;
- spazi funzionali diversamente caratterizzati;
- componenti strutturali e tecnologiche;
- spazi a diverso grado di protezione.

Art. 13 - Unità immobiliari e parti comuni.

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.

2. Sono pertinenze di un'unità immobiliare:

- gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
- gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.

3. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

Art. 14 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali.

1. Si definiscono spazi fruibili di una U.E. tutti gli spazi che, per caratteristiche geometriche, sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:

- una superficie di calpestio, ossia una superficie minima idonea ad ospitare persone;
- un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80.

2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono non fruibili. Sono quindi spazi non fruibili:

- le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80;
- l'estradosso delle coperture non piane;
- gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.

3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una U.E. costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi:

a) spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I., ossia spazi per le attività principali e secondarie che si svolgono in ciascuna U.I.

- spazi di attività (o riposo);
- spazi di servizio;

- spazi di circolazione e collegamento: - orizzontale, - verticale.

b) spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. (ma esterni alla U.I. stessa);

c) spazi comuni - spazi di servizio comuni a più U.I.;

- spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.: - orizzontale, - verticale.

- spazi tecnici praticabili, ossia spazi contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).

Art. 15 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche.

1. La scomposizione della U.E. in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290; l'elenco delle componenti è il seguente:

STRUTTURE DI FONDAZIONE STRUTTURE DI FONDAZIONE DIRETTE
STRUTTURE DI FONDAZIONE INDIRETTE
STRUTTURE IN ELEVAZIONE
STRUTTURE DI ELEVAZIONE VERTICALE
STRUTTURE DI ELEVAZIONE ORIZZONTALI E
INCLINATE
STRUTTURE IN ELEVAZIONE SPAZIALI
1) STRUTTURE
PORTANTI:
STRUTTURE DI
CONTENIMENTO
STRUTTURE DI CONTENIMENTO VERTICALI
STRUTTURE DI CONTENIMENTO
ORIZZONTALI
CHIUSURE VERTICALI PARETI PERIMETRALI VERTICALI
INFISSI ESTERNI VERTICALI
CHIUSURE ORIZZONTALI
INFERIORI
SOLAI A TERRA
INFISSI ORIZZONTALI
CHIUSURE ORIZZONTALI SU
SPAZI ESTERNI SOLAI SU SPAZI APERTI
2) CHIUSURE:
CHIUSURE SUPERIORI COPERTURE (O SOLAI DI COPERTURA)
INFISSI ESTERNI ORIZZONTALI O INCLINATI
PARTIZIONI INTERNE
VERTICALI
PARETI INTERNE VERTICALI
INFISSI INTERNI VERTICALI
ELEMENTI DI PROTEZIONE
PARTIZIONI INTERNE
ORIZZONTALI
SOLAI
SOPPALCHI
INFISSI INTERNI ORIZZONTALI
3) PARTIZIONI INTERNE:
PARTIZIONI INTERNE
INCLINATE
SCALE INTERNE
RAMPE INTERNE
PARTIZIONI ESTERNE VERTICALI ELEMENTI DI PROTEZIONE
ELEMENTI DI SEPARAZIONE
PARTIZIONI ESTERNE
ORIZZONTALI
BALCONI E LOGGE
PASSERELLE
4) PARTIZIONI ESTERNE:
PARTIZIONI ESTERNE INCLINATE SCALE ESTERNE
RAMPE ESTERNE
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE
ALIMENTAZIONE
GRUPPI TERMICI
CENTRALI DI TRATTAMENTO FLUIDI
RETE DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI
RETI DI SCARICO CONDENSACANNE DI
ESALAZIONE
IMPIANTO IDROSANITARIO
ALLACCIAMENTI
MACCHINE IDRAULICHE
ACCUMULI
RISCALDATORI
RETI DI DISTRIBUZIONE ACQUA FREDDA E
TERMINALI
RETI DI DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA E
TERMINALI RETI DI RICIRCOLO DELL'ACQUA

CALDA
APPARECCHI SANITARI
5) IMPIANTI DI
FORNITURA SERVIZI:
IMPIANTO DI SMALTIMENTO
LIQUIDI
RETI DI SCARICO ACQUE FECALI
RETI DI SCARICO ACQUE DOMESTICHE
RETI DI SCARICO ACQUE METEORICHE
RETI DI VENTILAZIONE SECONDARIA
IMPIANTO DI SMALTIMENTO
AERIFORMI
ALIMENTAZIONE MACCHINA
RETI DI CANALIZZAZIONE
IMPIANTO DI SMALTIMENTO
SOLIDI
CANNA DI CADUTA
CANNA DI ESALAZIONE
IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE GAS ALLACCIAMENTI
RETI DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI
IMPIANTO ELETTRICO
ALIMENTAZIONE
ALLACCIAMENTI
APPARECCHIATURE ELETTRICHE
RETI DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI
IMPIANTO DI
TELECOMUNICAZIONI
ALIMENTAZIONE
ALLACCIAMENTI
RETI DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI
IMPIANTO FISSO DI TRASPORTO
ALIMENTAZIONE
MACCHINA
PARTI MOBILI
IMPIANTO ANTINCENDIO
ALLACCIAMENTI
RILEVATORI E TRADUTTORI
RETI DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI
ALLARMI
IMPIANTO DI MESSA A TERRA RETI DI RACCOLTA DISPERSORI
IMPIANTO PARAFULMINE
ELEMENTI DI CAPTAZIONE
RETE
DISPERSORI
6) IMPIANTI DI
SICUREZZA::
IMPIANTO ANTIFURTO E
ANTINTRUSIONE ALIMENTAZIONE
ELEMENTO FISSO D'ARREDO
DOMESTICO PARETI - CONTENITORE
7) ATTREZZATURE
INTERNE:
BLOCCO SERVIZI
ARREDI ESTERNI COLLETTIVI
8) ATTREZZATURE
ESTERNE:
ALLESTIMENTI ESTERNI RECINZIONI PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Art. 16 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione

1. Con riferimento al diverso grado di protezione gli spazi si distinguono in:

- spazi chiusi, detti anche «vani» o «locali»;
- spazi aperti coperti;

- spazi aperti scoperti; o semplicemente spazi scoperti.

2. Si considera spazio chiuso o «locale» o «vano» uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni. Si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro.

3. Si considera spazio aperto coperto uno spazio non chiuso delimitato:

- da una superficie di calpestio;

- da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio);

- da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne;

- nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.

4. Costituisce chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense.

5. Non dà luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo se la misura dello sbalzo non è superiore al 20% della distanza fra lo sbalzo stesso e la superficie su cui esso si proietta (qualora tale rapporto sia superiore al 20%, la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale dell'elemento aggettante rappresenta uno spazio aperto coperto).

6. Sono spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

Art. 17 – Tipologie degli Edifici.

1. Tipologia strutturale:

a) **Muratura:** edificio con ossatura portante in setti murari di qualunque materiale, archi e volte in conci lapidei.

b) **C.A.:** edificio con ossatura portante realizzata mediante un'incastellatura "a telaio" di travi e pilastri in c.a.

c) **Mista:** edificio con ossatura portante realizzata da una commistione a vari livelli di setti murari, archi e volte in conci lapidei e di telai realizzati con travi e pilastri in c.a.

2. Tipologia copertura:

a) **Piana:** edificio con copertura di tipo piano orizzontale "a terrazza"

b) **A falde:** edificio con copertura a falde inclinate di qualunque morfologia.

c) **Mista:** edificio con copertura realizzata da una commistione di chiusure di tipo piano orizzontale "a terrazza" e di falde inclinate.

3. Tipologia fabbricato:

a) **Casa terranea:** ad un solo piano fuori terra, generalmente costituite da un unico ambiente. Al vano si accede da un'unica porta che assieme ad un finestrino laterale costituiscono la fonte aeroilluminante. La copertura è a falde inclinate.

b) **Magazzino:** ad un solo piano fuori terra, costituito da un unico ambiente. L'ambiente unico ha dimensione generalmente maggiore rispetto a quelle delle abitazioni. Il magazzino presenta porta d'accesso centrale e due finestre speculari. La copertura è a falde inclinate.

c) **Palazzo:** variabile per dimensione ed importanza, caratterizzato da una distribuzione dei vani attorno ad uno spazio centrale aperto e da una veste architettonica fortemente ed unitariamente caratterizzata e facilmente riconoscibile, prodotto generalmente dall'accorpamento di più lotti;

d) **Palazzetto:** riproduzione in scala minore del modello tipologico del palazzo, occupa un solo lotto o frazioni di esso, presentano più unità indipendenti al piano terra ed alloggi unici ai piani superiori;

e) **Palazzetto plurifamiliare:** caratterizzato da più corpi scala indipendenti da cielo a terra, può derivare da divisione di palazzi unifamiliari, da accorpamenti di unità minori o da un impianto edilizio originale;

f) **Edificio in linea:** distribuito generalmente su più piani sono il risultato dell'accorpamento di più unità elementari, presenta generalmente un unico ingresso ed un solo corpo scala che serve le diverse UI distribuite ai vari piani;

g) **Casa a schiera o pseudoschiera:** generalmente a due o tre elevazioni fuori terra, la scala è contenuta all'interno di una casa "a magazzino" con tramezzo di separazione, e più raramente all'interno di una casa terranea. Caratteri invarianti sono la comunanza dei muri laterali con le adiacenti case a schiera, la presenza delle aree di pertinenza o degli spazi della corte dal lato opposto al fronte, il doppio affaccio contrapposto su strada e corte e l'appartenenza del fronte al margine del percorso.

Art. 18 – Caratteri Morfologici.

1. Caratteristiche morfologiche

a) Presenza di superfetazioni: unità il cui carattere originario è stato alterato con l'aggiunta di volume edilizio esterno che ha alterato le caratteristiche tipo-morfologiche e volumetriche originarie di una U.E., realizzato con materiali e tecnologie non originarie.

b) Presenza fronti omogenei: elemento facente parte di un unico organismo edilizio che presenta sui fronti identiche caratteristiche strutturali e/o decorative agli edifici adiacenti; si ipotizza derivante da un frazionamento particellare di una unica unità.

Art. 19 – Stato di Conservazione

1. Stato di manutenzione:

a) Pessimo: unità con facciate senza intonaco per una porzione superiore al 50%; priva o parzialmente priva di infissi esterni; con collegamenti verticali, ove visibili, in precarie condizioni funzionali.

b) Sufficiente: unità con facciate parzialmente prive di intonaco; con infissi esterni in cattivo stato di manutenzione; con alveolizzazione degli intonaci e/o del paramento lapideo; con scagliatura dei conci lapidei; con presenza di umidità.

c) Discreto: unità con facciate parzialmente prive di intonaco; con infissi esterni in cattivo stato di manutenzione; con presenza di umidità.

d) Buono: unità con parziale scrostamento dell'intonaco non superiore del 20% della facciata.

e) Ottimo: unità i cui elementi originari sono ben mantenuti.

2. Caratteristiche qualitative

a) Di Pregio: unità che presenta caratteristiche tipo-morfologiche, materiche, costruttive, architettoniche ed estetiche pregevoli e congruenti con quelli dell'ambito urbano storico circostante; di epoca non superiore a metà Novecento.

b) Senza qualità: unità che non presenta caratteristiche tipo-morfologiche, materiche, costruttive, architettoniche ed estetiche pregevoli e la cui tipologia è probabilmente riconducibile ad una edilizia spontanea.

c) Sostituzione: unità moderna di sostituzione.

Art. 20 – Destinazioni D'Uso.

1. **Residenziale:** abitazioni mono, plurifamiliari, collettive.

2. **Garage-Magazzino:** box auto al piano terra o bassi probabilmente adibiti a deposito.

3. **Produttiva:** comprende le attività di produzione industriale e artigianale con i servizi strettamente afferenti; si distingue in:

- attività artigianali di servizio; (fabbro, falegname, idraulico, sarto, meccanico, ciabattino, punti internet e telefonici, laboratori (restauro riparazioni, assemblaggio, etc.)
- attività di servizio alla persona (barbiere, parrucchiere, estetista, manicure-pedicure, centro benessere, etc.)
- attività artigianali di produzione; prodotti della tradizione locale – settore alimentare (dolciumi, panificazione, etc.), artistici (ceramica, oreficeria, oggettistica etc.)

4. **Commerciale e Direzionale:** comprende le attività terziarie con i servizi ad essa afferenti; si distingue in:

- attività commerciali al dettaglio;
- studi professionali, uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie);
- pubblici esercizi, uffici pubblici e privati.

5. **Culturale e tempo libero**

- sedi di associazioni e attività culturali, scuole pubbliche e private, attrezzature pubbliche e private per attività ricreative per lo sport e il tempo libero, per lo spettacolo (sale teatrali e cinematografiche, etc.);

6. **Turistico-Ricettiva:**

- alberghi;
- residence;
- ostelli;
- hotel;
- bar, ristorazione.
- Bed & Breakfast

7. **Servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali:**

- istruzione dell'obbligo e pre-obbligo (asili nido, scuole materne, elementari e medie);
- attrezzature di interesse comune (sedi delle pubbliche amministrazioni, chiese e centri religiosi, biblioteche, attrezzature assistenziali e ambulatori);
- verde e attrezzature sportive;
- parcheggi.

8. **Servizi ed attrezzature di interessi generali:**

- attrezzature per l'istruzione superiore;
- ospedali, cliniche, residenze per anziani;
- parco;
- impianti militari.

Art. 21 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio ed elementi architettonici ed urbanistici .

21.1) Gli spazi negli edifici sono definiti come dal seguente prospetto:

1 Piano: Si definisce piano di un edificio l'insieme di spazi (chiusi o aperti e coperti) la cui superficie di calpestio è posta sulla medesima quota, oppure su quote non eccessivamente dissimili in rapporto all'altezza degli spazi stessi; in ogni caso sono su due piani diversi due spazi nei quali la quota dell'intradosso della chiusura o partizione superiore dell'uno è inferiore alla quota di calpestio dell'altro. Gli spazi che compongono un piano devono essere, almeno per alcune parti, fruibili (ossia con altezza utile almeno pari a mt. 1,80); eventuali intercapedini di altezza inferiore fra due solai portanti sono ammissibili solo per ospitare cunicoli tecnologici o condotte impiantistiche, e non costituiscono un piano.

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie.

Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

Il piano può essere delimitato in tutto o in parte da chiusure perimetrali, o anche privo di chiusure perimetrali; l'intradosso della partizione superiore o della copertura può presentarsi piano, inclinato, voltato, ecc..

2 Soppalco: Si definisce soppalco una partizione orizzontale interna portante che interessa solo una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) inferiore al 25% della superficie del vano stesso; il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano.

Una partizione orizzontale interna portante che interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore al 25% della superficie del vano stesso, si considera un solaio e determina quindi un ulteriore piano. Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.

3 Spazio interrato: ~~Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce interrato quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo per più di mt. 0,70. È fatta eccezione per gli spazi di accesso (rampe).~~

La definizione di "Spazio interrato" contrasta con quanto al riguardo prescritto dalla circolare regionale 45 REC e con le definizioni successive date all'art. 27.

Appare necessario sostituire il testo con il seguente:

"3 Spazio seminterrato: uno spazio chiuso, o aperto coperto, si definisce seminterrato quando la quota dell'estradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo per più di m. 0.70. E' fatta eccezione per gli spazi di accesso (rampe)

3 bis Spazio interrato: uno spazio chiuso, o aperto coperto, si definisce interrato quando si sviluppa completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato. E' fatta eccezione per gli spazi di accesso (rampe)"

4 Piano interrato: Un piano di un edificio è definito interrato quando è composto esclusivamente da spazi interrati.

5 Piano fuori terra: Si definiscono piani fuori terra tutti i piani dell'edificio salvo i piani interrati.

6 Primo piano fuori terra: Si definisce primo piano fuori terra di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra.

7 Apertura: Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio.

Sono ad esempio aperture:

- le finestre, di cui all'art. 900 del Codice Civile;
- le porte (pedonali o carrabili);
- i lucernai apribili.

8 Numero di piani di un edificio – Np: Per numero di piani di un edificio (Np) si intendono convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:

- dei piani interrati;
- dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino in alcun punto l'altezza utile media di m. 1,50.

9 Numero di piani totale – Npt: Per numero di piani totale (Npt) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

21.2) Definizione di elementi architettonici ed urbanistici

1. Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

1.1)cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a mt. 2,50 con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile;

1.2)lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esse emergenti. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

1.3)chiostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;

1.4) locale interrato: si considera piano interrato quello che risulta posto al di sotto del naturale piano del terreno fatta eccezione di una quota non più alta di mt. 0.70 dal piano del terreno a sistemazione avvenuta, le cui parti fuori terra potranno anche essere munite di luci e degli spazi di accesso al piano medesimo (rampa).

La definizione di "locale interrato" contrasta con le definizioni successive di cui all'art. 27 Piani interrati.

Appare necessario sostituire il testo con il seguente:

"1.4) locale interrato: si considera locale interrato quello che risulta posto al di sotto del piano naturale del terreno a sistemazione avvenuta"

1.5)locali seminterrati: ~~si considerano locali seminterrati quelli che risultano posti al di sotto del naturale piano di campagna per almeno metà della superficie complessiva delle rispettive pareti;~~

La definizione di "locale seminterrato" contrasta con le definizioni precedente e rischia di generare confusione interpretativa.

Appare necessario sostituire il testo con il seguente:

"1.5) I locali seminterrati: si considerano locali seminterrati quelli non interrati e posti fuoriterra fino ad un massimo di 70 cm".

1.6)scantinati: si intendono locali posti interamente al di sotto del naturale piano di campagna;

1.7)locali a pianoterra: si intendono quelli il cui pavimento è posto al livello di campagna ovvero ad un livello ad esso inferiore per meno della metà della superficie complessiva delle rispettive pareti;

1.8)Aggetto: Si definisce *aggetto* qualsiasi sporgenza orizzontale (balcone, pensilina, mensola, ecc.) o elemento sporgente (cornicione, gronda, ecc.) impernata su un fulcro dietro il quale è ancorata; essendo privo di sostegni esterni appare autoportante. Se prolunga una trave oltre uno dei sostegni è meglio definita sbalzo.

1.9)Allineamento: *L'allineamento* è determinato dalla posizione degli edifici sorgenti su più lotti contigui e, in alternativa o quando non ci sono edifici esistenti, l'allineamento è determinato dalla distanza minima dalla sede stradale. Nel caso di edifici preesistenti, sorgenti su più lotti, che non rispettino la distanza minima dalla strada l'allineamento in atto è determinato:

- dalla distanza dalla strada, riferita alla edificazione prevalente sul tratto stradale considerato, qualora vi siano due o più edifici posti in allineamento;

- dalla media delle distanze dalla strada, riferite alla edificazione esistente, qualora non vi siano edifici posti in allineamento.

1.10)Altana: si definisce *altana* una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.

1.11)Androne: si definisce *androne* una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.

1.12)Balcone: si definisce *balcone* un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensola o a sbalzo.

1.13)Ballatoio: si definisce *ballatoio* un balcone continuo con funzione di percorso.

1.14)Chiosco: si definisce *chiosco* un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.

1.15)Confine Stradale: Limite della proprietà stradale come 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.

1.16)Galleria: si definisce *galleria* un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.

1.17)Gazebo: si definisce *gazebo* un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica, avente pianta inscritta in cerchio con diametro massimo m. 3.00.

1.18)Inviluppo Edilizio Limite: si definisce *inviluppo edilizio limite* il perimetro della figura piana risultante dal congiungimento dei segmenti che individuano le distanze minime da rispettare dai confini, dalle strade e dagli edifici presenti nelle aree contermini.

1.19)Loggia: si definisce *loggia* un portico aperto sui lati, coperto di solito a volta, all'interno o dinanzi ad un edificio. Può anche costituire un organismo indipendente.

1.20)Loggiato: Si definisce *loggiato*, spesso sinonimo di loggia, un elemento di raccordo entro un edificio.

1.21)Pensilina: si definisce *pensilina* un ripiano orizzontale o inclinato non praticabile a sbalzo, posto a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati.

1.22)Pergola: Costituisce *percolato o pergola* lo spazio "graticolato" di pali o simili, a foggia piana o a volta, a sostegno di viti o altre piante rampicanti, con struttura indipendente o semi dipendente, aperto su tutti i lati da realizzarsi a ridosso del fabbricato od in prossimità di questo, purché realizzato nell'ambito della corte urbana del fabbricato stesso. La superficie del percolato non può essere comunque superiore alla superficie coperta dell'unità immobiliare afferente.

1.23)Pergotenda: si definisce una impalcatura a struttura leggera a sostegno di tenda scorrevole, priva di copertura fissa, formata da elementi verticali, posti normalmente su due file ed elementi soprastanti inclinati, a volta od orizzontali.

1.24)Pertinenze: Sono considerate *pertinenze od impianti tecnologici* al servizio di edifici già esistenti le opere accessorie e i manufatti da realizzare nell'ambito della corte urbana e destinati in modo durevole a servizio o ornamento degli edifici medesimi, anche se non funzionalmente contigui. Rientrano tra l'altro fra queste:

- *Tettoie delle dimensioni massime di mq. 12,00 aventi altezza max di mt. 2,40;*
- *Locali Centrale Termica e/o Centrale Idrica aventi dimensioni massime di mq. 10,00 ed altezza max di mt. 2,20;*
- *Locale legnaia avente dimensione massima di mq. 8,00 ed altezza max. di mt. 2,20;*
- *Gazebo in legno e/o in ferro avente dimensione massima di mq. 16,00 ed altezza max. di mt. 2,40;*
- *Forni e barbecue aventi dimensioni max. di mt. 4,00 ed altezza max di mt. 2,40.*

1.25)Porticato: Si definisce *porticato*, il portico che si estende in lunghezza lungo una strada.

1.26)Portico: si definisce *portico* l'ambiente al piano terra con almeno due lati aperti sostenuto da pilasti o colonne. Sui sostegni poggiano trabeazioni o arcate; la copertura può essere a falda, piana o a volta. Il portico può trovarsi sulla facciata di un edificio e può costituire un avancorpo; può fungere da disimpegno o ornamento; può cingere un cortile o una piazza. Il portico può essere di varie forme e utilizzazioni.

1.27)Quota del Terreno: Per *quota del terreno* si intende la quota del terreno naturale o sistemato.

1.28)Sagoma: Si definisce *sagoma* la figura piana risultante dal contorno esterno dell'edificio, proiettato sul piano orizzontale e sui piani verticali, compresi i bow-windows, con esclusione delle sporgenze che non concorrono alla definizione di superficie coperta.

1.29)Superfetazioni: Si definisce *Superfetazione* ogni aggiunta di volume edilizio esterno che ha alterato le caratteristiche tipo-morfologiche e volumetriche originari di una UE realizzata con materiali e tecnologie non originarie. Sono tali i volumi esterni edificati in aderenza ad una UE o realizzati sui ballatoi; sono tali le verande con struttura lignea o metallica che chiudono ballatoi e terrazze; sono tali i volumi realizzati sui terrazzi di copertura degli edifici.

E' altresì superfetazione ogni singolo elemento fisso che con caratteri di finitura o di arredo esterno alteri in difformità l'assetto morfologico preesistente. Sono tali le insegne commerciali a bandiera o a parete dissonanti per dimensioni e caratteri figurativi; gli infissi metallici, le tettoie di materiale plastico i rivestimenti delle pareti esterne realizzati con materiali dissonanti con i preesistenti originali. Si definiscono altresì superfetazioni le costruzioni a carattere precario o consolidate, aggiunte o indipendenti rispetto all'edificio principale, che non risultano integrate compiutamente con l'edificio e il contesto.

1.30)Terrazza: si definisce *terrazza* un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.

1.31)Tettoia: si definisce *tettoia* una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane aperto su tutti i lati.

1.32)Veranda: si definisce *veranda* il balcone coperto aperto o chiuso da vetrate.

1.33)Rifusione edilizia: si definisce *rifusione edilizia* l'aggregazione di due o più UI di dimensioni minime per configurare un nuovo sistema aggregativo edilizio di dimensioni adeguate alla funzione residenziale.

La rifusione edilizia può essere concessa nei casi in cui l'edificio oggetto di intervento abbia perso i caratteri tipo-morfologici, architettonici e formale ed architettonici originali, o quando le dimensioni delle singole unità immobiliari non consentono uno standard minimo di abitabilità;

1.34) Impianto o sistema solare fotovoltaico: si definisce *impianto o sistema solare fotovoltaico* (o impianto fotovoltaico) l'impianto di produzione di energia elettrica mediante conversione diretta della radiazione solare, tramite l'effetto fotovoltaico composto principalmente da un insieme di moduli fotovoltaici.

1.35) – Altana: si definisce *altana* una struttura in legno e/o muratura posta sopra il tetto della casa, alla quale si accede dall'interno del piano sottostante.

21.3) Definizione del concetto di superficie

3.1. – Superficie Coperta (Sc): *la superficie coperta* è rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Sono esclusi dal calcolo:

- balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti, logge, pensiline, e simili;
- le parti interrate, le piscine, i pergolati, e simili.

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

- gli impianti tecnologici quali: silos, depositi di sostanze pericolose, depuratori, e simili che necessitano di installazione separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali.

3.2. – Superficie Lorda (SL): *La superficie lorda* è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, misurati al lordo delle strutture murarie perimetrali. Sono esclusi dal computo della - SL:

- i porticati pubblici e privati;
- i vani strettamente necessari per centrale termica, elettrica, i vani ascensore, montacarichi e relativi vani tecnici, impianti tecnologici, silos, e simili;
- le scale di sicurezza interne ed esterne di qualunque altezza quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi;
- locali, o parti di locali seminterrati non abitabili;

- balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti, logge, pensiline, e simili;
- gli elementi decorativi in genere, gli spessori degli isolamenti termici ed acustici per gli edifici esistenti;
- le parti interrate, le piscine, i pergolati, e simili.

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

- gli impianti tecnologici quali silos, depositi sostanza pericolose, depuratori, e simili che necessitano di installazione separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali.

Al primo punto vengono esclusi dalla SL i porticati pubblici e privati. La circ. 45 REC al fine della loro esclusione specifica che, nel caso siano pubblici ".....ciò deve risultare da atto registrato e trascritto a favore del Comune....." e, nel caso siano privati, ".....sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.....".

Appare necessario correggere il testo nel modo seguente:

" – i porticati pubblici per atto registrato e trascritto a favore del Comune e i porticati privati sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente "

3.3 - Superficie Utile (Su) e Superficie accessoria (Sa): la suddivisione della superficie in utile ed accessoria si articola secondo i seguenti raggruppamenti di funzioni d'uso:

a) funzione abitativa;

b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio ivi comprese le attività culturali, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private, e studi professionali;

c) attività produttive di tipo industriale ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;

d) funzioni agricole e agrituristiche, o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;

e) funzioni ricettive-alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

In particolare:

1. per i raggruppamenti a), b) (escluse le funzioni commerciali all'ingrosso), ed e):

la superficie utile (Su) è la superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, e di eventuali scale interne, di logge e balconi; sono altresì escluse le zone che presentano un'altezza netta inferiore a m 1,70;

- **la superficie accessoria (Sa)** è la superficie netta di: cantinole, soffitte, depositi, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche ed altri locali al servizio delle residenze o delle attività principali, autorimesse singole e collettive, androni d'ingresso, porticati, logge e balconi;

2. per gli altri raggruppamenti (comprese le funzioni commerciali all'ingrosso):

- **la superficie utile (Su)** è data dalla differenza fra la superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici utili di tutti i piani fuori terra e quella accessoria (Sa);

- **la superficie accessoria (Sa)** è la superficie utile di servizi ed impianti igienici, centrale termica ed elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, spazi coperti per il carico e lo scarico delle merci e per il deposito delle stesse, volumi tecnici in genere.

3.4 - Superficie di vendita (Sv): La superficie di vendita è l'area degli esercizi commerciali alla quale ha accesso il pubblico, ivi compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature o quella comunque destinata ad esposizione di merce.

Restano escluse dalla superficie di vendita le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree antistanti alle casse destinate al deposito carrelli.

21.4) Definizione per la composizione degli alloggi

4.1 - Alloggio o appartamento: per *alloggio o appartamento* si intende un insieme di vani ed annessi, od anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parti separate, ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su un spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

4.2 - Vano: per *vano* si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco, o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

Al comma 21.4 punto 4.3 Stanza, appare necessario correggere il dato riguardante l'altezza media del vano secondo i dettami dell'art. 1 del D.M. 05/07/1975: "l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70 riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli".

Appare necessario correggere il testo nel modo seguente:

4.3 - Stanza (Vano utile): per *stanza (vano utile)* si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte agibili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno 9mq.), ed il cui soffitto si trovi ad una altezza ~~media di almeno 2,20 mt.~~ **minima di mt. 2,70** dal pavimento.

4.4 - Vani accessori: per *vani accessori* si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpieghi, ecc. (ingressi, anticamera, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

4.5 -Altri vani: per *altri vani* si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili, ecc.)

21.5) Definizione di fabbricato e edificio residenziale

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

Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte della cubatura ad uso di abitazione.

21.6) Fondi funzionalmente contigui

Quando gli strumenti urbanistici non dispongono diversamente distinguendo a seconda della destinazione urbanistica, la contiguità funzionale coincide con quella fisica.

21.7) Definizioni e metodi di misura degli elementi urbanistici

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti come appresso, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

7.1 Superficie territoriale: per *superficie territoriale*, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende l'area comprendente tutte le superfici da destinare, comprese nel suo perimetro, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le superfici fondiarie.

La *superficie territoriale* va misurata al netto delle aree destinate dal piano alla viabilità principale (strade comunali, provinciali e statali) ed ai parcheggi o piazze d'interesse urbano esistenti perimetralmente all'area, ed al lordo di quelle esistenti e/o previste dal piano internamente ad essa.

7.2 Superficie fondiaria: per *superficie fondiaria*, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, si intende quella parte di area edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, ove richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

La *superficie fondiaria* può essere realizzata in lotti di dimensioni secondo la minima unità di intervento.

7.3 Indice di fabbricabilità territoriale: è il rapporto (mc./mq.) fra il volume realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari ad esso definiti.

7.4 Indice di fabbricabilità fondiaria: è il rapporto (mc./mq.) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

7.5 Densità di popolazione fondiaria: è il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie fondiaria interessata dall'insediamento.

7.6 Densità di popolazione territoriale: è il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie territoriale interessata dall'insediamento

7.7 Destinazioni d'uso: per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

7.8 Attrezzature: le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

7.9 Superficie minima del lotto: dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

7.10 Indice di copertura: è il rapporto massimo tra la superficie copribile e la superficie del lotto, deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

7.11 Altezza di un edificio:

l'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.

L'altezza degli edifici (H) è data dalla media delle altezze dei fronti degli edifici stessi; l'altezza di ciascun fronte di ogni fabbricato è dalla media delle altezze del fronte stesso.

Per il calcolo dell'altezza media del fronte le misure di riferimento sono:

- per la linea di terra, dalla quota media del marciapiede o del terreno circostante, a sistemazione avvenuta;
- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a terrazzo, l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso;
- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta della linea del tetto (intesa questa come linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio). Per i fronti nei quali la linea del tetto non sia orizzontale, l'altezza del fronte si misura dalla media dell'intersezione tra il prospetto e le falde stesse.

Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea di imposta del tetto stesso, ovvero dai 2/3 della linea di imposta del tetto quando lo stesso non sia orizzontale qualunque sia in fronte interessato. In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici. Sono esclusi dal computo delle altezze i soli volumi tecnici quali gli impianti tecnologici, gli extracorsa degli ascensori e le canne fumarie.

Al comma 21.7 punto 7.12 **Distacco fra gli edifici, si stabilisce che, ai fini delle determinazione delle distanze fra**

gli edifici, non saranno considerati "...sporgenze, aggetti, balconi quando quest'ultimi non superano i m. 1,50.." e questo in contrasto con la sentenza di Cassazione n. 17089 del 2006 che stabilisce che "...in tema di distanze tra costruzioni su fondi finitimi, ai sensi [dell'articolo 873 cod. civ.](#), con riferimento alla determinazione del relativo calcolo, poiché il balcone, estendendo in superficie il volume edificatorio, costituisce corpo di fabbrica, e poiché l'articolo 9 del [d.m. 2 aprile 1968](#) - applicabile alla fattispecie, disciplinata dalla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla [legge 6 agosto 1967 n. 765](#) - stabilisce la distanza minima di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, un regolamento edilizio che stabilisca un criterio di misurazione della distanza tra edifici che non tenga conto dell'estensione del balcone, è "contra legem" in quanto, sottraendo dal calcolo della distanza l'estensione del balcone, viene a determinare una distanza tra fabbricati inferiore a mt. 10, violando il distacco voluto dalla cd. legge ponte ([legge 6 agosto 1967 n. 765](#), che, con l'articolo 17, ha aggiunto alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 l'articolo 41 quinquies, il cui comma non fa rinvio al [D.M. 1444 del 2 aprile 1968](#), che all'articolo 9, numero 2, ha prescritto il predetto limite di mt. 10).

Appare necessario integrare il testo nel seguente modo:

"7.12 Distacco fra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi scale, pensiline e ballatoi. quando questi ultimi non superano i mt. 1,50. Nel caso i due fabbricati non si fronteggino la distanza è misurata radialmente".

7.13 Distacco dai confini: è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto. Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi quando questi ultimi non superano i mt. 1,50.

7.14 Distacco dal filo stradale: è la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio delle strade principali a protezione dei nastri o degli incroci stradali. All'interno dei centri edificati tale distanza deve essere specificatamente individuata in relazione alla situazione orografica e d'impianto urbanistico di ogni singola zona.

All'esterno dei centri edificati non deve, comunque essere inferiore a quella disposta dall'articolo 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495 come modificato dall'articolo 24 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, n° 610.

7.15 Deroga alla disciplina delle distanze: La disciplina delle distanze non si applica:

- a) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
- b) alle strutture di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);
- c) ai manufatti completamente interrati, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- d) alle pensiline e ai box prefabbricati al servizio di strutture di arredo stradale;
- e) ai muri di recinzione relativi manufatti per gli ingressi;
- f) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;
- g) agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- h) alle scale di sicurezza esterne quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
- i) i depositi per gli attrezzi da giardino, le legnaie, ed elementi similari, con altezza massima non superiore a ml 2,00;
- j) i barbecue;
- k) le fontane e vasche d'acqua d'arredo e piscine private scoperte.

"l) agli interventi previsti dal comma 2 dell'art. 11 del D lgs 115/08".

In mancanza di specifiche norme nei piani attuativi posti in essere dovrà comunque essere rispettata la distanza minima prevista dal Codice Civile.

Al comma 21.7 punto 7.16 Volume il calcolo del volume appare riportato in modi non coerenti fra loro (al primo capoverso: volume edificio = superficie utile lorda di ogni piano per altezza effettiva; al quarto capoverso: volume residenziale = superficie coperta per m. 3,20) e presenta difformità con quanto previsto dalla circ. 45 REC.

Appare necessario modificare ed integrare il testo con il seguente:

"7.16 Volume: Il volume dell'edificio è calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote di calpestio di pavimenti o del solaio di copertura.

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

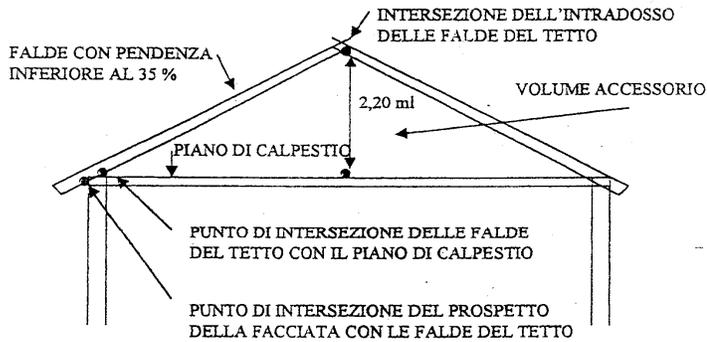
Sono altresì computati nel volume della costruzione i volumi interrati abitabili o agibili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali, siano questi sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile.

Sono invece esclusi dal computo del volume di cui ai commi precedenti:

a) Il volume accessorio, posto entroterra o seminterrato non oltre 70 cm fuoriterra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;

b) Il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2,20. Per volume entro le falde del tetto si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il

quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato. Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea d'intersezione teorica delle due falde. Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato; La illuminazione e/o aereazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto. Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura. Si riporta lo schema esemplificativo di cui all'allegato n.7 alla Circolare 45/REC:



L'ILLUMINAZIONE E/O L'AERAZIONE DEI SOTTOTETTI DEVE ESSERE EFFETTUATA ESCLUSIVAMENTE MEDIANTE ASOLE RICAVATE NELLE FALDE DEL TETTO

c) il volume ricompreso negli edifici a destinazione produttiva, compresi quelli agricoli, che per motivi tecnologici o di sicurezza richiedono per il loro funzionamento una particolare altezza (quali ad esempio il volume necessario per l'allocazione di un carroponete). L'altezza ai fini del calcolo del volume dovrà essere pertanto riferita al piano di appoggio delle strutture meccaniche;

d) Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo strumento urbanistico e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, negli edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento energetico, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura ai fini del calcolo dei parametri urbanistici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi, secondo le modalità espressamente previste dal D.Lgs n.56 del 29.04.2010 che apporta modifiche ed integrazioni ai decreti legislativi 115/2008 (che a sua volta attuava la direttiva 2006/32/CE concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici, approvato dal Consiglio dei Ministri del 27 febbraio 2008) , 192/2005 e 311/2006. Negli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura, potranno derogare alle norme sulle distanze minime tra edifici e dal nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore delle coperture, a patto che si riducano di almeno del 10% i limiti di trasmittanza previsti dal Dlgs 192/2005. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. In applicazione della L.R. n. 15 dell'8 nov. 2004 sono escluse dai computi urbanistici, se finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, le serre solari, le torri del vento e altri spazi condominiali interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del ~~25%~~ 30% della superficie coperta dell'edificio ed apribili durante la stagione estiva. Le serre solari, così come gli altri spazi sopra citati dovranno comunque rispettare il Regolamento urbanistico per quanto attiene le altezze, le distanze dai confini e dai fabbricati, la superficie coperta, permeabile e a verde, così come dovranno rispettare i requisiti minimi igienico-sanitari del Regolamento Edilizio come definite dall'art. 12 della L.R. 6/2008.

e) gli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, alla captazione diretta dell'energia solare e alla ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno. L'esclusione dei volumi sopradetti dagli indici urbanistici previsti dal ~~Regolamento urbanistico~~, dalle NTA del PRG è subordinata alla certificazione del bilancio energetico annuale e del raggiungimento e mantenimento delle condizioni di comfort previsti dalle presenti norme. Il contenimento del consumo energetico deve essere dimostrato da un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo così come stabilito dal D.Lgs 192/2005 e ripreso dalla L.R. 27/5/2008 n. 6. La certificazione ricomprende la certificazione energetica obbligatoria di cui al d.lgs. 192/2005, per la quale sono parimenti utilizzati le modalità e gli strumenti di valutazione di cui all'articolo

7 della L.R. .R.27/5/2008 n. 6 , con riferimento ai requisiti ed ai parametri indicati nel citato decreto. Il certificato di sostenibilità degli edifici è rilasciato, su richiesta del proprietario dell'immobile o del soggetto attuatore dell'intervento, da un professionista estraneo alla progettazione e alla direzione lavori. Il certificato è affisso nell'edificio in luogo facilmente visibile. Gli attestati di certificazione hanno una validità temporale massima di dieci anni, ai sensi del comma 5, dell'articolo 6 del decreto legislativo. Tale validità non viene inficiata dall'emanazione di provvedimenti di aggiornamento del presente decreto e/o introduttivi della certificazione energetica di ulteriori servizi quali, a titolo esemplificativo, la climatizzazione estiva e l'illuminazione.

f) Il Comune applica lo scomputo dei maggiori volumi realizzati ai sensi del comma 1 art. 12 L.R. Lazio n. 6/2008 (disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione per il rilascio del Permesso di Costruire.

g) I volumi tecnici, ovvero quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio, (quali ad esempio extracorsa degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione), che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso. Sono altresì considerati volumi tecnici i vani ascensore realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato.

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

i) I porticati (o pilotis) diversi da quelli di cui al punto precedente, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente. I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta-

l) Le pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali e funzionali, quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scalette esterne a giorno."

7.16 Volume: Il volume dell'edificio è calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote di calpestio di pavimenti o del solaio di copertura.

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

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

Il volume del fabbricato ad uso residenziale è pari alla somma dei prodotti delle superfici coperte dei singoli piani moltiplicati per un'altezza pari a mt. 3,20.

Sono invece esclusi dal calcolo del computo del volume di cui ai commi precedenti:

a) il volume accessorio (garage, cantine, ripostigli, magazzini, legnaie, W.C. ecc.) posto entro terra o seminterrato e quello che fuoriesce dalla quota del terreno, secondo la sistemazione prevista nel progetto approvato, non oltre cm. 70 fuori terra, per la possibilità di fornire luce e/o areazioni al volume stesso;

b) il volume entro le falde del tetto con destinazione accessoria (centrali termiche, cabine idriche, stenditoi, cantinole, ecc.) agli alloggi sottostanti con altezza utile al colmo non superiore a ml 2,20 con pendenza delle falde non superiore al 35%;

e) il volume ricompreso negli edifici a destinazione produttiva, compresi quelli agricoli, che per motivi tecnologici o di sicurezza richiedono per il loro funzionamento una particolare altezza (quali ad esempio il volume necessario per l'allocazione di un carroponte). L'altezza ai fini del calcolo del volume dovrà essere pertanto riferita al piano di appoggio delle strutture meccaniche;

d) Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo strumento urbanistico e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, negli edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura ai fini del calcolo dei parametri urbanistici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi, secondo le modalità espressamente previste dal D.Lgs n.56 del 29.04.2010 che apporta modifiche ed integrazioni ai decreti legislativi **115/2008** (che a sua volta attuava la direttiva 2006/32/CE concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici, approvato dal Consiglio dei Ministri del 27 febbraio 2008) , **192/2005** e **311/2006**. Negli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura, potranno derogare alle norme sulle distanze minime tra edifici e dal nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggior spessore delle pareti esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore delle coperture, a patto che si riducano di almeno del 10% i limiti di trasmittanza previsti dal Dlgs 192/2005. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. In applicazione della L.R. n. 15 dell'8 nov. 2004 sono escluse dai computi urbanistici, se finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, le serre solari, le torri del vento e altri spazi con condominiali interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25 % della superficie coperta dell'edificio ed apribili durante la stagione estiva. Le serre solari, così come gli altri spazi sopra citati dovranno

comunque rispettare il Regolamento urbanistico per quanto attiene le altezze, le distanze dai confini e dai fabbricati, la superficie coperta, permeabile e a verde, così come dovranno rispettare i requisiti minimi igienico sanitari del Regolamento Edilizio.

e) gli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, alla captazione diretta dell'energia solare e alla ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno. L'esclusione dei volumi sopradetti dagli indici urbanistici previsti dal Regolamento urbanistico, è subordinata alla certificazione del bilancio energetico annuale e del raggiungimento e mantenimento delle condizioni di comfort previsti dalle presenti norme. Il contenimento del consumo energetico deve essere dimostrato da un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo così come stabilito dal D.Lgs 192/2005 e ripreso dalla L.R. 27/5/2008 n. 6. La certificazione ricomprende la certificazione energetica obbligatoria di cui al d.lgs. 192/2005, per la quale sono parimenti utilizzati le modalità e gli strumenti di valutazione di cui all'articolo 7 della L.R. 27/5/2008 n. 6, con riferimento ai requisiti ed ai parametri indicati nel citato decreto. Il certificato di sostenibilità degli edifici è rilasciato, su richiesta del proprietario dell'immobile o del soggetto attuatore dell'intervento, da un professionista estraneo alla progettazione e alla direzione lavori. Il certificato è affisso nell'edificio in luogo facilmente visibile. Gli attestati di certificazione hanno una validità temporale massima di dieci anni, ai sensi del comma 5, dell'articolo 6 del decreto legislativo. Tale validità non viene inficiata dall'emanazione di provvedimenti di aggiornamento del presente decreto e/o introduttivi della certificazione energetica di ulteriori servizi quali, a titolo esemplificativo, la climatizzazione estiva e l'illuminazione.

f) Il Comune applica lo scemuto dei maggiori volumi realizzati ai sensi del comma 1 art. 12 L.R. Lazio n. 6/2008 (*disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia*) anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione per il rilascio del Permesso di Costruire.

7.17 Accessori fuori dall'edificio principale: dove non previsti nell'ambito dell'edificio principale, sono consentiti accessori di pertinenza, ad un solo piano, al servizio dell'edificio principale stesso. La cubatura degli accessori, in questo caso, sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile qualora l'altezza interna di questi superi i ml. 2.20 dal piano di calpestio a sistemazione approvata dal progetto, all'intradosso del solaio di copertura. La percentuale dell'accessorio non potrà essere superiore al 15% della superficie coperta del fabbricato principale.

7.18 Lunghezza massima dei prospetti: è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

7.19 Sporgenza massima di balconi ed aggetti:

I balconi e gli aggetti in genere possono sporgere dalla parete del fabbricato sino al raggiungimento del limite massimo di 1/5 dai confini e comunque non superiore a mt. 1,70 qualora la parete del fabbricato sia posta a distanza superiore di mt. 5.00 dai confini interni.

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di mt. 2.20 dal piano del marciapiede e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a mt. 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a mt. 2.50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt. 8.00 o a mt. 6.00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a mt. 3.50 dal piano di marciapiede, o a mt. 4.50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada e del distacco.

I balconi totalmente chiusi (*bow – windows*), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a mt. 12.00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti. I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno 5.00 mt.. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

7.20 Spazi interni agli edifici: si intendono per *spazi interni* le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 dal perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile: si intende per *ampio cortile* uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo di 25,00 mt.;

b) Patio: si intende per *patio* lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a 6,00 mt. e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,00 mt.;

c) Cortile: si intende per *cortile* uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 8,00 mt. e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano;

d) Chiostrine: si intende per *chiostrina* uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a 20,00 mt. e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 mt.

7.21 Indice di piantumazione: indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

7.22 Superficie per opere di urbanizzazione: ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 5 della legge n. 10/1977 e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327, "Testo Unico delle

disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, le classificazioni delle superfici per le opere di urbanizzazione è come così appresso indicato:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprendono le aree destinate a:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non;
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere;
- c) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non attrezzature per il traffico;
- d) centri sociali, civici, attrezzature pubbliche culturali e sanitarie;
- e) mercati di quartiere;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) aree verdi e spazi pubblici attrezzati per la sosta e lo svago di quartiere;

7.23 Volumi tecnici: sono da considerare "volumi tecnici" i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, telefonico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.) e per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio; l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistico vigenti.

I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici cui si riferiscono e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

7.24 Indice massimo di copertura e superficie copribile: è il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

7.25 Barriere architettoniche: I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero relativi alla ristrutturazione, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, vanno effettuati nel rispetto della Legge 9 gennaio 1989, n° 13 e sono soggetti alle prescrizioni tecniche del D.M. 14 giugno 1989, n° 236 necessarie a garantire l'adattabilità e la vivibilità ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche. Per quanto contenuto e prescritto dall'articolo 82 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380, per tutti gli *edifici pubblici e privati aperti al pubblico*, nonché per tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette "Barriere Architettoniche". Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nella progettazione delle opere ed attrezzature anzidette, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitano l'uso e la funzione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate. Sarà indispensabile perciò tenere conto di quanto indicato nella circolare del Ministero LL.PP. n. 4809 del 19 giugno 1963 che precisa le "Norme per assicurare la utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorarne la godibilità generale".

CAPO 3 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITÀ

Art. 22 - Classificazione dei locali

Sono locali agibili quelli ove si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi ai fini del presente Regolamento, in **due categorie A1 e A2**.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi mono stanza;
- c) uffici, studi professionali, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

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

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende:

- α) i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi o disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o gli 8 ml. di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcili e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq.;
 - b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
 - c) vani scale colleganti solo due piani;
 - d) locali macchine che funzionano automaticamente.
- I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

Art. 23 - Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) ALTEZZE MINIME:

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come **A1** nel precedente art. 22, non deve essere inferiore a mt. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, sottotetti, tali altezze devono essere intese come altezza media minima.

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come **A2** nel precedente art. 22, non deve essere inferiore a mt. 3,00 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o in regolamenti specifici. Per i soli locali ubicati nell'ambito del centro storico, adibiti da epoca remota ad attività commerciale, l'altezza minima interna può essere pari a mt. 2.50 dal piano di calpestio all'intradosso del solaio.

3) Locali di categoria S

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

B) SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE:

1) Locali di categoria A1

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

Tutti i locali di categoria **A**, ad eccezione della cucina, devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 mq..

I locali di categoria **A1** adibiti a letto devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00mq. se per una persona e non inferiore a 14 mq. se per due persone. Quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima di 14 mq..

La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a 2,10 mt.

I locali **A1** destinati a cucina devono avere superficie minima di 5 mq. con il lato minimo non inferiore a 1,70 mt. In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione minima pari a 5 mq. che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una dimensione minima pari a 14 mq. purché non risultino da questo separate con pareti fisse. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

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

2) Locali di categoria A2

I locali di categoria **A2** salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensione inferiori a 30 mq. Per i soli locali ubicati nell'ambito del centro storico, adibiti da epoca remota ad attività commerciale, le superfici possono avere dimensioni pari a mq. 18 lordi.

3) Locali di categoria S

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

I locali di categoria **S1** non possono avere accesso diretto dai locali di categoria **A** se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o sale di soggiorno o pranzo.

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

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come **A1** punto c) e **A2** punti a), c) e d) nel precedente articolo, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria **S1** costituiti da latrina e anti latrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali ed al personale che ne usufruisce, possibilmente distinti per sesso.

La superficie minima di una latrina è di 1,20 mq. e la larghezza minima 0,90 mq.

I locali di categoria **S1** devono avere il pavimento e il rivestimento delle pareti fino ad una altezza minima di 1,50 mq. realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria **S1**, almeno uno di essi deve avere dimensioni tali da poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da persone con ridotte capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali **S1** di dimensioni minime di mt. 1,80 x 1,80.

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

C) ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

Tutti i locali rientranti nella categoria **A** devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguati alla destinazione d'uso. **ed ottimizzare lo sfruttamento della luce naturale ai fini del risparmio energetico e del comfort visivo.**

I locali di categoria **A1** devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore ai 20 Lux al centro della stanza.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali di categoria **A2** per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria **A1**, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria **S** possono ricevere, per motivi igienico/sanitari, aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, e/o luci o bocche di lupo, salvo le centrali termiche.

Il rapporto tra superficie delle finestre e quelle dei pavimenti non deve essere inferiore ad 1/8 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.

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

I locali di categoria **S3** possono essere senza aria e luce diretta, detti locali possono essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

Art. 24 - Classificazione dei piani.

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

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria **S2 e S3**, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria **A1 e A2**, appartamenti e piani sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/18 della superficie del piano.

Art. 25 - Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso essere considerato abitabile e rientrare nella categoria **A** purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di mt. 1,60 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria **A e S** sempre che l'altezza minima netta nella parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria **A** sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta, tra pavimento e soffitto del soppalco, di mt. 2,00 in deroga a quanto riportato per i locali di categoria **S**.

Art. 26 - Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a mt. 2,70 salvo le maggiori altezze per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di mt. 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui Al presente Regolamento.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art. 27 - Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria **A** e **S1**, se non direttamente collegati al piano soprastante e senza il preventivo parere sanitario in deroga. Possono essere arieggiati ed illuminati con bocche di lupo e/o luci.

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria **S2** con esclusione dei punti g) e **S3** a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche tramite opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall'Ufficiale sanitario, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Art. 28 – Sottotetti

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

Quelli non abitabili non devono avere altezza massima utile interna non superiore a mt. 2,20 entro le pendenze delle falde non superiori al 35%; per l'illuminazione e l'aerazione dei locali sottotetto, sono consentite aperture (finestre, luci e lucernari). Possono essere utilizzabili anche a locali deposito e/o magazzini. Non possono essere utilizzabili per residenze ed uffici e/o attività produttive e servizi accessori e tecnici.

In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderie e stenditoi coperti, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensione superiori a quelle sopraddette.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità previsti ai precedenti articoli, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve essere prevista un'adeguata coibentazione termica anche ai fini della legge n. 10/91 o un adeguato controsoffitto, con spazio d'aria interposto con altezza non superiore a 0,50 mt. inaccessibile per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

Art. 29 - Locali integrativi per la residenza

Tutti gli edifici residenziali costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala è opportuno che siano dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale. Gli edifici con un numero di unità immobiliari superiori a 6, devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.). Detti locali devono avere una superficie netta minima di 24 mq. Tale superficie deve essere aumentata di 1,6 mq. per ogni unità abitativa oltre le sei. Detti locali devono avere altezza minima netta di 2,40 mt., e rapporto minimo di illuminazione e di aerazione come stabilito per i locali di categoria A1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terra o al piano seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto. L'accesso a detti locali deve avvenire tramite percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.

CAPO 4 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 30 - Definizione di intervento.

Il primo capoverso, per maggiore chiarezza, andrebbe integrato con il seguente testo:

30.1 - *Ai fini del presente regolamento, in relazione anche al disposto dell'art. 3 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, e con i titoli abilitativi disposti dal Titolo II dello stesso, e del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, e s. m. i gli interventi sono definiti ~~come dal prospetto che segue~~ nel seguente modo:....."*

Al comma a) Manutenzione ordinaria : non essendo definite le norme riguardanti la manutenzione ordinaria al di fuori del centro storico appare opportuno integrare la frase nel modo seguente :

a) Manutenzione ordinaria:

"Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; per questi interventi valgono le norme dettate dall'art. 6 del DPR 380/01".

Per gli edifici ubicati nel Perimetro del "Centro Storico" le dette norme sono integrate e specificate come segue:

Finiture esterne

- riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne purchè ne siano conservati i caratteri originari;
- riparazione o sostituzione dei manti di copertura, dei comigoli, gronde e discendenti;
- rinforzo e sostituzione parziale delle strutture di copertura con il ripristino dei materiali originari della tradizione locale. In particolare per la sostituzione dei manti di copertura si prescrive l'uso di tegole alla romana di recupero o di produzione industriale purchè antiche.
- sostituzione degli elementi del sistema di smaltimento delle acque piovane con gronde di rame a sezione semicircolare e pluviali di rame di forma circolare con terminale in ghisa.
- riprese parziali di intonaci, modanature e tinteggiature esterne senza alterazione delle aperture nè delle caratteristiche e colori originari;
- riparazione e sostituzione di infissi esterni, dei serramenti, dei portoni purchè del tipo e materiali corrispondenti, per materia, forma e tipologia a quelli della tradizione locale. Sono consentite sostituzioni di infissi esterni su singole unità immobiliari se la tipologia il materiale ed il modello figurativo risultino in armonia con tutti gli infissi dell'Unità edilizia;
- riparazioni e integrazioni degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, necessari alle esigenze d'uso che non comportino interventi sostanziali nelle strutture e la realizzazione di nuovi volumi tecnici;
- le opere da pittore. Non sono ammessi interventi di sostituzione di intonaci e coloriture su superfici parziali della facciata

Gli interventi sulle facciate per il rinnovamento e sostituzione di finiture deve essere esteso a tutta l'unità architettonica quale risulta dalla definizione dell'unità edilizia così come definita dal presente regolamento.

Qualora gli interventi e le opere di cui sopra interessino parti esterne alla costruzione , questi non devono comportare modifiche all'assetto morfologico della facciata riguardo ai preesistenti aggetti, ornamenti membrature ,decorazioni materiali e colori.

Finiture interne

- riparazione demolizione o ricostruzione totale o parziale di pavimenti compresi eventuali rinforzi. Pavimenti, d'epoca, o tracce di essi , non possono essere demoliti ma restaurati.
- riparazione e rifacimento delle tinteggiature;
- riparazione e rifacimento degli infissi e dei serramenti anche con l'inserimento di doppio vetro rispettando tipologia e materiale originario della tradizione locale;

Tramezzi e aperture interne

- Parziale modificazione dei tramezzi divisorii e aperture di porte o vani nei medesimi all'interno delle singole unità immobiliari al solo fine di migliorare le condizioni igieniche interne purchè non comportino interventi sulle strutture portanti verticali e orizzontali e volte e non modifichino l'attuale disposizione delle unità immobiliari, l'eventuale unità tipologica né le destinazioni d'uso.

Gli interventi di cui sopra non possono comportare modifiche delle superfici utili esistenti e non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari o della costruzione.

L'unità minima di intervento è l'unità immobiliare.

Per l'intervento sulle facciate l'unità minima di intervento è l'unità edilizia

all'ultimo capoverso, si riscontra un'incongruenza relativamente al titolo abilitativo richiesto per la manutenzione ordinaria (Denuncia di Inizio Attività) nel caso di edifici ubicati nel perimetro del "Centro Storico". Nella legislazione vigente l'obbligo della DIA (di cui all'art. 22 del DPR 380/01) non è applicabile per

gli interventi di “manutenzione ordinaria” (come definita all’art.3 dello stesso DPR). Questi interventi, ricompresi nell’attività di edilizia libera (art. 6 DPR 380/01), possono essere – eventualmente - assoggettati ad “autorizzazione paesaggistica” nei casi previsti dall’art.146 del D.lgs. 42/04 e fatto salvo quanto prescritto dall’art. 149 comma 1 lettera a) dello stesso D.lgs..

Appare necessario sostituire il testo con il seguente:

~~Per gli interventi di manutenzione ordinaria se non sono preordinate al cambio di destinazione d’uso il titolo abilitativo è la DIA.~~

“Gli interventi di manutenzione ordinaria, se non sono preordinati al cambio di destinazione d’uso, non richiedono titolo abilitativo essendo normati dall’art. 6 del DPR 380/01, fatta salva l’eventuale autorizzazione di cui all’art. 146 del Dlgs 42/2004”

b) Manutenzione straordinaria:

Al comma b) manutenzione straordinaria non essendo definite le norme riguardanti la manutenzione straordinaria al di fuori del centro storico si ritiene necessario integrare la frase nel seguente modo:

“Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; per questi interventi valgono le norme dettate dall’art. 6 del DPR 380/01”.

Per gli edifici ubicati nel Perimetro del “Centro Storico” le dette norme sono integrate e specificate come segue:

Al Comma b) Per gli edifici ubicati nel Perimetro del “Centro Storico” al terzultimo capoverso, riguardo il titolo abilitativo alla luce dell’art. 6 del DPR 380/01, si ritiene necessario integrare la frase nel modo seguente :

- l’apertura, chiusura o modificazione delle porte interne ed il ripristino di accessi o finestre esterne preesistenti;
 - gli interventi di consolidamento delle strutture portanti verticali ed orizzontali compresa la sostituzione di parti;
 - la sostituzione delle strutture di copertura con il ripristino delle caratteristiche tipologiche e materiali originari della tradizione locale. Negli edifici in muratura non è consentita la sostituzione della copertura in legno con una copertura in C.A..
 - la parziale sostituzione di parti strutturali e di strutture portanti orizzontali e verticali con materiali e caratteristiche originarie senza alterazioni della loro disposizione.
- E’ consentita la ristrutturazione delle scale (mantenendone la posizione) quando ciò permette il ripristino delle unità tipologiche originarie
- il rifacimento degli esterni con la prescrizione del ripristino delle caratteristiche stilistiche e tipologiche originarie, fermo restando l’unità formale quando essa presenti caratteristiche di interesse o di unità stilistiche. L’intervento sulle facciate dovrà essere esteso a tutta l’unità edilizia)
 - la demolizione o sostituzione dei tramezzi interni sempre che gli interventi stessi non comportino alterazione del perimetro delle unità immobiliari e delle caratteristiche catastali relative anche al numero dei vani ad eccezione della creazione di nuovi accessori igienico sanitari realizzati, però, nell’ambito delle preesistenti superfici utili;
 - installazione di nuovi impianti tecnici e sanitari, bagni e “toilette” per le esigenze d’uso.
 - Parziale modificazione dei tramezzi divisorii e apertura di porte o vani nei medesimi all’interno di singole unità immobiliari (abitazioni ed esercizi commerciali, ecc.) al solo fine di migliorare le condizioni igieniche interne purché non comportino interventi sulle strutture portanti verticali, orizzontali, volte e non modifichino l’attuale disposizione delle unità immobiliari nonché l’eventuale unità tipologica ne le destinazioni d’uso.
 - pertinenze a servizio delle costruzioni esistenti ;

Nel caso di “opere per rinnovare e sostituire parti strutturali di edifici” sia verticali, orizzontali e oblique è fatto obbligo di mantenere lo stesso posizionamento e alloggiamento. Nuove posizioni strutturali sono consentite solo per ripristinare assetti tipologici originari. In tal caso il progetto dovrà contenere tutte le verifiche necessarie estese a tutta l’unità strutturale o a tutta l’unità edilizia (da terra a cielo nonché la conformità alle prescrizioni di legge relative all’edificabilità nelle zone sismiche.)

Le opere e gli interventi di cui sopra non possono comportare modifiche delle superfici utili esistenti, fatta eccezione per le variazioni dovute alla eliminazione o costruzione di pareti interne o parti di esse ed ai volumi preesistenti. Inoltre gli interventi di cui al comma precedente non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni d’uso delle singole unità immobiliari e della costruzione.

“Per gli interventi di manutenzione straordinaria, quando non sono preordinati al cambio di destinazione d’uso e risultano conformi alle prescrizioni normative dello strumento attuativo vigente e sempre che non rientrino tra quelli contemplati all’art. 6 del DPR 380/01 soggetti a comunicazione, il titolo abilitativo è la DIA, fatta salva l’eventuale autorizzazione di cui all’art. 146 del Dlgs 42/2004”.

In assenza di strumento urbanistico attuativo per gli interventi che riguardano le facciate esterne il titolo abilitativo è il permesso di costruire.

L’unità minima d’intervento è l’Unità immobiliare

c) Restauro e risanamento conservativo:

Al Comma c) Restauro e risanamento conservativo non essendo definite le norme riguardanti il Restauro e risanamento conservativo al di fuori del centro storico si ritiene necessario integrare la frase nel modo seguente :

“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; per questi interventi valgono le norme dettate dall’art. 22 del DPR 380/01”.

Poiché Zagarolo è compreso fra le zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l’intervento di miglioramento strutturale (rif. Art.34 D.Lgs n.490/1999) e l’adeguamento alla normativa sismica.

Gli interventi di cui (art.3 D.P.R giugno 2001 n.380 ,art.31 della citata legge n.457/78 sono integrati e specificati come segue e comprendono:

- **il consolidamento,**
- **il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso,**
- **l’eliminazione di elementi estranei all’organismo edilizio.**

I due gruppi di interventi sono analoghi nei contenuti, ma differenti nelle finalità e, soprattutto, riguardo alle caratteristiche degli edifici su cui tali interventi sono eseguiti (C.M. 24 febbraio1998, n. 57/E):

a) gli interventi di restauro consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico-artistico, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall’edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell’edificio stesso;

b) il risanamento conservativo si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d’uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

Gli interventi di restauro saranno attuati con le tecniche e le metodologie scientifiche più rigorose sotto l’aspetto storico filologico, con il fine di consolidare tutti gli elementi antichi e ricostituire, in base ad una accurata documentazione filologica e storico-stilistica, gli elementi mancanti o manomessi. Gli interventi in oggetto, qualora comportino trasformazione anche parziale delle preesistenze, devono essere effettuate sulla base di documenti ed analisi storiche sulle relative tipologie.

Gli interventi di restauro e miglioramento strutturale sono obbligatoriamente estesi a tutta l’unità edilizia.

Con gli interventi di restauro, è consentito il cambio di destinazione d’uso per nuove funzioni compatibili con i caratteri dell’edificio

Rientrano fra le Opere di Restauro e risanamento conservativo:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria quando risultino preordinati alla modifica della destinazione d’uso compatibile con gli immobili.
- **gli interventi di Ricomposizione dei fronti quando l’assetto morfologico originale delle facciate è ancora leggibile benché contaminato da elementi impropri ed incongrui e disarmonici**

Nei casi di comprovata fatiscenza ai fini della sicurezza statica e nei casi della ristrutturazione di volumi o elementi strutturali essenziali al funzionamento e alla organicità e unità formale e tipologica degli edifici può essere consentito l’impiego di materiali e tecniche non tradizionali alla condizione che i relativi interventi siano assimilati o accoppiati alle strutture originarie ovvero adeguatamente inseriti e formalmente coordinati con il contesto generale antico, secondo i principi del più rigoroso e stringato controllo stilistico e formale mediante l’impiego di tecniche e materiali di elevata qualità .

Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo potrà essere consentito il mantenimento o la ristrutturazione di parti non originarie(escluse le superfetazioni) senza incremento della superficie utile, al solo fine di realizzare indispensabili condizioni di efficienza e funzionalità degli edifici

Al comma c) al penultimo capoverso, riguardo il titolo abilitativo, alla luce dell’ art. 22 DPR 380/01 si ritiene necessario integrare la frase nel modo seguente :

Il titolo abilitativo è il Permesso di costruire

“ Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, quando non sono preordinati al cambio di destinazione d’uso e risultano conformi alle prescrizioni normative dello strumento attuativo vigente, il titolo abilitativo è la Denuncia di Inizio Attività (DIA -art. 22 DPR 380/01) ovvero la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA- L. 122/2010), fatta salva l’eventuale autorizzazione di cui all’ art. 146 del Dlgs 42/2004.”

L'unità minima di intervento è l'Unità Edilizia

d) Ristrutturazione edilizia:

Al Comma d) Ristrutturazione edilizia al primo capoverso, non essendo definite le norme riguardanti la ristrutturazione edilizia al di fuori del centro storico si ritiene necessario integrare la frase nel modo seguente :

“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 ed adeguamenti igienico/sanitario secondo quanto disposto dalla vigente normativa. Per questi interventi valgono le norme dettate dall'art. 3, dall'art. 10 e dall'art. 22 del DPR 380/01”.

Per gli edifici ubicati nel Perimetro del “Centro Storico” le dette norme sono integrate e specificate come segue:

Per gli interventi che comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio **il progetto dovrà contenere tutte le verifiche necessarie estese a tutta l'unità strutturale o a tutta l'unità edilizia da terra a cielo nonché la conformità alle prescrizioni di legge relative all' edificabilità nelle zone sismiche.**

Per quanto riguarda l'inserimento di impianti, la soluzione progettuale dovrà prevedere la posa in opera sotto traccia e, per , per gli scarichi fognanti, la collocazione all'interno delle abitazioni senza recare pregiudizio alle strutture verticali ed orizzontali.

La demolizione e successiva fedele ricostruzione quanto a sagoma, volumi, area di sedime, forma, materia e caratteri è ammessa solo per edifici privi di qualità e di qualsiasi interesse(storico, architettonico, tipologico), perché estranei al processo di formazione dell'impianto urbano, scadenti ed in contrasto con l'ambiente. Per questi edifici si ammettono e si auspicano operazioni radicali di ristrutturazione e di trasformazione, ivi compresa la demolizione con ricostruzione, che portino anche alla formazione di organismi diversi da quelli esistenti più coerenti con il contesto.

I nuovi edifici potranno essere realizzati sia in muratura con solai e copertura in legno o interamente in cemento armato. Non sono consentiti sistemi strutturali misti.

Fanno parte della ristrutturazione gli interventi di Riconfigurazione dei fronti edilizi (*Rappresentazione secondo un nuova forma*) ammessi quando l'assetto morfologico originale delle facciate non è più leggibile perché contaminato da elementi impropri incongrui e disarmonici. Detti interventi sono finalizzati al riallineamento, alla modifica dell'assetto morfologico delle stesse al fine di ottenere una nuova forma coerente con il quadro ambientale .

Al Comma d) Ristrutturazione edilizia all' ultimo capoverso, per gli interventi di ristrutturazione nel centro storico si ritiene necessario integrare la frase nel modo seguente :

Per gli interventi di **ristrutturazione edilizia nella zona del centro storico il titolo abilitativo è il permesso di costruire.**

“Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nella zona del Centro Storico il titolo abilitativo è il Permesso di costruire, fatta salva l'eventuale autorizzazione di cui all'art. 146 del D lgs 42/2004”.

e) Nuova costruzione:

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 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 al successivo punto 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, camper, 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, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore ai 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.

Per gli edifici ubicati nel Perimetro del “Centro Storico” le dette norme sono integrate e specificate come segue:

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di ricucitura e si riferiscono ad edifici preesistenti appartenenti al tessuto d’impianto che risultano per varie ragioni crollati in seguito ad eventi (collasso strutturale, degrado), o demoliti alla data di approvazione del P.R.G. attualmente vigente.

La ricostruzione deve avvenire con approccio scientifico in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo, alla normativa antisismica, sulla base di documentazione certa; deve, inoltre, rispettare tutti i caratteri dell’architettura dell’ambiente storico. Il progetto, dovrà anche ottenere il nulla-osta preventivo della Soprintendenza ai Monumenti competente per zona.

F Ristrutturazione urbanistica:

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

G Restauro – RE:

L’intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l’integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l’intervento di miglioramento strutturale.

CAPO 5 – COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO - PERMESSO DI COSTRUIRE - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ – OVVERO SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA’

Art. 31 -COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO

31.1 - Composizione e durata in carica

La *Commissione Comunale per il Paesaggio* è l’organo consultivo del Comune. La Commissione, i cui membri sono il Dirigente dell’Area Urbanistica o suo delegato ed un tecnico in possesso del diploma di laurea con esperienza in materia paesaggistica/ambientale, per le funzioni di cui alla L.R. n° 59 del 19/12/1995 e successive m. e i..

Detta Commissione sarà integrata, al bisogno da un dottore agronomo forestale o da un perito agrario che si esprimerà sugli interventi di cui all’art. 57 della L.R. n° 38/99 e successive m. e i. (P.U.A.). e da un geologo.

31.2 – Funzioni della Commissione

La *Commissione* per le sole funzioni di sub delega di cui alla L.R. n° 59/95 e successive mm. e ii., è convocata in via ordinaria dal Dirigente dell’Area Urbanistica, quando ne ravvisi la necessità e comunque quanto meno due volte al mese.

Il tecnico demandato alle funzioni di pareri per le funzioni di sub – delega di cui alla L.R. n° 59/95, e di nomina sindacale e rimane in carica per 36 mesi. La nomina a membro della Commissione non potrà avvenire per più di due volte consecutive.

31.3 – Attribuzioni della Commissione

La Commissione esprime pareri vincolanti ai sensi dell’art. 1 comma 6 della L.R. n° 59 del 19/12/1995 e successive m. e i., dell’art. 32 della L. 47/85 e s.m. e i. e quelli derivanti dalla normativa vigente.

NORME COMUNI

Art. 32 - Soggetti aventi titolo.

1. Hanno titolo a richiedere uno degli atti di cui al presente titolo, i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell’immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l’enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l’usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell’art. 1577 del Codice Civile;

g) l'affittuario agrario di cui alla Legge 11.02.1971, n. 11, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;

h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario 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, servizi telefonici, aziende municipalizzate, 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;

2. Per richiedenti di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma 1, il titolo è attestato da uno dei seguenti documenti:

- certificato rilasciato dalla competente agenzia del territorio;
- copia di atto notarile.

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 22.10.1971, n. 865.

3. Per i richiedenti di cui alle lettere e), f) e g) del precedente comma 1, il titolo è 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'ufficio regionale dell'agricoltura.

4. In luogo del titolare possono presentare domanda:

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

5. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda, potrà essere presentata una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione. Il titolo prescritto dovrà essere prodotto, in ogni caso, prima del ritiro del permesso di costruire o nel caso di denuncia di inizio attività, prima di dare inizio ai lavori.

Art. 33 - Interventi di iniziativa comunale.

1. Per gli interventi di iniziativa comunale la deliberazione con la quale il progetto viene approvato è equiparata al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività.

2. Gli elaborati progettuali dovranno essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

3. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al presente regolamento, prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

Art. 34 - Tolleranze.

Al Comma 1, a seguito dell'integrazione da parte dell'art. 5, D.L. 13 maggio 2011 n. 70 all'art. 34 della L.380/01 2-ter, si ritiene necessario sostituire il testo del comma con il seguente:

"1. Non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali"

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola misura lineare dichiarata in sede di progetto, le seguenti percentuali:

- 1% per le misure lineari superiori a m. 20 (con uno scostamento massimo di cm 50);
- 2% per le misure lineari comprese fra m. 2 e m. 20;
- 4% per le misure lineari inferiori a m. 2;

la tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.

2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, recante: "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e del paesaggio" ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

Art. 35 - Conduzione del cantiere.

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti. Il materiale utilizzato nel processo edilizio avrà il più possibile provenienza locale, materiale di recupero e/o proveniente da risorse rinnovabili e ne sarà garantita l'assenza di elementi nocivi da parte degli stessi così come l'assenza di emissioni nocive, assenza di fumi nocivi e tossici in caso d'incendio, assenza di radioattività; durata e resistenza, resistenza al fuoco ed all'usura, stabilità nel tempo, inattaccabilità da muffe, insetti e roditori.

Nella conduzione dei lavori dovranno essere scrupolosamente osservate le norme di cui al ~~D.Lgs. 19.09.1994, n. 626, e successive modificazioni e del D.Lgs. 14.08.1996, n. 494 e successive modificazioni nonché dei relativi decreti attuativi-“D.lgs 81/2008”.~~

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

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

4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta del permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.

6. Chiunque viola le disposizioni di cui ai commi 1, 3, 4 e 5 del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma prevista dalla vigente normativa che regola la materia.

Art. 36 - Ritrovamenti archeologici.

1. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, qualora venissero effettuati ritrovamenti fortuiti di beni mobili o immobili di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne, entro 24 ore, il sindaco che, a sua volta, richiederà l'intervento degli enti competenti.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, recante: "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e del paesaggio".

Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma prevista dalla vigente normativa che regola la materia.

Art. 37 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del comune che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali, della polizia municipale e delle strutture sanitarie territoriali.

2. Il Dirigente del Dipartimento Attività Edilizia o il Responsabile del competente Ufficio Tecnico Comunale e/o il Responsabile del Servizio, esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente regolamento ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. La vigilanza viene esercitata attraverso gli agenti di polizia giudiziaria e/o dai competenti uffici comunali.

3. Il titolo abilitante e la copia dei disegni, approvati e timbrati dallo Sportello Unico dell'Edilizia e, quando dovuto, dal servizio difesa del suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

4. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire, o della denuncia di inizio attività, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

5. Il comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto, al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.

6. Chiunque viola le disposizioni dei precedenti commi 3 e 4 è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma prevista dalla vigente normativa che regola la materia.

Art. 38 - Varianti in corso d'opera.

1. Nel corso dei lavori possono essere apportate varianti all'originario progetto.

2. Le domande di variante ai progetti assoggettati a permesso di costruire debbono essere richieste e assentite prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine lavori.

3. In relazione al disposto dell'art. 22, comma 2, del T.U. n. 380/2001, sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non

modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

4. Le varianti alle denunce di inizio attività possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 39 - Documentazione da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire.

Di stabilire che la documentazione da allegare alla richiesta dei Titoli Abilitativi - Permesso di Costruire e/o D.I.A. -

(Richiesta da formulare in carta legale e con l'utilizzo della modulistica approvata dal Comune), nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio Comunale ed a parziale adeguamento del Regolamento stesso, è la seguente:

A) - PER LE NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI DI QUELLE ESISTENTI:

- **Elaborato grafico, in triplice copia, in unica tavola, firmato da un tecnico professionista abilitato alla professione, contenente:**
 - 1) - **Stralcio catastale aggiornato con l'esatta indicazione del lotto e/o dell'area oggetto dell'intervento opportunamente evidenziata, nella quale risultano precisati l'esatta superficie dell'area e gli esatti estremi catastali (foglio e particelle);**
 - 2) - **Planimetria catastale, in scala non superiore 1:500 con l'ubicazione delle opere progettate, con l'indicazione dei distacchi dai confini, dalle strade e da altri fabbricati eventualmente esistenti sui lotti di terreno attigui l'area oggetto di intervento;**
 - 3) - **Stralcio dello strumento urbanistico vigente o di quello attuativo, con l'esatta ubicazione del lotto interessato;**
 - 4) - **Stralcio del P.T.P.R. con l'individuazione dell'area interessata;**
 - 5) - **Stralcio, a colori, della Carta tecnica Regionale (ortofoto) con l'individuazione dell'area oggetto dell'intervento;**
 - 6) - **Planimetria d'insieme, non inferiore a scala 1:500 comprendente il piano quotato, con le indicazioni del lotto, delle strade, della posizione delle sagome, delle alberature esistenti, delle varie essenze e corredata di almeno quattro fotografie a colori, in formato non inferiore a cm 13 x 18 dello stato ante operam dei luoghi, debitamente firmate dal richiedente il Permesso di Costruire e controfirmate dal tecnico progettista, riportanti la data degli avvenuti scatti;**
 - 7) - **Planimetria in scala non inferiore a 1:500 corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, ove esistenti, nella quale risultano precisati, le aree a standard, i parcheggi, le aree da cedere gratuitamente al Comune, le recinzioni, la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quotata in tutti i suoi elementi, terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc.), nonché le quote altimetriche e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc. ed il calcolo delle volumetrie dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica. Tutte le quote altimetriche sia relative al piano di campagna originario che a quello della sistemazione del terreno post operam devono essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.**
 - 8) - **Le piante dei vari piani, compreso il piano di copertura, in scala 1:100 con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle specifiche destinazioni d'uso di ogni singolo ambiente (superfici utili e superfici non residenziali) delle quote planimetriche e le linee di sezione. Nel caso di edifici modulari o costruiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:500, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, ovvero da piante significative a scala 1:100 degli edifici modulari. Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recante le indicazioni di destinazione degli stessi.**
 - 9) - **Almeno due sezioni (trasversali e longitudinali) per ciascun corpo di fabbrica in scala 1:100 con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggregate, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e dell'altezza totale dell'edificio sia al colmo che alla gronda. In tali sezioni deve essere altresì indicato l'andamento del terreno (ante e post operam) lungo le sezioni stesse, fino ai confini ed alle eventuali strade. Tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al piano di campagna ante e post operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al precedente punto n° 6).**

- 10) – Tutti i prospetti dell’opera progettata in scala 1:100 completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell’andamento del terreno di progetto. Qualora l’edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell’edificio, evidenziando in particolare le aperture e gli infissi, gli spazi per le eventuali insegne, le opere in ferro, le coperture, i pluviali in vista, i volumi tecnici.
- 11) - Indicazioni relative a tutti gli impianti (ascensori, rete principale di fognatura divisa tra acque bianche ed acque nere, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, così come i sistemi di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati, previa realizzazione di cisterne. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all’articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche è obbligatorio:
- a) il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;
- b) l’installazione di cassette d’acqua per water con scarichi differenziati;
- c) l’installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua;
- d) l’impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l’effetto noto come isola di calore.
- Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici. Sono altresì fatti salvi, nel caso di ristrutturazioni edilizie, eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati relativi agli interventi per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e grigie di cui al comma 2, lettera a).

Al punto 11 relativamente agli impianti elettrici non viene riportato quanto previsto dell' Art. 5 della L.R. 6/2008. Si ritiene necessario aggiungere, dopo la lettera d), relativa alle pavimentazioni drenanti, il seguente testo:

“11.1 Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di cui, rispettivamente, all’articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del d.p.r. 380/2001, è obbligatoria l’installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare:

a) il fabbisogno di acqua calda dell’edificio per usi igienico sanitari in misura non inferiore al 50 per cento;

b) il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 metri quadrati.

11.2. La progettazione degli interventi edilizi ai sensi del comma 1 deve curare l’integrazione con le strutture del fabbricato o del quartiere.

11.3. Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici nonché eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati.”

- Elaborato grafico con la rappresentazione della regimazione delle acque superficiali, con allontanamento e smaltimento delle stesse in punti di minimo morfologico, mediante adeguate linee di deflusso opportunamente realizzate, dotate di pozzetti ispezionabili di decantazione;
- Relazione Tecnica illustrativa in triplice copia contenente, fra l’altro, il calcolo delle superfici e delle volumetrie di ciascun corpo di fabbrica, le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione, con l’indicazione delle eventuali opere previsionali, nonché la destinazione d’uso generale dell’edificio ed i materiali impiegati;
- Relazione Tecnica ed elaborato relativo alle Direttive sul Rendimento Energetico e collocazione dei pannelli solari (D. Legs. N° 192/2005 e D. Legs. N° 311/2006).

La relazione deve contenere il rapporto tra il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale, il riscaldamento dell’edificio attraverso l’impiego di sistemi solari passivi e la produzione di acqua calda sanitaria e il valore limite di legge del fabbisogno annuo di energia primaria. UNITÀ DI MISURA: % (kWh/m² / kWh/m²) o (kWh/m³) / (kWh/m³).

Ai sensi del D.M. 26/6/2009 la certificazione energetica si applica a tutti gli edifici delle categorie di cui all’articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, indipendentemente dalla presenza o meno di uno o più impianti tecnici esplicitamente od evidentemente dedicati ad uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni.

Si sottolinea che tra le categorie predette non rientrano, box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc. se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

Specifiche indicazioni per i calcoli della prestazione energetica di edifici non dotati di impianto di climatizzazione invernale e/o di produzione di acqua calda sanitaria sono riportate nell'allegato 1 del D.M. 26/6/2009.

Nel caso di edifici esistenti nei quali coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (residenziale ed altri usi) qualora non fosse tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l'edificio è valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato. (Decreto Ministeriale 26/6/2009 – Ministero dello Sviluppo Economico Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)

- **Campionatura dei colori dei prospetti e degli infissi;**
- **Copia autentica del titolo di proprietà del terreno oggetto dell'intervento;**
- **Copia autentica delle eventuali convenzioni notarili tra confinanti;**
- modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi per il rilascio del permesso di costruire (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire).
- dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno 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 dagli strumenti urbanistici;
- documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- **Modello ISTAT (rilevazione dell'attività edilizia) completo in tutte le sue parti;**
- **Ricevuta versamento diritti di segreteria;**

A) PER LE DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI:

- 1) – **Tutta la documentazione di cui al precedente punto A) – (il progetto deve contenere le specifiche destinazioni d'uso delle situazioni ante e post operam);**
- 2) – **Rilievo quotato dell'edificio da demolire, in scala 1:200 comprese le specifiche destinazioni d'uso e comprensivo di piante di ogni piano e sezioni più significative;**
- 3) – **Copia dall'accatastamento del fabbricato oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione;**
- 4) – **Copia atto attestante la regolarità del fabbricato oggetto dell'intervento.**
- 5) - documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- 6) - modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi per il rilascio del permesso di costruire (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire).
- 7) - dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno 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 dagli strumenti urbanistici;

B) PER I RESTAURI, I RISANAMENTI CONSERVATIVI E RISTRUTTURAZIONI:

- 1) – **Elaborato grafico in triplice copia, in unica tavola, firmato da un tecnico professionista abilitato alla professione, contenente i seguenti punti di cui al precedente punto A): punto n° 1) – punto n° 2) – punto n° 3) – punto n° 8) – punto n° 9) – punto n° 10) – punto n° 12);**
- 2) Elaborato grafico con la rappresentazione della regimazione delle acque superficiali, con allontanamento e smaltimento delle stesse in punti di minimo morfologico, mediante adeguate linee di deflusso opportunamente realizzate, dotate di pozzetti ispezionabili di decantazione;
- 3) **Relazione Tecnica ed elaborato relativo alle Direttive sul Rendimento Energetico e collocazione dei pannelli solari (D. Legs. N° 192/2005 e D. Legs. N° 311/2006);**
- 4) **Campionatura dei colori dei prospetti e degli infissi;**
- 5) **Copia autentica del titolo di proprietà del terreno oggetto dell'intervento;**
- 6) **Documentazione fotografica a colori del fabbricato oggetto dell'intervento, rappresentante tutti e quattro i prospetti del fabbricato, in formato non inferiore a cm 13 x 18 debitamente firmata**

- dal proprietario del fabbricato e controfirmata dal tecnico progettista e riportante la data degli avvenuti scatti;
- 7) Qualora gli edifici interessino parti comuni dell'edificio dovrà essere prodotto nulla osta del condominio;
 - 8) Ricevuta versamento diritti di segreteria.

C) PER LE VARIANTI IN CORSO D'OPERA:

Alla domanda di variante, da presentare obbligatoriamente prima dell'inizio delle opere oggetto di variante, debbono essere allegati tutti gli elaborati allegati alla domanda di Permesso di Costruire o alla Denuncia di Inizio Attività interessati alla variante. Negli elaborati grafici dovranno essere evidenziate le varianti richieste come segue:

1- Coloro giallo le opere non eseguite o da demolire;

2 - Coloro rosso per quelle da realizzare.

3 - documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;

N.B. - IN TUTTI I CASI LA DOCUMENTAZIONE SOPRA INDICATA, DEVE ESSERE PRESENTATA ANCHE IN COPIA INFORMATIZZATA IN FILE "P.D.F."

Art. 40 - Ultimazione di lavori.

1. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognari, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente abitabile o agibile.

2. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

3. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività edilizia, deve comunicare allo sportello unico per l'edilizia, entro 30 giorni, la data di ultimazione dei lavori.

Al Comma 4 si ritiene necessario integrare il testo nel modo seguente :

4. La comunicazione di cui al primo comma dovrà essere fatta nei modi previsti dall'art. 8 del Dlgs 192/05, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'ufficio dello Sportello Unico dell'Edilizia e dovrà essere sottoscritto anche dall'impresa esecutrice e dal direttore dei lavori.

5. Chiunque viola la disposizione del precedente comma 2 è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.

6. Chiunque viola la disposizione del precedente comma 3 è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a €1.000,00.

Art. 41 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità.

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 27, comma 1, è tenuto a presentare allo Sportello Unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

b) dichiarazione sottoscritta dello stesso richiedente il certificato di agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, del T.U. 06.06.2001, n. 380, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del T.U. 06.06.2001, n. 380.

2. Lo Sportello Unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità, verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del T.U. 06.06.2001, n. 380;
 - b) certificato del competente Ufficio Tecnico della Regione, di cui all'articolo 62 del T.U. 06.06.2001, n. 380, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II dello stesso T.U. n. 380/2001;
 - c) la documentazione indicata al comma 1;
 - d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82, del T.U. n. 380/2001.
4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere della A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del T.U. n. 380/2001. In caso di autodichiarazione, il termine per la formulazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.
5. Il termine di cui al comma 3 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. 42 - Certificato di agibilità.

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1;
- costruzioni abusive per le quali è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria.

Art. 43 - Utilizzazione abusiva degli edifici.

Il titolo non appare pertinente all'argomento trattato. Appare opportuno sostituirlo con il seguente:

“Art. 43 Certificati di agibilità”

1. È fatto divieto di utilizzare gli edifici prima del rilascio del certificato di agibilità.

Al comma 2, **a maggior chiarimento del testo e con riferimento all'art.24, del D.P.R. n. 380/2001, appare opportuno apportare la seguente integrazione:**

2. Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha formulato presentato la denuncia di inizio attività o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità in base a quanto disposto dall'art. 24 del DPR 380/01; ferma restando la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 24, comma 3, del T.U. 6 giugno 2003, n. 380, rispondono, in solido, con gli utilizzatori del bene del rispetto del divieto di cui al comma 1.”

3. **Chiunque viola la disposizione del precedente comma 1, è soggetto alla sanzione amministrativa di legge.**

Art. 44 - Tipologie degli interventi

Per osservanza a quanto definito dal Titolo II del DPR 380/01 e s.s. mm. e ii. appare opportuno correggere il titolo in:

“Art. 44 Tipologie degli interventi e titoli abilitativi”

Conseguentemente, sempre secondo le definizioni date dal DPR 380/01, appare opportuno correggere ed integrare il testo dell'articolo nel modo seguente:

“Gli interventi nell'ambito del territorio comunale finalizzati alla trasformazione e modificazione a scopo edilizio del territorio stesso, con opere urbanistiche ed edilizie ammessi e/o riconosciuti, definiti dell'art. 3 del DPR 380/01, sono i seguenti:

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- interventi di restauro e di risanamento conservativo
- interventi di ristrutturazione edilizia
- interventi di nuova costruzione

- interventi di ristrutturazione urbanistica

I Titoli abilitativi definiti nel Titolo II del DPR 380/01 sono i seguenti:

1 - Interventi subordinati a permesso di costruire.

~~2 - Accertamento di conformità~~ (si ritiene necessario eliminare in quanto inserito nel DPR 380/01 nel Capo II alla voce: sanzioni)

~~2 - Interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività”~~

3 - Interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività.

~~4 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità alla denuncia di inizio attività e accertamento~~ (si ritiene necessario eliminare in quanto inserito nel DPR 380/01 nel Capo II alla voce: sanzioni)

4 - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica.

~~5 - Attività di edilizia libera~~

~~6 - Opere urgenti e indifferibili~~ (si ritiene necessario eliminare in quanto non presente nel DPR 380/01 come intervento legato a titolo abilitativi - specificato al successivo art. 50)

~~6 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici~~

~~7 - Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni~~

Art. 45 - Interventi subordinati a permesso di costruire.

L'articolo contiene interventi che il DPR 380/01 non qualifica come subordinati a permesso di costruire .

Appare pertanto necessario richiamare integralmente l'art. 10 del DPR 380/01 e correggere il testo nel modo seguente:

“1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire come da art. 3 del DPR 380/01 e ss.mm. e ii :

a) gli interventi di nuova costruzione.;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica

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

~~Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:~~

~~a) gli interventi di nuova costruzione;~~

~~b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;~~

~~c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che comportino mutamento della destinazione d'uso nell'ambito delle categorie diverse;~~

~~d) la ristrutturazione dei fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio; in particolare 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 costruttivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;~~

~~e) lavori di modifica della destinazione d'uso anche parziali di unità edilizie di categorie diverse;~~

~~f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;~~

~~g) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;~~

~~h) apertura e coltivazione di miniere, cave e torbiere;~~

~~i) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili quando richiedano allacci stabili ai pubblici esercizi.~~

Art. 46 - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380, 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.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, nel caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

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

Art. 47 - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria ;

b) ~~apertura, chiusura o modificazione delle porte interne~~; apertura, chiusura o modificazione di porte esterne, o finestre se ciò costituisce ripristino della preesistenza; **(eliminata la frase in quanto trattasi di manutenzione straordinaria – edilizia libera previa comunicazione).**

c) consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne le quote d'imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi, né planimetricamente, né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;

d) ~~demolizione e ricostruzione di tramezzi interni e creazione di servizi (ad esempio bagni, cucine, ecc.) senza mutamento della destinazione d'uso;~~ **(eliminata la lettera d) in quanto manutenzione straordinaria – edilizia libera previa comunicazione);**

e) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo ;

f) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ossia:

f.1) - alla luce dell'art. 3 comma e6) del DPR 380/01 appare opportuno integrare il testo nel modo seguente:

opere pertinenziali ad edifici esistenti quali ad esempio impianto ascensore, cantine, autorimesse private completamente interrata, recinzioni, sistemazioni esterne scale di sicurezza, rampe, tettoie e pensiline a ridosso dell'abitazione e non, piscine a cielo aperto, forni a legna, pergolati, gazebi aperti ai lati e che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi non di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume inferiore o pari al 20% del volume dell'edificio principale;

f.2) - alla luce dell'art. 3 comma b) del DPR 380/01 si ritiene necessario aggiungere al testo la seguente frase:

realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici qualora alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e/o comportino modifiche delle destinazioni di uso;(in caso contrario sono interventi di manutenzione straordinaria – edilizia libera previa comunicazione).

f.3) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;

f.4) apposizione di tende aggettanti su spazi pubblici o privati (nel caso di fabbricati per civile abitazione, possono essere anche appoggiate mediante bracci alle ringhiere o montanti e non sporgere più avanti dello sbalzo del balcone), collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, di tabelle o cartelli, di lumi, di cartelloni ed oggetti a scopo di pubblicità;

f.5) apertura e modifica di accessi sulle fronti stradali o su aree pubbliche che non comportino alterazione nel corpo del fabbricato;

f.6) distributori carburanti con annessi accessori, sempre che non comportino realizzazioni di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburante;

f.7) le demolizioni parziali di fabbricati e manufatti, gli scavi ed i rinterri e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere;

f.8)- alla luce di quanto stabilito dall' art. 3 del DPR 380/01 sono da considerare interventi di nuova costruzione e, quindi, soggetti a permesso di costruire: 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).

Si ritiene necessario, pertanto, eliminare il testo della lettera f.8)

“f.8) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, che non richiedano allacciamento ai pubblici servizi”;

f.9) – per le motivazioni espresse al punto precedente, appare opportuno integrare il testo:

“f.9) l'installazione di campeggi mobili occasionalmente temporanei”;

f.10) – alla luce di quanto disposto dall'art. 3 comma e7), si ritiene necessario integrare la frase:

l'occupazione temporanea di suolo mediante depositi di materiale per l' esposizione a cielo libero di merci ove questa non comporti l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato”.

Sono soggetti, altresì, a denuncia di inizio attività:

g) gli interventi di manutenzione ordinaria, allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n° 1089/39, ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42 del 22.01.2004 o ricadano, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea A e cambino le caratteristiche dei materiali, le forme, le dimensioni, la cromia dei colori;

h) le varianti ai permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che modificano la destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia,

nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale;

i) la realizzazione degli interventi di cui ai commi precedenti che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-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 22.01.2004, n° 42;

j) recinzioni, muri di cinta e cancelli o cancellate;

k) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie, se ammesse dalle norme di P.R.G., di P.P.E., o di P.d.Z;

l) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;

m) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato, ovvero su terreno ad esso pertinenziale, che rispettino lo standard dei parcheggi dettati dalla Legge n° 122 del 1989.

In alternativa a permessi di costruire, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività, ai sensi dell'articolo 1, comma 6, della Legge 21 dicembre 2001, n°443:

a) gli interventi di edilizia minori, di cui all'articolo 4, comma 7 del decreto legge 5 ottobre 1993, n° 398;

b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

c) gli interventi sottoposti a permesso di costruire, se sono specificatamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore del presente Regolamento, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione 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 dei piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

d) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.

Naturalmente è fatto obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

La realizzazione degli interventi di cui al comma precedente, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, all'amministrazione comunale, il termine di trenta giorni per la presentazione della denuncia di inizio attività, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n°241 e successive modificazioni. Il termine di trenta giorni per l'inizio dell'attività decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Art. 48 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione degli interventi in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque **in misura non inferiore ad € 516,45**.

2. Quando le opere realizzate in assenza di SCIA consistono in interventi di restauro e risanamento conservativo, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali o regionali, nonché delle 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 € 516,45 a € 10.329,13**.

3. Qualora gli interventi sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la **sanzione pecuniaria da € 516,45 a € 10.329,13** di cui al comma 2.

4. Ove 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 ad € 10.329,13 e non inferiore ad € 516,45, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per tutte le opere di straordinaria manutenzione e, comunque, per tutte le opere che non comportino aumento di superficie utile e/o di cubatura, la sanzione di cui sopra viene applicata nella misura minima.

5. Fermo quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380, la denuncia di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, **a titolo di sanzione, della somma di € 516,45.**

6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'articolo 44 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380.

Gli interventi predetti sono comunque sanzionati nella misura stabilita dalla normativa vigente al momento dell'accertamento di conformità.

Art. 49 - Attività edilizia libera

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 22.01.2004, n° 42, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

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

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

Art. 50 - Opere urgenti ed indifferibili

L'articolo fa riferimento alla possibilità che il proprietario di un immobile, nel caso di immediato pericolo o danno, effettui opere provvisoriale senza domanda preventiva. La richiesta di Permesso di costruire o DIA non attiene alle opere provvisoriale, ma agli interventi che verranno eseguiti successivamente e quindi questa tipologia di intervento non può essere intesa collegata ad un particolare titolo abilitativo.

Appare opportuno integrare il testo dell'articolo nel modo seguente:

"Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di permesso di costruire o la comunicazione di inizio attività per gli interventi di cui all'art. 44 del presente Regolamento."

Art. 51 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

Non si applicano le disposizioni del Titolo II del Decreto del Presidente della Repubblica n° 380 del 6 giugno 2001 per:

a) opere ed interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267;

b) opere pubbliche da eseguirsi dalle amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n° 383, e successive modificazioni;

c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n° 554.

Art. 52 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 22.01.2004, n° 42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n° 241.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8, e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444.

Art. 53 - Contributo di costruzione

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 17, comma 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché del costo di costruzione secondo le modalità indicate nel presente articolo.
2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune, all'atto del rilascio del permesso di costruire o all'atto dell'invio della denuncia di inizio attività, ai sensi della Legge n° 443/2001 con le modalità in essa contenute, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso o della denuncia di inizio attività, può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, non oltre sessanta giorni dall'ultimazione della costruzione.
4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di Comuni in relazione:
 - a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;
 - b) alle caratteristiche geofisiche dei Comuni;
 - c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
 - d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dell'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle leggi regionali.
5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, il Comune provvederà, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.
6. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
7. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole d'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
8. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n° 457. Con lo stesso provvedimento la Regione identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni di detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalla Regione in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.
9. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380, il Comune ha comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6.

Art. 54 - Riduzione o esonero del contributo di costruzione

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso di costruire si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare i prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista al successivo art. 55.
2. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi compresi le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n° 153;
 - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;

- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art. 55 - Convenzione tipo

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
 - c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.
- 2) La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione.
- 3) Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.
- 4) I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.
- 5) Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Art. 56 - Richiesta e documentazione.

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dallo Sportello Unico. La richiesta ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

2. **Fermo restando il disposto dell'art. 20 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, alla domanda devono essere allegati, in triplice copia, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati nel precedente articolo 39 salvo diversa prescrizione del P.R.G. e dei P.P. per particolari zone.**

Art. 57 - Permesso di Costruire.

Al comma 1 dopo la lettera l) si ritiene necessario aggiungere una lettera m) che riporti quanto previsto dall'art. 20 del DPR 380/01:

1. Il permesso di costruire deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e del permesso rilasciato;
- b) le generalità ed il codice fiscale del Titolare del permesso di costruire, dei Progettisti e del Direttore dei lavori;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente;
- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso di costruire è subordinato;
- g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al comune eventualmente necessarie e richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- h) la data e l'esito dei pareri, qualora le decisioni non siano conformi a tali pareri, devono essere adeguatamente motivate;
- i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;

l) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente.

“m) una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.”

2. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

3. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello se il caso ricorre;
- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta eventuale denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'ufficio competente;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 09.01.1991, n. 10, (contenimento dei consumi energetici);
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile del piano di sicurezza del cantiere di cui al D.Lgs. 14.08.1996, n. 494, e successive modificazioni, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati, nonché una copia del piano di sicurezza di cui al D.Lgs. 14.08.1996, n. 494, e successive modificazioni, se prescritto;
- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
- di concordare con l'ufficio tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di agibilità.

4. Il permesso di costruire può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di regolamento edilizio, di regolamento di igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

5. Il Permesso di Costruire nelle nuove costruzioni è rilasciato solo se è prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0.2 KW per ciascuna unità abitativa.

6. Nel rispetto degli eventuali limiti imposti dall'esistenza dei vincoli storici, ambientali e paesistici nonché eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati, il permesso di costruire per edifici pubblici e privati, di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia può essere rilasciato solo se sono previsti i seguenti interventi :

a) installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare:

- il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari in misura non inferiore al 50%;
- il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 KW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 KW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 metri quadrati.

b) il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;

c) l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;

d) l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria e acqua;

e) l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50% della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore, nonché aumentare la capacità drenante favorendo la riserva d'acqua con conseguenti risparmi di costi d'irrigazione; e la riduzione dell'impatto ambientale favorendo l'inerbimento.

(UNI EN 13252 “Geotessili e prodotti affini. Caratteristiche richieste per l'impiego nei sistemi drenanti”, UNI EN 13253 “Geotessili e prodotti affini. Caratteristiche richieste per l'impiego nelle opere di controllo dell'erosione”.)

Art. 58 - Pubblicità dell'atto.

1. Tutti i permessi di costruire saranno pubblicati all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal giorno successivo al rilascio.

2. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, di tutti gli atti relativi al rilascio del permesso di costruire.

Art. 59 - Comunicazione di inizio dei lavori.

Al comma 3, essendo il Comune di Zagarolo in zona a rischio sismico, il nulla osta dell'art.94 DPR 380/01 deve essere prodotto per tutti gli interventi e non solo per le opere di rilevante interesse pubblico.

Pertanto si ritiene necessario eliminare nel testo la seguente frase:

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia, almeno tre giorni prima, la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal comune sottoscritto anche dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice.

2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata allo Sportello Unico entro 15 giorni.

3. *Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:*

- *comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato, se dovuta, ai sensi dell'art. 65, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, ~~ovvero, per le sole opere di rilevante interesse pubblico~~, l'autorizzazione di cui all'art. 94 del D.P.R. n. 380/01 (nulla osta del Genio Civile). Va altresì allegata la copia degli elaborati grafici munita del visto del competente servizio comunale;*

- *se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 06-06-2001, n. 380 ;*

4. Ai sensi del D.Lgs. 251/2004, recante "Disposizioni correttive del D.Lgs. 276/2003 in materia di occupazione e mercato del lavoro", prima dell'inizio dei lavori ovvero della validità della DIA, oppure contemporaneamente alla comunicazione di inizio lavori nel caso di Permesso di Costruire rilasciato, occorre presentare la documentazione di seguito riportata, pena la sospensione ipso iure dell'efficacia del titolo abilitativo (ai sensi dell'art.3 comma 8 lettera b/ter del D.Lgs. 494/1996:

- indicazione del nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori ;

- dichiarazione rilasciata dall'impresa esecutrice relativa all'organico medio annuo, distinto per qualifica ;

- dichiarazione rilasciata dall'impresa esecutrice relativa al Contratto Collettivo stipulato dalle Organizzazioni Sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti ;

- certificato di regolarità contributiva relativo all'impresa esecutrice ovvero Dichiarazione Unica di Regolarità Contributiva (DURC), rilasciato dagli Enti competenti (INPS,INAIL,CASSA EDILE).

5. Chiunque viola le disposizioni del precedente comma 1 è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.

Art. 60 - Trasferibilità del permesso di costruire.

1. I permessi di costruire, in relazione al disposto dell'art. 11, comma 2, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, possono essere trasferiti ai successori o aventi causa.

Art. 61 - Decadenza e annullamento e/o perdita di efficacia del titolo .

1. Il titolare decade dal permesso di costruire nei seguenti casi:

a) mancato ritiro entro il termine di 1 (uno) anno dell'avvenuto rilascio;

b) mancati inizio ed ultimazione lavori nei termini indicati nel permesso di costruire;

c) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

2. La decadenza viene dichiarata dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale con apposito atto notificato agli interessati ed al progettista.

3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza del permesso di costruire, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso di costruire per la parte di opera non ultimata.

4. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato, su richiesta, dell'interessato, inoltrata prima del termine di scadenza indicato nel permesso di costruire, con apposito provvedimento motivato del responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, solo per sopravvenuti fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire.

Art. 62 – Segnalazione certificata di inizio attività.

1. La Segnalazione certificata di inizio attività è disciplinata dall'art. 49 commi 4/bis e seguenti della legge 30 luglio 2010, n° 122.

Art. 63 – Segnalazione certificata di inizio attività - Documentazione.

Al comma 1 appare opportuno aggiungere il seguente testo :

1. La segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) deve essere inoltrata sulla base di apposito modello predisposto dallo sportello unico. come meglio specificato all'art. 142 del presente Regolamento"

2. Fermo restando il disposto degli articoli dalla richiamata Legge 122/2010 e dal T.U. n. 380/2001, e successive modificazioni, alla domanda devono essere allegati, in triplice copia, i documenti e gli elaborati compatibili con l'intervento che viene denunciato.

CAPO 6 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Art. 64 - Definizione.

1. Il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30, commi 2 e 3, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica-edilizia.
2. In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio del permesso di costruire.

Art. 65 - Richiesta.

1. L'avente titolo al rilascio del permesso di costruire ha diritto di chiedere al comune il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.
2. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, redatta su modello predisposto dal comune, sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, lo stato d'uso attuale ed i parametri urbanistici ed edilizi.

Art. 66 - Rilascio.

1. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal responsabile del servizio agli aventi titolo entro il termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della richiesta. Nei soli casi di dimostrata urgenza e possibile derogare al richiamato termine; in tale caso il certificato è rilasciato entro il termine di gg. 5 dal ricevimento della richiesta.
2. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.

CAPO 7 - NORME IGIENICO – SANITARIE

Art. 67 - Salubrità del terreno.

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto prescritto dalla A.S.L..
2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto, se tale livello non sia sufficientemente rialzato.
3. Le abitazioni presso i rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazioni.

Art. 68 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità.

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio aerato; l'intradosso del solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di almeno cm. 30.
4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
5. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

6. Le griglie di aerazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.
Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.
7. Il solaio dei locali, residenziali e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.
8. Per le nuove costruzioni, le ristrutturazioni totali e parziali degli edifici che presentino problemi di umidità di varia natura, si consiglia l'utilizzo di materiali isolanti biocompatibili o di origine vegetale igroscopici, al fine di isolare gli ambienti dall'umidità ed assicurare il comfort termo igrometrico.

Art. 69 - Requisiti di carattere termico.

Al comma 3 lettera c, viene previsto l'obbligo di allegare la diagnosi energetica dell'edificio anche per impianti termici con potenze nominali al focolare inferiori a 100 kW, obbligo non previsto dall' Allegato I al Dlgs 192/05. Appare opportuno l'eliminazione della lettera c)

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla parte II - capo VI - del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.

2. Negli edifici prima dell'inizio dei lavori per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso gli uffici competenti del comune, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve in ogni caso essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta invece di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati dal regolamento di esecuzione.

3. Per tutte le categorie di edifici, nel caso di nuova installazione, di rifacimento degli impianti termici o di sostituzione dei generatori di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento e la verifica del rendimento globale medio stagionale. Salvo diversi e successivi aggiornamenti di verifica e delle modalità di calcolo il rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico deve essere almeno pari a :

$\eta_g = (75 + 3 \log P_n)\%$. Dove $\log P_n$ è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore o dei generatori di calore a servizio del singolo impianto termico, espressa in kW. Per valori di P_n superiori a 1000 kW la formula precedente non si applica, e la soglia minima per il rendimento globale medio stagionale è pari a 84 %.

I generatori di calore possono essere collocati esternamente solo se incassati nella muratura a scomparsa o comunque se collocati in modo tale che non siano visibili (non sono consentite schermature di qualsiasi tipo).

Nel caso di nuova installazione e rifacimento degli impianti termici per edifici della categoria E,F,G, con più di quattro unità abitative o delle rimanenti categorie (classificazione riferita al DPR 412/93) con più di 400 m² di superficie lorda utile è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati con sistema di gestione e contabilizzazione individuale del calore. Salvo impedimenti di natura tecnica, adeguatamente documentati, alle unità immobiliari esistenti e non interessate dai seguenti interventi :

a. Ristrutturazione integrale dell'edificio;

b. Ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione fedele;

è fatto divieto di installare sistemi di produzione di acqua calda sanitaria alimentati unicamente a resistenza elettrica anche in caso di produzione autonoma dell'energia.

e. Nel caso di rifacimento degli impianti termici o sostituzione dei generatori di calore con potenze nominali al focolare ≤ 100 kW deve essere allegata alla relazione tecnica una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto che individui gli interventi di riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti, i miglioramenti di classe energetica dell'edificio, motivando le scelte impiantistiche che si vanno a realizzare.

d. Nel caso di rifacimento degli impianti termici o sostituzione dei generatori di calore con potenze nominali al focolare ≥ 100 kW deve essere allegata alla relazione tecnica una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto che individui gli interventi di riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti, i miglioramenti di classe energetica dell'edificio, motivando le scelte impiantistiche che si vanno a realizzare.

e. Nel caso di mera sostituzione dei generatori di calore, secondo le modalità previste al comma 6 del DPR 59/09, è fatto obbligo di presentare la relazione tecnica compilata a fronte di un progetto che analizzi caratteristiche e difetti dell'impianto esistente.

f. Nel caso di nuova installazione e rifacimento degli impianti termici, della sostituzione dei terminali scaldanti e del rifacimento della rete di distribuzione del calore, è resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locale della temperatura che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi (valvole termostatiche o apparecchiature elettroniche in grado di svolgere la suddetta funzione).

Nel caso di installazione di valvole termostatiche, esse devono essere del tipo a bassa inerzia, ovvero, devono garantire un tempo di risposta inferiore ai 40 minuti. Il marchio CEN deve essere presente sia sul corpo della valvola che sulla testa. In linea generale le valvole devono essere dotate di bassa inerzia e bassa isteresi.

In alternativa alle valvole termostatiche possono essere installate valvole motorizzate o elettrotermiche da radiatore comandate da termostato adatto (non di tipo on-off).

Art. 70 - Requisiti di carattere acustico.

1. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni).
2. L'insonorizzazione, da realizzarsi, va fatta nelle pareti interne ed esterne, nel pavimento, negli infissi e nelle tubazioni. La separazione tra unità abitativa o tra locali adibiti a lavorazioni diverse, deve essere sempre realizzata con doppia parete, munita di intercapedine fonoassorbente e di appoggi isolanti.
3. L'isolamento acustico, normalizzato, deve avere indici di valutazione idonei a soddisfare le esigenze della destinazione d'uso residenziale.
4. Gli impianti ed i macchinari in genere, dotati di organi in movimento debbono avere:
 - a) se disposti nei sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
 - b) se collocati nei piani superiori, supporti, sostegni od ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.
5. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti, dispositivi od apparecchi installati in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, non deve mai superare, misurato in opera, a porte e finestre chiuse, i 30/DB se il funzionamento di detti apparecchi è continuo od i 35/DB se il funzionamento è discontinuo.
6. Tali valori massimi, non possono essere mai superati anche per gli edifici esistenti allorché chiunque decida di installare impianti, dispositivi od apparecchi rumorosi o sonori di ogni genere, provvedendo ad applicare sui pavimenti, pareti e soffitti, pannelli antiacustici atti ad insonorizzare le stanze che li accolgono.
7. Per le nuove costruzioni, le ristrutturazioni totali e parziali degli edifici si consiglia, oltre che a provvedere all'istallazione di finestrate con doppi vetri, l'utilizzo di materiali isolanti biocompatibili o di origine vegetale, al fine di isolare gli ambienti dai rumori ed assicurare il comfort acustico, nel rispetto dell'ambiente; lo stesso vale per quelle strutture o edifici con destinazione non residenziale che necessitano di un insonorizzazione verso l'esterno al fine di contenere l'impatto acustico sull'ambiente.

Art. 71 - Requisiti illuminotecnici e ventilazione.

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
 2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta.
 3. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:
 - a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
 - b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
 - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
 - e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
 - f) gli spazi di cottura;
 - g) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.
 4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.
 5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
 6. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.
 7. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.
- Al fine di limitare il consumo di energia elettrica si raccomanda l'utilizzo di impianti di illuminazione a basso consumo anche abbinati a sistemi di controllo di tipo elettronico o domotico, sia per le nuove costruzioni che per il rifacimento o sostituzione degli impianti esistenti.

Ventilazione

1. Garantire una qualità dell'aria interna accettabile attraverso l'aerazione naturale degli ambienti che sfrutti le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi, senza gravare sui consumi energetici per la climatizzazione e quando non ottenibile prevedere l'utilizzo di sistemi di ventilazione meccanica.
2. Al fine del mantenimento della qualità dell'aria accettabile all'interno dell'ambiente con un minimo utilizzo delle

risorse energetiche possono essere efficaci alcune soluzioni come l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale o l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inseriti nel serramento.

Possono essere adottate anche soluzioni di impianti a ventilazione meccanica controllata (VMC) a semplice flusso autoregolabile (bocchette collocate sugli infissi, sulle porte o sulle pareti dotate di dispositivo di autoregolazione legato al differenziale di pressione che si crea sulla bocchetta e collegate ad elettroventilatori singoli o centralizzati); a semplice flusso igroregolabile (bocchette con sezione di passaggio dell'aria variabile in funzione dell'umidità relativa collocate sugli infissi, sulle porte o sulle pareti e collegate a elettroventilatori singoli o centralizzati); o a doppio flusso con recuperatore di calore statico (bocchette interne di immissione collegate ad una piccola unità di trattamento dell'aria con recuperatore di calore). Inoltre, possono considerarsi appropriati i sistemi a ventilazione forzata a scambio termico che consentano il preriscaldamento dell'aria in periodo invernale o il preraffreddamento in periodo estivo sfruttando risorse naturali e rinnovabili (ad es.: scambiatori terra/aria), così come i sistemi a ventilazione naturale controllata per la climatizzazione degli ambienti funzionanti mediante camini o altri sistemi. Particolare attenzione va fatta verso questi ultimi dispositivi per ciò che riguarda l'isolamento acustico e prevenzione incendi.

CAPO 8 - PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE

Art. 72 - Disposizioni generali

Non è concesso modificare il regime delle acque superficiali e di quelle sotterranee, quando non risultino soddisfatte nel progetto edilizio le condizioni atte a garantire la salubrità della fabbrica e della zona limitrofa, nonché del sottosuolo.

E' fatto obbligo provvedere alla progettazione degli scarichi, fognoli, ecc., nel rispetto del Regolamento Comunale degli scarichi approvato con atto del Consiglio Comunale.

È fatto obbligo, ai titolari del permesso di costruire di richiedere al Dipartimento dei lavori pubblici l'autorizzazione di allacciare i propri scarichi alla rete fognaria.

Nelle zone non munite di rete fognaria e ove non siano stati ancora perfezionati i programmi relativi, è fatto obbligo provvedere allo smaltimento, nel rispetto del Decreto Legislativo 03 aprile 2006, n° 152.

Art. 73 - Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi

Non è consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi quando i rispettivi progetti, riguardo le fogne o i canali di scarico per le acque immonde insalubri o inquinate, non prevedano la loro sottoposizione a completa ed efficace depurazione prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica.

Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

La licenza di agibilità non verrà rilasciata se il preventivo accertamento dell'efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà effettuato con periodicità almeno biennale a cura del competente Ufficio d'Igiene ed Ambiente della ASL, che in caso di esito negativo promuoverà la dichiarazione di inagibilità dell'edificio.

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti l'Amministrazione comunale, per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, si avvarrà dell'ufficio d'Igiene ed Ambiente della ASL.

Art. 74 - Zone non servite da fognatura pubblica

È vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere in condotti a cielo aperto, come pure nei bacini, acque non meteoriche immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente depurate.

Tali scarichi dovranno comunque ottenere la prescritta autorizzazione.

Art. 75 - Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimenti autonomi

Al penultimo capoverso, appare opportuno richiamare quanto previsto in merito dall'art. 57 del presente REC ed integrare il testo nel modo seguente:

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Per quanto riguarda gli smaltimenti autonomi di acque usate si fa riferimento alle leggi vigenti al momento del rilascio della autorizzazione.

Per insediamenti superiori a 5000 m³ o 50 vani è obbligatorio il depuratore.

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche, non oggetto di recupero come da lettera b) comma 6 dell'art 57 del presente REC, devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a mt. 2,00.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

Art. 76 - Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di lottizzazione

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale, i titolari del permesso di costruire, devono prevedere nel piano, lo sviluppo della rete per la zona lottizzata, apposito depuratore nonché il suo futuro allacciamento, alle condotte pubbliche principali, non appena esse verranno realizzate.

Art. 77 - Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali.

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

3. Possono fruire di aerazione artificiale i locali di seguito elencati :

a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;

e) i locali non destinati alla permanenza di persone;

f) gli spazi di cottura;

g) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali

4. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

5. Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone e possono essere così raggruppati:

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

b) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, pubblici esercizi, laboratori scientifici-tecnici, laboratori artigiani, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad atti vita di lavoro, cucine collettive;

d) autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controllo, vendite;

e) magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

6. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e possono essere così raggruppati:

a) servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro;

b) scale che collegano più di due piani; corridoi e disimpieghi comunicanti; magazzini e depositi in genere; autorimesse di solo posteggio; salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderia, stenditoi e legnaie;

c) disimpieghi; ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.; vani di scala colleganti solo due piani; salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

7. Tutti i locali di cui al comma 5 devono ricevere aria o luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente e non devono avere superfici inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione.

8. Salve le maggiori dimensioni imposte dalle leggi e regolamenti statali, le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche mt. 2,10;

- superficiali mq. 9;

- cubiche mc. 24.

9. L'altezza minima dei locali di cui al comma 5 di categoria a), può essere consentita in mt. 2,70 netta; per la categoria b) deve essere di almeno m. 3,00; per la categoria c) deve essere almeno m. 3,50.

10. L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione può essere riconducibile a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

11. Cantine ed autorimesse la cui altezza utile sia superiore a m. 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal piano regolatore, locali di abitazione.

12. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve far riferimento alle disposizioni di cui al D.M. 05.07.1975.

13. I locali di cui al comma 6.a) non possono avere accesso diretto da locali di cui al comma 5 se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc) con più servizi igienici di cui, almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

14. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai commi precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

15. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,20 metri; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

16. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore al 25% di quella del locale soppalcato.

17. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dal decreto del ministero della sanità 5 luglio 1975 pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 18 luglio 1975, n. 190.

18. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

19. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di cui al D.M. 05/07/1975.

Art. 78 - Cortili e chiostrine.

1. Nelle nuove costruzioni e ampliamenti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a m. 3, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra di locale utile, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore all'altezza della parete d'ambito con un minimo di m. 5,00.

2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

3. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.

4. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a m. 3,00. Debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.

5. Nelle chiostrine è unicamente ammessa la sporgenza del cornicione di m. 0,90.

6. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

Art. 79 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati.

1. È vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.

2. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988 pubblicato nel supplemento della G.U. n. 127 del 01.06.1988 e relative istruzioni applicative.

3. Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stesso non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.

4. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.

5. Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali.

6. In tutti i fabbricati a più piani devono eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato.

7. Le opere murarie qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi.

8. Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato.

9. Le costruzioni devono rispettare le disposizioni vigenti in materia sismica.

Art. 80 - Abbattimento delle barriere architettoniche.

1. I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comunale, i volumi per la realizzazione di ascensori non sono computati ai fini degli indici volumetrici; valgono le norme di cui alla parte seconda, capo terzo, sezione prima del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

CAPO 9 - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 81 - Locali di lavorazione, deposito di materiali combustibili ed infiammabili

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

Il comando provinciale dei Vigili del fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

Art. 82 - Impianti di strutture lignee

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

Art. 83 - Impianti termici

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, DPR n. 412 del 26 agosto 1993, con particolare riguardo a quelle misure contro l'inquinamento atmosferico per le emissioni dei fumi ed a quelle per la sicurezza e la salubrità, nonché alle norme del contenimento dei consumi energetici previsti dalla legge n. 10/1991 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli operatori titolari di permesso di costruire devono depositare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia i progetti relativi all'impianto termico e riscaldamento dell'acqua prima di dare inizio all'esecuzione dell'impianto stesso.

Art. 84 - Preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco

È richiesto il preventivo nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio del permesso di costruire:

- a) edifici industriali e artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a mt. 24,00;
- e) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a mq. 100,00;
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a mt. 20,00;
- h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30,000 Kcal/h;
- j) edifici a struttura metallica;
- k) edifici a struttura lignea.

Particolari prevenzioni cautelative:

- i cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.
- l'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione;
- le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie;
- gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressioni superiore a 200 mm di colonna d'acqua;
- non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio e di esplosione devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno mt. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine ecc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art. 85 - Uso di gas in contenitore

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno di fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art. 86 - Collaudo di competenza dei vigili del fuoco

Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici di cui alle "Prescrizioni Antincendio", è richiesto il collaudo del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

CAPO 10 - REQUISITI DEGLI IMPIANTI

Art. 87 - Rifornamento idrico.

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente da pubblico acquedotto. Nelle zone prive di acquedotto pubblico, l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile all'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.
2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte .
3. **Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.**

Art. 88 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di m. 50,00 da questi.
2. I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti interamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.
3. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello.
4. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.
5. Il terreno circostante, almeno per un raggio di m. 2,00 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.
6. I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati.
7. Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dall'ufficio tecnico comunale e dai servizi dell'azienda unità sanitaria locale.
8. Riguardo alla perforazione di nuovi pozzi che ricadono all'interno delle zone di rispetto di cui all'articolo 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236, valgono i divieti in esso previsti, qualora vigenti ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 02.02.2001, n. 31, e successive modifiche.
9. **Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.**

Art. 89 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili.

1. Per insediamento civile s'intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dall'articolo 2135 del codice civile e dal Codice dell'Ambiente di cui al D.Lgs. 03/04/2006 n. 152, e successive modifiche.
2. Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti di gestione della pubblica fognatura.
3. Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.
4. Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.
5. Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.

6. Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.
7. Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, il gestore del servizio pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.
8. L'allacciamento deve essere autorizzato dal responsabile dell'ufficio competente.
9. Salvo le disposizioni più restrittive, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal responsabile dell'ufficio competente. Per insediamenti superiori a 50 vani o a 5.000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.
10. Le autorità competenti al controllo possono dettare norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.
11. In mancanza di fognature, gli scarichi derivanti da insediamenti abitativi di consistenza non superiore a due unità familiari (8 persone), possono essere smaltiti sul suolo previo trattamento in fossa settica e nel rispetto delle vigenti disposizioni.
12. Per scarichi di insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto di ossidazione totale. L'effluente depurato può essere smaltito sul suolo nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali e di quelle eventualmente impartite dalla regione ai sensi dell'art.124 del D.Lgs. 03/04/2006 n. 152, e successive modifiche.
13. L'ubicazione delle fosse deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.
14. Pozzi e tubazioni disperdenti devono farsi a norma di legge.
15. Posso essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica, interna, con dotazione non superiore a 30 - 40 litri giornalieri pro-capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.
16. I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, nonché rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno 1 metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acqua potabile.
17. Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300-400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18-20 persone.
18. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.
19. Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti.
20. Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.
21. Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.
22. Riguardo alle modalità di recapito delle acque di scarico nere e di quelle meteoriche in ricettori diversi dalla fognatura pubblica sono fatti salvi nelle zone di rispetto di cui all'articolo 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236 i divieti in esso contenuti, qualora vigenti ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 02.02.2001, n. 31.
23. **Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.**
24. **Sono fatte salve le ulteriori sanzioni previste dal Codice dell'Ambiente di cui al D.Lgs. n. 152/2006.**

Art. 90 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.

1. Per insediamenti produttivi s'intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dal Codice dell'Ambiente di cui al D.Lgs. 03/04/2006, n. 152, e successive modifiche.
2. Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.
3. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 03/04/2006, n. 152, nonché alle norme vigenti nel tempo.
4. L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.
5. **Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.**

Risparmio idrico

Razionalizzazione dell'impiego delle risorse idriche, misurata in percentuale di acqua meteorica raccolta nell'anno e riutilizzata, normalizzata alla superficie dell'edificio.

Si dovranno prevedere sistemi di captazione, filtro, accumulo, depurazione (depurazione naturale) e riutilizzo in rete duale per scopi compatibili alla provenienza delle acque;

quanto detto vale sia per le nuove edificazioni che per gli edifici o i comparti preesistenti.

(Decreto 12 giugno 2003, n. 185: Regolamento recante norme tecniche per il riutilizzo delle acque reflue in Attuazione dell'articolo 26, comma 2, del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152)

Art. 91 - Impianto di smaltimento delle acque piovane.

In relazione a quanto prescritto dall' art.4 della L.R. 6/2008 e l'art. 57 comma 6 del presente REC, si ritiene necessario premettere la seguente frase:

*“Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del **decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, fermo restando quanto prescritto al comma 6 dell'art. 57 del presente Regolamento:***

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o “calate”) – di rame per il centro storico e per le zone assoggettate a vincolo paesaggistico - e le condutture interrate per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ufficio tecnico comunale.

2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

3. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4,00 m. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.

4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni “calata”; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzo finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

5. È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

6. Lo smaltimento delle acque meteoriche dai piani scantinati in presenza anche di eccezionalità atmosferiche, deve essere a totale carico del proprietario.

7. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00 oltre a quanto previsto dal Codice dell'Ambiente di cui al D.Lgs. n. 152/2006.

Art. 92 - Impianti di smaltimento delle acque luride.

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrate delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

2. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue, deve essere allora garantita, ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, ecc.

3. Le “calate” delle acque di rifiuto devono di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

4. Le condutture interrate delle acque luride devono essere provviste di pozzetti d'ispezione, nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

5. Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le “calate” delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica pluricamerale; le “calate” delle acque reflue devono immergersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrate alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrate, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo

a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque piovane ed acque luride.

6. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente servizio dell'azienda unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.

7. Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'azienda unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.

8. Sono fatte salve le diverse prescrizioni e regolamentazioni circa le modalità di recapito e smaltimento delle acque reflue e meteoriche derivanti dagli insediamenti produttivi nella pubblica fognatura previste dai regolamenti comunali di fognatura e depurazione.

9. **Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00 oltre a quanto previsto dal Codice dell'Ambiente di cui al D.Lgs. n. 152/2006.**

Art. 93 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride.

1. Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

2. Corrisponde ad un abitante equivalente:

- a) un abitante in edifici di civile abitazione;
- b) un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- c) tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- d) un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- e) cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- f) cinque posti alunno in edifici scolastici.

3. Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

- a) essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
- b) avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
- c) presentare una altezza del liquido mai inferiore a m. 1,50;
- d) avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato in gres o altro materiale molto resistente di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
- e) avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento armato compresso, previa installazione di pietra e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.

5. **Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00 oltre a quanto previsto dal Codice dell'Ambiente di cui al D.Lgs. n.152/2006.**

Art. 94 - Concimaie.

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del comune.

2. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni degli articoli 233 e seguenti del T.U. 27 luglio 1934, n. 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'autorità competente.

3. Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno mt. 50,00. Sono fatti salvi i divieti di cui all'articolo 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236, qualora vigenti ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 02.02.2001, n. 31.

4. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

5. **Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a €1.000,00.**

Art. 95 - Impianti igienici.

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (wc, lavabo, vasca o doccia).

2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.

3. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (wc., lavabi, docce) a seconda del numero di dipendenti e dell'attività svolta ed almeno uno per sesso.

4. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.

Art. 96 - Impianti di aerazione.

1. Nei casi d'adozione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il responsabile del servizio può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che s'intervenga su un edificio esistente.

2. In ogni caso, alla domanda di permesso di costruire o alla D.I.A. deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

3. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

4. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.

Art. 97 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.

1. Oltre alle norme dettate dalle vigenti leggi è condizione necessaria per l'ottenimento del certificato di agibilità che ogni focolare, stufa, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, o del tipo con camera di combustione stagna a tiraggio forzato dei fumi solo per edifici esistenti, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente, prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.

2. Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.

3. È vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.

4. Le teste delle canne o fumaiole debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.

5. Se il fumaiole dista meno di mt. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.

6. Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

7. I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per il pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione vigente.

8. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

9. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.

CAPO 11 - DECORO E ARREDO URBANO

Art. 98 - Arredo urbano.

Al comma 6, riguardo gli impianti di illuminazione stradale non viene fatto riferimento alla L.R. 23/2000 e il relativo Regolamento n. 8/2005

Appare opportuno integrare il testo nel seguente modo:

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente.

Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane.

2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura

di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.

3. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine. Nell'ambito del centro storico le condutture dell'acqua e di scarico delle acque reflue e simili devono essere posate sotto traccia senza essere visibili dall'esterno. Quando ciò non risulti possibile, per motivazioni tecnicamente dimostrate, è ammessa la installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura, nell'ambito di unica "scanalatura", adeguatamente "schermata" ovvero tinteggiata con tinte consone all'ambiente.

4. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal responsabile dell'ufficio, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

5. Nella rimozione degli abusi, il responsabile dell'ufficio, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.

6. *Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo di rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro. Riguardo gli apparecchi di illuminazione questi devono rispondere a quanto previsto dalla L.R. 23/2000 e dal relativo regolamento regionale 8/2005.*

7. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico.

8. Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, il Sindaco ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio con spese a carico del trasgressore.

9. L'esposizione, anche provvisoria, al suolo pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. sono subordinati alla procedura di Denuncia di Inizio Attività nel rispetto di legge.

10. E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

11. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire, a proprie spese e responsabilità, la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie. Ove non ottemperino il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

12. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti in nome delle vie o delle piazze. I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quanto siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

13. Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

14. Le antenne paraboliche ed i condizionatori d'aria devono essere installati, previa preventiva autorizzazione, in modo da non deturpare l'aspetto estetico della facciate. E' facoltà del Sindaco ordinarne la rimozione con spese a carico dei trasgressori.

15. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt. 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di mt. 2.20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà del transito e visuale.

15. Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiati e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Soprintendenza ai Monumenti.

16. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

17. **Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.**

Art. 99 - Antenne radio e televisive.

1. Nelle nuove costruzioni con più di una unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata. E' consentita la installazione di parabole purchè queste siano di colore consone all'ambiente (tinte sulla tonalità dei colori terrosi).

2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'idonea soluzione architettonica.

3. Il Responsabile dell'ufficio, addetto alla Vigilanza Urbanistica-Edilizia dell'U.T.C., ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

4. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 500,00 a € 2.000,00.

Art. 100 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.

1. Le finestre prospicienti su spazi pubblici, aventi il davanzale ad altezza inferiore a m. 2,80, se la via o piazza è munita di marciapiede, e a m. 4,50, se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto o ingombro rispetto al filo del fabbricato.

2. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a m. 3,00, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a m. 4,50 se altrimenti.

3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di m. 2,80 non possono superare più di 10 cm. il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 5 cm.

4. Al di sopra di m. 4,00 dal piano del marciapiede o di m. 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i m. 1,20.

5. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow windows) in strade con larghezza inferiore a m. 10.

6. È vietato, in ogni caso, la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.

7. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 500,00 a € 2.000,00.

Art. 101 - Muri di prospetto e recinzioni.

1. Tutti i muri di fabbricati, quando non siano di costruzione faccia a vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.

2. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.

3. Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura.

4. Le distanze, fuori del centro abitato, nella costruzione o nella ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, non possono essere inferiori a mt. 5.00 per le strade statali ed a mt. 3.00 per le strade comunali e provinciali. Le recinzioni in muratura ed i muri di contenimento di terrazzamenti, fuori dei centri abitati, debbono avere un'altezza massima di mt. 1.50 dalla linea naturale del terreno.

5. Nell'impianto di alberi, fuori dei centri abitati, la distanza dai confini interni a dalle strade non può essere inferiore alla massima distanza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a ml. 6.00.

6. Le distanze dai confini interni e dalle strade delle siepi vive o a carattere stagionale tenute ad altezza non superiore a mt. 1.00 non può essere inferiore a mt. 1.00. Tale distanza si applica anche per le siepi morte in legno, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre i 30 cm. Dal suolo.

7. Le distanze dal confine stradale, per l'impianto sul terreno di siepi vive o piantagioni superiori a ml. 1.00 e comunque non oltre ml. 2.20, non può essere inferiore a mt. 3.00. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di siepi morte in legno superiori a 1 ml. E comunque non oltre mt. 2.20 se impiantate su cordoli emergenti oltre i 30 cm. Dal suolo.

8. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.

9. Oltre quanto previsto dal presente R.E., per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.

10. Chiunque viola le disposizioni del precedente comma è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 500,00 a € 2.000,00.

Art. 102 - Servitù pubbliche.

1. L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sui fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;

- b) cartelli indicatori relativi al transito alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
 - c) numeri civici;
 - d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
 - e) mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
 - f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
 - g) quant'altro di pubblica utilità.
2. I proprietari dell'immobile sul cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengono distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.
 3. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'amministrazione comunale.
 4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise disposizioni impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.
 5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al competente ufficio comunale che disporrà i provvedimenti opportuni.
 6. Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.
 7. **Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00 .**

Art. 103 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.

1. L'apposizione, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione comunale.
2. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spese.
3. Qualora non ottemperino, sarà ordinata la rimozione d'ufficio a loro spese.
4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.
5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:
 - a) disegni nel rapporto non inferiore a 1:20;
 - b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
 - c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.
6. L'apposizione di insegne a bandiera è vietata nei centri storici, salvo particolari esigenze di interesse pubblico, o che si tratti di collocare impianti con particolari caratteristiche artistiche.
7. **Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.**

Art. 104 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.

1. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
2. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.
3. Il comune può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.
4. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del comune e, se del caso, senza il consenso della competente soprintendenza.
5. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il comune può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in

raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

6. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 500,00 a € 2.000,00.

Art. 105 - Uscite dalle autorimesse, rampe per il transito dei veicoli.

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza di almeno m. 3,50.
3. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20 per cento se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15 per cento. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 metri.

Art. 106 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua.

1. Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibile dall'esterno del fabbricato, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti. Gli sportelli di chiusura dei contatori devono essere tinteggiati con tinte consone all'ambiente e comunque con colori nella scala delle terre.
2. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di permesso di costruire o nelle denunce di inizio attività edilizia.
3. Negli edifici da conservare, in particolare ricadenti nei centri storici, i predetti devono essere realizzati possibilmente negli androni di ingresso.
4. **Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.**

CAPO 12 - NORME DI SICUREZZA E VIVIBILITÀ

Art. 107 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano.
2. Il comune può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario per accertare le condizioni degli edifici.
3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.
4. Qualora non provveda, il comune potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.
5. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle situazioni di pericolo temuto, senza preventivo permesso di costruire o denuncia di inizio di attività (D.I.A.), ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).
6. **Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.**

CAPO 13 - NORME DI SPECIALE TUTELA

Art. 108 - Speciale tutela della zona omogenea "A" Centro Storico

1. Nell'ambito della zona omogenea "A" è prescritta la conservazione ed il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario ;
2. La prescrizione di cui al comma precedente trova attuazione mediante l'integrale rispetto delle disposizioni impartite per tali zone dalle N.T.A. del P.P.E. e dal presente Regolamento.

Art. 109 - Criteri generali di tutela per la zona omogenea "A" Centro Storico

Al comma 2.6, avendo riscontrato una incongruenza nel testo si suggerisce di sostituire la frase:

1 Limitazioni alle variazioni di destinazione d'uso

1.1 Nell'ambito della zona omogenea "A", è favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione residenziale e delle attività tradizionali, migliorando il livello qualitativo della funzione abitativa e la dotazione di servizi pubblici e sociali.

1.2 A tal fine si distinguono i seguenti raggruppamenti di funzioni :

a) "funzioni privilegiate", come specificate al successivo comma 1.3

b) "funzioni vietate", come specificate al successivo comma 1.4

c) "funzioni tollerate", come specificate al successivo comma 1.5

1.3 Si definiscono come "funzioni privilegiate" il complesso della funzione residenziale, delle attività tradizionali e dei servizi primari alla residenza, precisandosi come si intenda :

- per funzione residenziale : le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;

- per attività tradizionali : le funzioni diverse dalla residenza che presentano un elevato livello di compatibilità con la medesima e che sono caratteristiche del centro urbano di Zagarolo (artigianato artistico o di servizio, attività turistico-ricettive, attività direzionali pubbliche, le attività culturali e le attività didattiche e scientifiche pubbliche o di pubblico interesse, ecc.)

- per servizi primari alla residenza: le attività che si pongono in stretta correlazione con la funzione residenziale, da un lato fornendo i servizi necessari al permanere della medesima e dall'altro trovando nella natura residenziale dell'insediamento il presupposto stesso della propria esistenza (piccole e medie attività commerciali, servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, circoli ricreativi, studi professionali ed uffici privati in genere, ecc.).

1.4 Si definiscono come "funzioni vietate" le destinazioni d'uso incompatibili con la funzione residenziale, quali :

- attività commerciali di grande distribuzione ed attività commerciali all'ingrosso;

- attività industriali ed attività artigianali di superficie complessiva superiore a mq. 100 per ogni unità, compresi i magazzini e depositi;

- attività nocive, dannose o comunque non ammesse da norme vigenti nelle zone residenziali;

- depositi, anche a cielo aperto, di materiali infiammabili, nocivi o male odoranti,

- allevamenti di animali, impianti sportivi ed ogni attività rumorosa;

- ogni altra funzione comunque incompatibile con la residenza.

1.5 Si definiscono come "funzioni tollerate" le destinazioni d'uso diverse da quelle privilegiate e da quelle vietate.

1.6 Qualora le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Zagarolo lo consentano, per conseguire i fini di tutela di cui al comma 1.1, nella zona omogenea "A" valgono le seguenti disposizioni in materia di variazione di destinazione d'uso :

- sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione vietata verso una funzione tollerata o una funzione privilegiata;

- sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso una funzione vietata e ciò anche quando la destinazione in atto già rientri tra quelle vietate;

- sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione tollerata verso un'altra funzione tollerata o una funzione privilegiata;

- sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso tra l'una e l'altra delle funzioni privilegiate; non è invece mai ammesso sostituire una funzione privilegiata con funzioni tollerate o vietate.

1.7 Le limitazioni di cui al comma precedente, possono non applicarsi nel caso di edifici di rilevante valore storico-architettonico che, seppur già adibiti ad una delle funzioni tutelate, per le loro peculiari caratteristiche architettoniche o decorative si rivelino incompatibili con la funzione in atto, ritenendosi in tal caso prevalente l'esplicita prescrizione di cui alle N.T.A. del P.P.E.

2. Prescrizioni di carattere edilizio

2.1 Nel caso di demolizioni e ricostruzioni ovvero di ristrutturazioni, la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 35%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti.

2.2 Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico ed ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.

2.3 Nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.

2.4 E' sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, di pendenza contenuta nei limiti prescritti dal presente articolo. In tali casi la sostituzione si ritiene ininfluenza ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

2.5 L'utilizzazione dei sottotetti è ammessa con le limitazioni previste dalle N.T.A. del P.P.E. per le singole categorie di intervento. Gli eventuali locali sottotetto così ricavati potranno essere adibiti ad abitazione solo quando rispettino le prescrizioni di carattere igienico-sanitario contenute nel presente Regolamento.

2.6 Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione terracinese in genere della tradizione locale in genere.

2.7 Nel caso di nuove edificazioni, di interventi di ristrutturazione urbanistica o, in genere, di interventi su edifici di recente costruzione, la compatibilità di cui al comma precedente non è necessariamente conseguita mediante il ricorso a materiali, colori o tecniche tradizionali ma può essere assicurata anche mediante una progettazione particolarmente accurata che, pur ricorrendo a tecniche e materiali contemporanei, assicuri comunque il corretto inserimento, nel contesto sottoposto a tutela, di edifici che possono anche qualificarsi apertamente come prodotti dell'architettura contemporanea.

2.8 La progettazione dei nuovi interventi deve essere integrata e quindi basata sugli elementi locali, ambientali, climatici e storici dell'area oggetto di trasformazione e considera le componenti urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche, della sicurezza del cantiere, dello smaltimento dei materiali edili. Al fine di integrare la progettazione degli edifici con i fattori climatici, sfruttandone i benefici e proteggendo le costruzioni da quelli che incidono negativamente sul comfort abitativo e sul risparmio energetico.

Nella progettazione integrata va considerato:

- il calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria dell'immobile;
- la verifica dell'abbattimento del fabbisogno di energia di cui sopra nel periodo invernale attraverso gli apporti gratuiti di energia derivanti dall'irraggiamento solare e nel periodo estivo attraverso il controllo del soleggiamento e l'adozione dei sistemi di raffrescamento passivo. Nel caso di nuova costruzione le interdistanze tra gli edifici contigui devono garantire che nelle peggiori condizioni stagionali, ovvero il 21 dicembre, l'ombreggiamento sulle facciate e coperture rivolte a Sud sia il minore possibile. Tale verifica deve essere particolarmente accurata nel caso in cui tali superfici siano occupate da impianti solari.

2.9 Per i nuovi edifici in cui la proiezione in pianta presenti una dimensione marcatamente superiore all'altra si deve prediligere una disposizione dell'edificio con asse longitudinale disposto lungo la direttrice Est-Ovest. La disposizione interna dei locali deve tenere conto della compatibilità tra le funzioni dei locali ed orientamento, in riferimento alla illuminazione, al calore e alla ventilazione. In particolare gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono possibilmente essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento ed illuminazione devono invece essere disposti verso Nord. Al fine del corretto utilizzo dell'energia solare, si consiglia di valutare attentamente in fase di progettazione architettonica la disponibilità di superfici che possano garantire un'adeguata esposizione di eventuali impianti solari. In particolare le superfici dovranno essere esposte a sud ed essere prive di ombreggiamenti derivanti da edifici, strutture e vegetazione. Al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali locali nella progettazione si deve tener conto della possibilità di utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili.

In caso di oggettiva impossibilità di natura tecnica o funzionale ad osservare le disposizioni di cui sopra, il professionista incaricato del progetto deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre idonee alternative in sede di approvazione del progetto. Nella progettazione delle aree, circostanti gli edifici, dovranno essere utilizzate strategie che consentano la riduzione dell'effetto "isola di calore", attuando un adeguato studio dell'albedo, ovvero un'opportuna scelta di colori, materiali e utilizzo del verde. Al fine di favorire la permeabilità delle superfici, ridurre l'effetto "isola di calore" e migliorare le caratteristiche termiche dell'involucro, si raccomanda di valutare la possibilità di realizzare delle coperture a verde. L'utilizzo di tale tecnologia contribuisce in più schede al calcolo dell'indice di sostenibilità.

Si consiglia l'uso di materiali da costruzione, componenti per l'edilizia, impianti, elementi di finitura, arredi fissi e tecnologie costruttive che siano selezionati tra quelli ecocompatibili, con ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati, non nocivi per la salute; tali requisiti devono permanere per l'intero ciclo di vita del fabbricato; riciclati, riciclabili, di recupero, prodotti con un basso bilancio energetico ambientale, di provenienza locale. Il comune prevede, per gli interventi edilizi conformi al protocollo regionale, la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, in misura crescente in relazione al livello di sostenibilità energetico-ambientale e comunque fino ad un massimo del 50 per cento, ovvero adottano, in riferimento agli edifici a maggiori prestazioni energetico-ambientali, altre forme di incentivazione. La riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria può essere cumulata ad eventuali altre riduzioni sui medesimi, previste dalla normativa vigente.

Art. 110 - Ulteriori criteri di tutela per il Centro Storico

1 Nell'ambito del Centro Storico si applicano inoltre gli ulteriori criteri di tutela di cui ai commi seguenti.

2 Nel Centro Storico non sono ammesse attività Commerciali di grande distribuzione.

3 Nel Centro Storico gli eventuali mutamenti tra le funzioni privilegiate, sono ammessi quando rispettino le seguenti ulteriori prescrizioni :

- non comportino complessivo decremento delle superfici destinate alla funzione residenziale (ammettendosi lo spostamento di detta funzione da una parte all'altra dello stesso edificio), salvo che non si tratti di interventi relativi ad attività direzionali o culturali pubbliche o di pubblico interesse.
- la nuova funzione sia compatibile con i caratteri propri dell'edificio, in relazione sia alla classificazione prevista dal P.P.E. che alle ulteriori norme di tutela dettate dal presente Regolamento.

4 Le limitazioni di cui ai commi precedenti, possono non applicarsi nel caso di edifici di rilevante valore storico-architettonico o soggetti a qualsivoglia vincolo posto dalle Soprintendenze competenti come già stabilito all'art.104.

5 Qualsiasi intervento su unità immobiliari ad uso residenziale, quale che sia la categoria di intervento prevista dal P.P.E. per l'edificio, non potrà comportare frazionamenti dai quali risultino alloggi di superficie inferiore a mq. 40,00. La stessa limitazione si applica agli interventi finalizzati a conseguire la destinazione residenziale di unità destinate ad altri usi e che comportino il frazionamento delle medesime.

6 Al fine di preservare l'identità storica e culturale del patrimonio edilizio e architettonico e le relative tradizioni e tecniche costruttive e tipologiche, gli elementi costruttivi presenti negli edifici storici e nell'edilizia tradizionale locale e/o rurale che trovano piena rispondenza nei principi dell'architettura sostenibile e della bioedilizia ai sensi della presente legge devono essere preservati. Per gli interventi di recupero degli edifici di cui al comma 1, i comuni adottano specifiche disposizioni per assicurare la conservazione ed il ripristino degli elementi e delle soluzioni costruttive proprie dell'architettura sostenibile e della bioedilizia ovvero la sostituzione degli stessi con materiali che ne mantengano inalterate le originali caratteristiche di biocompatibilità.(L. R. 27/05/2008 n. 6).

CAPO 14 - NORME SUL COLORE, SUI MATERIALI E SUGLI ALTRI ELEMENTI CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI NEL CENTRO STORICO.

Art. 111 - Criteri di tutela specifici.

1 Finalità dei criteri di tutela specifici.

1.1 Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio di Zagarolo, per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato, qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico architettonica, tipologica ed anche semplicemente documentaria, è soggetto all'applicazione degli ulteriori criteri di tutela di cui agli articoli che seguono.

2 Ambito di applicazione

2.1 Tali misure di tutela si applicano a qualsiasi intervento sugli elementi di edifici che contribuiscono a formare l'immagine complessiva del Centro Storico in genere, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria.

3 Articolazione delle prescrizioni

3.1 Per conseguire i fini di cui al primo comma, il presente Regolamento prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi che le costituiscono, secondo la seguente articolazione :

a) Coperture

- conformazione delle coperture
- manti di copertura
- abbaini e lucernari
- canne fumarie, comignoli e torrioni esalatori
- aggetti di gronda e gioghi
- canali di gronda e pluviali
- antenne e parabole televisive
- pannelli solari ed impianti tecnologici

b) Superfici di facciata

- composizione architettonica delle facciate
- intonaci
- elementi architettonici o decorativi in pietra naturale
- elementi architettonici o decorativi in finta pietra
- murature a faccia vista
- tinteggiature
- serramenti esterni
- impianti tecnologici di facciata
- altri elementi di facciata

c) Elementi apposti sulle facciate

- insegne
- tende frangisole

d) Aree scoperte

3.2 Le prescrizioni in merito a ciascuna di dette parti omogenee e per i singoli elementi sono riportate negli articoli che seguono.

4 Eccezioni e deroghe.

4.1 Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, a condizione che l'intervento difforme sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo.

4.2 Fatta salva l'eccezione di cui al comma precedente, potrà derogarsi da dette prescrizioni solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.

4.3 In detti casi particolari dovrà essere avanzata D.I.A. o permesso di costruire corredata da un progetto completo dell'intervento, nel quale siano esaurientemente illustrate le motivazioni dell'intervento difforme e le tecniche che si intendono adottare per conseguire comunque i fini di tutela prescritti. Detto progetto deve essere obbligatoriamente sottoposto all'esame del competente Ufficio Attività Edilizia che valuterà la compatibilità dell'opera progettata con i caratteri dell'edificio e del contesto in coerenza con i criteri di tutela contenuti nel presente Regolamento.

Art. 112 - Conformazione delle coperture

1 Fermi restando i criteri generali di tutela negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

2 E' prescritto in assoluto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.

3 Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

4 Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

5 Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di abbaini o lucernari dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle eventuali specifiche prescrizioni del Piano particolareggiato del Centro Storico.

Art. 113 -Manti di copertura

1 Manti tipici della tradizione del luogo

1.1 I manti di copertura tipici della tradizione di Zagarolo sono quelli costituiti da coppi e sottocoppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e ad elementi separati;

1.2 I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.

1.3 Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire :

a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;

b) mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

Negli interventi di conservazione è fatto obbligo di utilizzare la tecnica esistente.

1.4 Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.

1.5 Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate. Ove ciò non risulti possibile, la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.

1.6 Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

2 Altri tipi di manti

2.1 Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico-architettonico o documentario, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione del luogo potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in coppi od altro tipo manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.

2.2 I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

Art. 114 - Abbaini e lucernari

Al comma 1.2, visto quanto prescritto dal punto 5.4 della circ. 45 REC, appare necessario integrare il testo

Il comma 1.5, per i motivi di cui sopra, si ritiene necessario venga eliminato.

Il comma 3, risulta in contrasto con quanto previsto dalla circ. 45 REC in tema di coperture e pertanto si ritiene necessario venga eliminato.

1 Abbaini

1.1 E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

1.2 *Nel rispetto di quanto prescritto dal punto 5.4 della circ. 45 REC la costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.*

1.3 Per i fini del comma precedente si considerano, in linea generale, realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde o ad una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.

1.4 Si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aereazione ed illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Nel primo caso la dimensione della finestra deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con una superficie massima assoluta di mq. 1,20 ed una lunghezza massima di ml. 1,50 per ciascun abbaino. Nel secondo caso la superficie della finestra non deve essere superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.

1.5 Ove nel sottotetto non siano presenti locali adibiti ad abitazione permanente (e non sia pertanto possibile avvalersi della possibilità di cui al comma precedente), al fine di garantire comunque la ventilazione del piano sottotetto, è ammessa la realizzazione, per ogni unità immobiliare, di un abbaino di superficie non superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.

1.6 Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.

1.7 Nel caso di abbaini o lucernari che presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico (non necessariamente sottoposti a diretta tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004) sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

2 Lucernari

Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.

Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala) mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.

La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste al comma 1 per gli abbaini. Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante.

3 Terrazze a tasca sulle coperture

Fatte salve le N.T.A. e quanto prescritto dal Piano Particolareggiato relativo è ammessa la realizzazione di terrazze sulle coperture nel Centro Storico a condizione che le modifiche per la realizzazione delle stesse non comportino una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura e che siano comunque verificate le seguenti condizioni:

- ~~— Sarà ammessa la realizzazione di una sola terrazza per unità immobiliare;~~
- ~~— La terrazza dovrà essere di norma completamente incassata, non potrà interessare più di una falda e dovrà essere mantenuta ad almeno 1 metro dal filo esterno della facciata ed 1 metro dal colmo;~~
- ~~— Sarà ammessa la realizzazione di parapetti solamente se realizzati in metallo con tipologie tradizionali;~~
- ~~— La terrazza dovrà avere dimensione massima di 1/10 della porzione di copertura che proietta sull'unità immobiliare o sulla porzione di essa, immediatamente sottostante con un minimo comunque ammesso di mq 5;~~
- ~~— Nel caso sia la necessità della formazione di abbaini per garantire l'accesso alla copertura gli stessi non potranno avere larghezza netta superiore a m. 1,00;~~
- ~~— Eventuali elementi di finitura dei bordi dovranno essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.~~

All'interno del Centro Storico si dovranno rispettare le ulteriori prescrizioni:

- La possibilità di realizzare terrazze è vietata per gli edifici di particolare pregio architettonico. La distanza della terrazza dal confine non potrà essere inferiore a m.1,50. Le terrazze contigue potranno essere ammesse solo tramite progetti unitari;

- La terrazza dovrà avere dimensione massima di 1/15 della porzione di copertura che proietta sull'unità immobiliare o sulla porzione di essa, immediatamente sottostante la falda, con un minimo comunque ammesso di mq 3.

Art. 115 - Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

1 Comignoli e torrini esalatori

1.1 E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

1.2 Negli edifici riconducibili agli stili dell'architettura dei primi del Novecento, sono oggetto di tutela formale gli originali comignoli in laterizio. Nel caso di nuovi posizionamenti dovranno essere impiegati comignoli che sappiano riallacciarsi al messaggio formale e materico-cromatico del tempo.

1.3 La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.

1.4 Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

1.5 Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).

1.6 Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

2 Canne fumarie

2.1 Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.

2.2 Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

2.3 Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.

2.4 In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

2.5 In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.

2.6 Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonché con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli casi di cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.

2.7 E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

Art. 116 - Aggetti di gronda

Al comma 5, avendo riscontrato una incongruenza nel testo si suggerisce di sostituire la frase:

1 Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.

2 Nel caso di aggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

3 Ogni qualvolta l'aggetto di gronda si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.

4 La modifica di aggetti di gronda è consentita solo in corrispondenza di sopraelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

5 *E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei ~~alla tradizione terracinese,~~ alla tradizione locale quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in coppi rovesci sovrapposti in laterizio, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni.*

6 E' vietato intonacare o verniciare a corpo scempiati in cotto o tavolati.

7 Nel caso di aggetti di gronda che presentino mensole, cornici od altri elementi a rilievo, si applicano le specifiche norme di tutela previste dagli articoli che seguono in funzione del materiale che li costituisce.

Art. 117 - Canali di gronda e pluviali

Al comma 6, avendo riscontrato una incongruenza nel testo si suggerisce di sostituire la frase

1 I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

2 I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.

3 Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.

4 In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

5 La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm. 150 da terra.

6 Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici ~~della tradizione terracinese~~ “ della tradizione locale” quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e simili.

Art. 118 - Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della Telefonia

1 Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

2 Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

3 Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

4 Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

5 Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

6 Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico/artistico.

7 Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 1-ter della legge 8 agosto 1985, n. 431 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui al D.Lgs. 22.01.2004 n. 42. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90. Qualora la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

8 Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Nel caso in cui l'opera ricada in zona sottoposta a tutela paesaggistica non trova inoltre applicazione quanto disposto dal comma precedente e deve conseguirsi regolare autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004.

9 Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

10 L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo che

preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredato da atti e certificazioni rilasciati dagli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini.

11 Le antenne paraboliche posizionate sul tetto devono avere la colorazione della terra cotta simile alle colorazioni delle coperture in tegole e/o coppi.

Art. 119 - Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici

Al comma 3 riguardo i titoli abilitativi relativi all'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, appare opportuno fare riferimento anche all'art. 6 del DPR 380/01 come modificato dalla Legge 73/2010 ed integrare il testo nel modo seguente:

1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di cui, rispettivamente, all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del D.P.R. 380/2001, è obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare:

a) il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari in misura non inferiore al 50 per cento;
b) il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 metri quadrati.

2. La progettazione degli interventi edilizi ai sensi del comma 1 deve curare l'integrazione con le strutture del fabbricato o del quartiere. Gli interventi sul patrimonio edilizio devono assicurare la compatibilità con l'esistenza di vincoli paesaggistici, architettonici o impedimenti tecnici adeguatamente documentati derivanti dal regolamento urbanistico, in particolare:

a. l'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili è ammessa negli edifici vincolati ai sensi della parte seconda del Codice dei Beni Culturali

b. l'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili è ammessa negli edifici classificati di interesse storico solo a seguito dell'acquisizione del preventivo parere favorevole da parte della Direzione competente della Amministrazione Comunale;

c. l'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili per gli interventi che ricadono nelle zone sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico è soggetta alle prescrizioni del Codice dei beni ambientali e culturali;

3. *Per i titoli abilitativi relativi all'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, si applica quanto previsto dall'articolo 19, comma 4, della legge regionale 28 dicembre 2007, n. 26 (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2008) e quanto previsto dall'art. 6 del DPR 380/01 come modificato dalla L. 73/2010. Qualora sia necessario acquisire autorizzazioni ambientali, paesaggistiche, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute o della incolumità pubblica, dovranno essere acquisite e presentate assieme alla Comunicazione di Inizio Attività, DIA ovvero SCIA o Permesso a Costruire.*

4. Per tutti i sistemi di produzione di calore o di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili e per tutti gli impianti che utilizzano tali sistemi di produzione è obbligatoria la manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di mantenerne il decoro estetico e l'efficienza energetica. La dismissione degli impianti comporta il ripristino totale dei luoghi e della destinazione d'uso originaria delle superfici.

Le presenti norme potranno essere oggetto di revisione al fine di attuare le disposizioni Nazionali e Regionali.

Impianti Eolici

1. In tutti gli ambiti ad esclusione del Centro Storico è consentita, previa presentazione di una comunicazione Inizio Attività al Comune, la libera installazione, di impianti eolici con potenza nominale complessiva inferiore a 5 kW. I singoli generatori eolici installati su coperture dovranno avere un'altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro.

2. I singoli generatori eolici installati su strutture autonome non dovranno superare complessivamente gli edifici adiacenti di oltre ml. 1,50 e comunque non potranno avere un diametro superiore ad 1 metro. In tutti gli ambiti ad esclusione del Centro Storico, e nelle aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico, è consentita, previa presentazione di una DIA al Comune, l'installazione di impianti eolici con potenza inferiore a 60 kW. I singoli generatori eolici che concorrono alla potenza sopra indicata, qualora installati sul tetto, devono rispettare le caratteristiche di cui al comma 1.

3. Qualora installati a terra non vi sono vincoli sul diametro, ma l'altezza complessiva, comprensiva della struttura di supporto non può superare di 1,50 metri quella degli edifici adiacenti. In caso di assenza di edifici, l'altezza complessiva non potrà superare i ml. 15,00. La distanza dagli eventuali edifici circostanti e dai confini deve essere pari ad almeno due volte l'altezza complessiva del sistema.

4. L'installazione di impianti eolici con potenza maggiore di 60 kW è consentita, previo ottenimento dell'autorizzazioni previste per legge.

5. E' consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate. Sono privilegiate le installazioni in cui la copertura presenti, per sua

originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

6. La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile anche e soprattutto :

- quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;

- quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;

- quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;

- quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

7. Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e la conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90.

Art. 120 - Composizione architettonica delle facciate

1 Prescrizioni di carattere generale

1.1 In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.

1.2 Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

1.3 La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

2 Limitazioni per gli interventi interni

2.1 Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (né direttamente né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.

Art. 121 – Intonaci

1 Prescrizioni di carattere generale

1.1 Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.

1.2 Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

1.3 Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

2 Modalità di esecuzione ed intervento

2.1 In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.

2.2 Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico- tipologica), a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria :

a) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile;

b) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.

2.3 E' tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è invece categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.

2.4 In ogni caso l'esecuzione dei nuovi intonaci dovrà avvenire previa bagnatura della superficie da intonacare sino a rifiuto.

2.5 In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista.

2.6 E' invece prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.

2.7 Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

2.8 Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

Art. 122 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale

1 Prescrizioni di carattere generale

1.1 Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

1.2 A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto :

- di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado;
- di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.

1.3 Senza pregiudizio per l'impiego di nuovi materiali o di tecniche non contemplate dal presente Regolamento, per tali operazioni valgono i criteri generali di intervento di cui ai commi seguenti.

2 Pulitura del materiale lapideo.

2.1 La pulitura degli elementi in pietra naturale lavorata è in genere finalizzata alla rimozione di incrostazioni e degli altri depositi, di varia natura e consistenza, che inevitabilmente si formano sulle parti esterne degli edifici, specie se a rilievo ed in ambiente urbano.

2.2 Qualsiasi operazione di pulitura su elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti :

- a)** il processo deve essere controllabile in ogni sua fase, graduale e selettivo;
- b)** non deve produrre materiali dannosi per la conservazione della pietra (quali, ad esempio, i sali solubili);
- c)** non deve produrre microfratture, abrasioni od aumento della porosità superficiale del materiale pulito.

3 Consolidamento superficiale del materiale lapideo

3.1 Deve procedersi al consolidamento superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta siano evidenti fenomeni di degrado superficiale quali scagliature, esfoliazioni, piccoli distacchi, sfarinamenti e simili.

3.2 L'operazione di consolidamento superficiale degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti :

- a)** il processo deve migliorarne le proprietà meccaniche degli strati superficiali della pietra ed arrestarne il degrado;
- b)** non deve comportare la formazione di prodotti dannosi per la conservazione della pietra;
- c)** non deve indurre discontinuità nella struttura del materiale lapideo, nè aumento della sua porosità superficiale.

4 Consolidamento di profondità del materiale lapideo

4.1 Dovrà essere eseguito un consolidamento di profondità sugli elementi in pietra naturale di valore storico-architettonico o tipologico che, per l'avanzato stato di degrado, risultino mobili, suscettibili di divenire tali o che comunque si presentino in precarie condizioni di stabilità.

4.2 Il consolidamento di profondità degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico dovrà garantire la stabilità e la conservazione dell'elemento senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

5 Stuccatura del materiale lapideo

5.1 Dovrà procedersi alla stuccatura superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta il medesimo presenti lacune o discontinuità superficiali che possano favorire la penetrazione di acqua o l'adesione di depositi aggressivi. E' sempre prescritta la stuccatura superficiale quando siano stati eseguiti incollaggi o consolidamenti di profondità.

5.2 La stuccatura degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico dovrà consentire il ripristino della continuità superficiale del materiale lapideo senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

6 Trattamenti protettivi del materiale lapideo

6.1 Dovrà procedersi a trattamenti protettivi sulla superficie esterna del materiale lapideo ogni qualvolta la medesima presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione della pietra.

6.2 Il trattamento protettivo degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico sarà finalizzato a ridurre la penetrazione di acqua nella struttura porosa della pietra, riducendo l'entità dei numerosi fenomeni alterativi legati alla presenza di acqua nel materiale lapideo, senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

7 Protezione di elementi lapidei aggettanti

7.1 Nel caso di elementi lapidei con disposizione aggettante (davanzali, cornicioni e simili) è prescritta la regolarizzazione delle facce superiori che presentino discontinuità, avvallamenti ed irregolarità superficiali suscettibili di favorire il ristagno di acqua ed il suo assorbimento da parte della pietra.

7.2 Nel caso in cui la posizione e conformazione dell'elemento in pietra, od il suo stato di conservazione, siano tali da far ragionevolmente ritenere che la semplice regolarizzazione non sia sufficiente a garantire la conservazione del materiale lapideo, è prescritto che la faccia superiore della pietra sia protetta da lamine metalliche appositamente sagomate e lavorate.

8 Reintegrazioni, ripresa di lacune e sostituzioni

8.1 Nel caso di elementi lapidei con caratteristiche scultoree o con lavorazione particolarmente complessa non è consentito reintegrare le eventuali parti che siano andate perdute, nè mediante tassellatura nè mediante ricostruzione con altri materiali, anche se nelle esatte forme originarie.

8.2 E' inoltre categoricamente vietato procedere alla sostituzione di detti elementi, qualsiasi sia il loro stato, con altri di nuova lavorazione o di recupero.

8.3 Reintegrazioni, ripresa di lacune ed anche integrali sostituzioni sono invece ammissibili per elementi lapidei di lavorazione elementare e che non presentino specifico ed autonomo valore storico-artistico.

8.4 Le eventuali sostituzioni dovranno essere eseguite impiegando elementi in pietra dello stesso tipo, finitura e lavorazione dell'elemento sostituito.

Art. 123 -Elementi architettonici e decorativi in finta pietra

Al comma 1.1, avendo riscontrato una incongruenza nel testo si suggerisce di sostituire la frase.

1 Prescrizioni di carattere generale

1.1 *Gli elementi architettonici e decorativi in finto travertino e/o pietra che costituiscono elemento tipico della tradizione terracinese ~~“della tradizione locale”~~ devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.*

1.2 Ai fini del presente Regolamento si identificano con la generica dizione di “finta pietra” tutti gli elementi architettonici e decorativi, solitamente a rilievo, realizzati mediante riporti di malta opportunamente sagomata e lavorata per riproporre profili, tessiture e finiture proprie degli elementi in pietra naturale nonché gli altri tipi di intonaco lavorato ad essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornicioni, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.).

2 Pulitura e consolidamento di elementi in finta pietra

2.1 Per le operazioni di pulitura, stuccatura e protezione superficiale degli elementi in finta pietra valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi in pietra naturale.

Analogo rimando può farsi per le eventuali operazioni di consolidamento superficiale (ferma restando la diversa natura degli eventuali prodotti chimici da impiegare).

2.2 Qualora gli elementi in finta pietra abbiano perduto aderenza con la muratura sottostante dovranno essere consolidati in profondità, ripristinando l'aderenza tra la malta lavorata ed il supporto murario. Detta operazione dovrà, in genere, essere eseguita mediante iniezioni di miscele leganti a tergo dell'intonaco, se del caso aiutando il ripristino dell'aderenza mediante da una accurata opera di puntellatura a forzata controllata.

2.3 In caso di distacchi netti localizzati (derivati da atti vandalici od altri eventi traumatici che abbiano comportato la rottura di elementi altrimenti integri e ben conservati) potranno inoltre essere adottate le tecniche di consolidamento di profondità od incollaggio già descritte per gli elementi in pietra naturale.

3 Rifacimento di elementi in finta pietra

3.1 Quando lo stato di degrado di un elemento decorativo in finta pietra sia talmente avanzato da non consentire alcuna ragionevole forma di consolidamento o restauro, ne è prescritto il rifacimento. In tal caso la demolizione dovrà essere particolarmente accurata al fine di non arrecare danno agli elementi contigui da mantenere e le parti ricostruite dovranno riprendere esattamente, per forma, tessitura, finitura superficiale e colore, quelle preesistenti, in modo da non indurre alcuna alterazione della veste architettonica della facciata. La malta da impiegarsi, eventualmente addittivate con idonee resine ancoranti, dovrà presentare composizione, granulometrie e cromatismo analoghi a quella delle parti rimosse. La ricostruzione dovrà avvenire tirando la malta a modine secondo un profilo del tutto uguale a quello dell'elemento preesistente.

3.2 Adottando le tecniche di cui al comma precedente è inoltre consentito procedere a reintegrazioni, ripresa di lacune e ed altri simili interventi parziali.

Art. 124 - Murature faccia a vista

1 Prescrizioni di carattere generale

1.1 I paramenti murari in pietra faccia a vista che costituiscono elemento tipico della tradizione locale devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

1.2 Detti paramenti sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto per gli elementi in pietra naturale.

1.3 In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata .

2 Pulitura e consolidamento di murature faccia a vista

2.1 Per le operazioni di pulitura, protezione superficiale e consolidamento dei paramenti murari a faccia vista valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi architettonici in pietra naturale.

3 Stuccatura di murature faccia a vista

3.1 Dovrà procedersi al rifacimento delle stucature di un paramento murario faccia a vista ogni qualvolta il loro stato di conservazione sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicare la buona conservazione del paramento medesimo.

3.2 La nuova stuccatura dovrà essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non dovrà introdurre alcuna alterazione cromatica .

3.3 Nel caso di paramenti murari che presentino la cosiddetta stuccatura "raso sasso" (frequente sulle murature più povere ed irregolari, specie negli edifici e muri di confine del territorio aperto, e costituita da un leggero strato di malta di calce che si spinge oltre i giunti della muratura sin quasi a regolarizzare la superficie dei singoli conci) dovrà avvenire a sua volta nel pieno rispetto dei criteri

generali prescritti dal presente Regolamento, impiegando gli stessi materiali e tecniche esecutive della stuccatura originaria. Non saranno pertanto consentite nè l'eliminazione di dette stucature (e cioè la riduzione ad effettiva faccia a vista di murature altrimenti concepite) né la loro sostituzione con veri e propri intonaci (quand'anche di tipo tradizionale).

4 Reintegrazioni, ripristini e ricostruzioni

4.1 Reintegrazioni di paramenti murari a faccia a vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosiddetto "a cucì e scuci", rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali dovranno essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.

4.2 La stessa tecnica è prescritta, quale che sia loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.

4.3 Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia a vista oggetto delle prescrizioni di tutela di cui al presente articolo. E' fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento potrà essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.

4.4 Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, dovranno in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera inequivoca l'epoca di esecuzione successiva al resto del paramento (ad esempio, ma non necessariamente, realizzandole in leggero sottosquadro).

5 Paramenti in mattoni faccia a vista

5.1 Per i paramenti murari in mattoni faccia a vista di valore storico tipologico valgono, in linea generale, gli stessi criteri di tutela già indicati per quelli in pietrame, fatte salve ovviamente le diverse modalità esecutive derivanti dalla diversa natura del materiale e delle murature.

Art. 125 – Tinteggiature

1 Prescrizioni di carattere generale

1.1 Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.

1.2 La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli alla tradizione locale.

2 Materiali e tecniche ammesse

2.1 Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a latte di calce. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché stese a velatura e non coprenti.

2.2 Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorché traspiranti) e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituire con tinteggiature di tipo tradizionale.

2.3 In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.

3 Colori e toni delle tinteggiature

3.1 Il colore da impiegarsi, di norma, verrà scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. E' consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare è frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili.

3.2 In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura del luogo e tali da ben armonizzarsi con il contesto. Sono comunque da preferirsi i colori della scala dell'ocra e/o delle terre (*marrone, giallo, rosso, ecc.*).

3.3 Nel caso di cui al comma precedente, in presenza di edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

a) quando l'edificio accorpati sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;

b) viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

3.4 In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

4 Decorazioni pittoriche ed apparati decorativi

4.1 Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali di decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, cantonate in bozze, lesene, ecc.). Quando tali decorazioni presentino lacune si dovrà, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori. Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo

4.2 Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili decorazioni, potrà essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano, fasce marcadavanzale e riquadri a porte e finestre.

Art. 126 - Serramenti esterni

1 Serramenti d'oscuramento

1.1 Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione locale.

1.2 Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento:

a) persiane alla romana, con apertura ad ante ;

b) scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato;

c) avvolgibili in legno (limitatamente ad alcune tipologie di edifici ubicati fuori del perimetro del Centro Storico e sempre se la loro presenza era prevista fin dal momento della costruzione).

1.3 Il materiale ammesso è esclusivamente il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane, con verniciatura a corpo o trasparente per quanto attiene gli scuretti, con semplice verniciatura trasparente per quanto attiene gli avvolgibili.

1.4 E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti ed estranei alla tradizione locale (quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, avvolgibili in pvc od alluminio, ecc.). E' parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dal presente Regolamento, presentino foggia diversa da quella originaria.

1.5 Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.

1.6 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui i serramenti di oscuramento, seppur di caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

1.7 Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

1.8 Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.

1.9 In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità.

1.10 Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico/architettonica della costruzione.

1.11 E' vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stato originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.

1.12 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

2 Finestre e porte finestre

2.1 Ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione locale.

2.2 Si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.

2.3 Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili infissi che seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione locale risultino compatibili con la medesima.

2.4 Si considerano tali gli infissi in ferro, verniciati in color piombaggine od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.

2.5 Sono invece sempre esclusi gli infissi in alluminio, in pvc o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro.

2.6 E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.

2.7 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

2.8 Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui di infissi che, seppur con caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

2.9 Per tutti i tipi di finestra o porta finestra la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

2.10 Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali, privilegiando quelli che meglio si armonizzano con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in determinato colore.

2.11 In linea generale tutte le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità.

3.12 Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico architettonica della costruzione.

3.13 Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.

3 Porte e portoni

3.1 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.

3.2 Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

3.3 Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.

3.4 L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.

3.5 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

3.6 Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

3.7 Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la

tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.

3.8 In linea generale porte e portoni potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

4 Serrande e simili

4.1 In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.

4.2 E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.

4.3 Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

5 Vetri e simili

5.1 In linea generale è prescritta la conservazione delle vetri coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.

5.2 Per dette vetri sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetri che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

5.3 Le nuove vetri dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 13 e dovranno impiegare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.

5.4 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano a tutti i tipi di serramento che pur non essendo propriamente definibili come vetri sono comunque assimilabili alle medesime (vetrinette apposte esternamente alla facciata, partiture vetrate a tutta altezza, ecc.).

6 Elementi in ferro

6.1 In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.

6.2 Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta stendardi, ferri battuti in genere, ecc.) non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

6.3 Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo con piombaggine.

Art. 127 - Impianti tecnologici di facciata

1 Prescrizioni di carattere generale

1.1 Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.

1.2 A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

2 Cavi elettrici e telefonici

2.1 I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.

2.2 In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

2.3 In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:

a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;

b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;

c) disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

2.4 Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c" è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda.

2.5 Salvo che per quanto attiene la sistemazione di cui alla lettera "c", i cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.

2.6 In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.

3 Conduzze di acqua, gas e simili

3.1 Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.

3.2 Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

3.3 Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

4 Contatori.

4.1 In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.

4.2 Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.

4.3 Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.

4.4 In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.

4.5 La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

5 Pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

5.1 Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

5.2 Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente Regolamento, solo su facciate tergalì, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono inoltre ammesse su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

5.3 Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo quando il macchinario (perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato) non arrechi quindi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente Regolamento per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, ecc.).

Art. 128 - Altri elementi di facciata

1 Campanelli, citofoni e videocitofoni.

1.1 L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguanci a lato del portone di ingresso.

1.2 Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. E' inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

1.3 Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.

1.4 La pulsantiera deve essere unica ed in essa devono essere riuniti ed ordinati tutti i campanelli delle varie unità che hanno accesso dal portone interessato. Potranno essere ammesse due pulsantiere solo nel caso di edifici che, pur con un solo ingresso, siano dotati di due pozzi scala. In tal caso le pulsantiere dovranno essere divise per scala ed andranno collocate contrapposte tra loro coerentemente con la posizione delle scale interessate.

1.5 Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati. Sono consentite coperture lievemente aggettanti a protezione degli apparecchi installati in facciata e non altrimenti protetti.

1.6 Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica (quali l'ottone, il bronzo, la pietra locale). Sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.

2 Cassette postali

2.1 Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.

2.2 E' ammessa la formazione di buche per lettere, con restrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

2.3 Quando non sia possibile adottare la soluzione di cui al comma precedente, può essere ammessa la formazione di buche per lettere direttamente in facciata, a fianco del portone e nella stessa posizione adottata per la campanelliera. In tali casi sull'esterno dell'edificio dovranno essere visibili le sole buche, ordinatamente posizionate, sia tra loro che rispetto alla campanelliera, e contornate da una cornice adeguata alla facciata su cui si inseriscono. Le relative cassette postali dovranno essere apribili esclusivamente dall'interno dell'edificio.

2.4 Può, infine, essere ammessa la installazione di apparecchiature che raggruppino varie funzioni (citofono, videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia nelle stesse posizioni e con gli stessi criteri già disposti per i singoli componenti.

3 Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

3.1 Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

3.2 In linea generale dette targhe dovranno essere realizzate in pietra o ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro.

Art. 129 – Insegne

1 In tutti gli edifici interessati dalle speciali norme di tutela di cui al presente Capitolo, le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.

2 L'insegna dovrà essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, e dovrà inoltre essere arretrata di almeno cm. 5 rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima.

3 Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.

4 Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguanci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalla prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate.

5 L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.

6 Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante ed indiretta. E' categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.

7 Sono fatte eventuali diverse prescrizioni per le insegne dei negozi di interesse storico.

8 Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le insegne sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

Art. 130 - Tende frangisole

1 L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici sottoposti alla speciale tutela di cui al presente Capitolo è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali.

2 Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopra-luce e rostre, ecc. Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

3 L'oggetto delle tende deve distare almeno cm. 50 dal filo del marciapiede con un massimo assoluto di cm. 120 dal filo di facciata.

4 Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 220 dal piano del marciapiede.

5 Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

6 La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

7 Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità.

8 Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le tende sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

Art. 131 - Aree scoperte

1 Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo, sono soggette alle ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

2 Non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte inerbate che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.

3 Le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta).

4 Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti. Per gli interventi in zona **A** (centro storico), bisognerà tenere conto, infine, delle seguenti prescrizioni facendo salve, naturalmente, quelle dettate nei rispettivi P.P.E.:

- In essa zona non è consentita l'installazione di impianti rumorosi o che richiedano flussi di materie prime e di prodotti ingombranti ed in generale che richiedano il transito urbano di traffico pesante.

-Dovranno altresì essere conservate le alberature esistenti negli spazi interni ed esterni e le aree libere non edificate dovranno avere piantagioni di essenze perenni in ragione di un albero ogni quindici metri quadrati.

La struttura viaria della zona **A** è da considerarsi di norma non modificabile.

L'intero tessuto edilizio da essa delimitato è da assoggettarsi ad operazioni prevalenti di restauro, le quali si effettueranno subordinatamente alle indicazioni dei rispettivi P.P.E.

Gli interventi, altresì, devono tendere alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione delle superfetazioni che possano costituire alterazioni pregiudiziali all'attuale aspetto architettonico e monumentale.

CAPO 15 - USO DEL SUOLO – ZONE DI RISPETTO

Art. 132 - Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.

Al comma 10, per i chioschi, deve essere fatto riferimento alla procedura di autorizzazione prevista dall'art. 181 come successivamente osservato ed integrato.

Appare pertanto necessario integrare il testo nel modo seguente:

1. Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al comune apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il responsabile del servizio, nel rilasciare la concessione del suolo, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nonché il periodo massimo di durata della stessa.

2. Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.

3. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal responsabile del servizio, previo preventivo N.O. dell'Amministrazione Comunale, purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

4. L'autorizzazione è tacitamente rinnovabile di 12 mesi in 12 mesi ed è subordinata al pagamento della tassa o canone di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.

5. Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

6. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal comune sotto la direzione dell'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito.

7. Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per aerare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.

8. Nell'atto di autorizzazione, vengono stabilite le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo.

9. È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del comune, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa o canone, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la tesoreria

del comune, sul quale il comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

“10. Il responsabile dell'ufficio può autorizzare l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma dell'art. 181, comma 1 del presente regolamento. Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito”.

11 Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 500,00 a € 2.000,00.

Art. 133 - Rinvenimenti e scoperte.

1. Oltre alle prescrizioni del D.Lgs.22 Gennaio 2004 n. 42, circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente, alla Soprintendenza o alla più vicina stazione dei carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al comune ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità, tutti quei provvedimenti che il comune ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti.

3. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.

Art. 134 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.

1. Quando non nuoccia al libero transito il comune, a richiesta, può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa o canone e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

2. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità, purché siano individuati percorsi pedonali con larghezza non inferiore a m. 1,20.

3. Nelle strade fornite di marciapiede l'aggetto di tali tende deve, di regola, essere contenuta nella larghezza del marciapiede e comunque non oltre m.1,50.

4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal suolo e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede .

5. Per immobili di interesse archeologico o storico artistico vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 Gennaio 2004 n. 42, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta della competente soprintendenza.

6. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

7. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00

Art. 135 - Depositi di materiali.

1. I depositi di materiali, alla rinfusa e accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali.

Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, non costituiscano bruttura e pericolo per l'igiene pubblica e privata, fatto salvo il rispetto del distacco stradale previsto delle norme del P.R.G..

2. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.

Art. 136 - Area pertinente.

1. Per area pertinente si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico.

2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dallo strumento urbanistico generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.

3. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altri permessi di costruire quando ciò risulti in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona.

4. Il comune subordina il rilascio del permesso di costruire alla trascrizione sui registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, di un atto di vincolo d'inedificabilità dell'area di pertinenza.

Art. 137 - Distanze.

1. Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2. Nelle zone c) di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m.10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12,00. In dette zone

la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima dell'edificio e comunque non inferiore a m. 5,00.

3. Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, sono prescritte le seguenti distanze minime:

- tra pareti finestrate di nuovi edifici: m. 10,00.

- per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti che non comportino pareti finestrate è consentito il distacco non inferiore a m. 5,00.

- è ammessa la costruzione in aderenza nel caso di costruzioni con termini a confine o nel caso di presentazioni di progetto unitario comprendente più lotti;

- nei casi di edifici esistenti a confine è ammessa la costruzione in aderenza purché non sia superata la profondità dell'edificio contermina.

4. Le distanze minime dei fabbricati dalle strade, sono quelle indicate nelle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nelle Norme di Piano, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni planovolumetriche, compresi i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457.

6. Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

7. Possono essere prescritti dal responsabile dell'ufficio allineamenti stradali e quanto altro necessario per armonizzare la nuova costruzione col tessuto urbano esistente.

8. Volumi accessori di pertinenza degli edifici possono essere realizzati disgiunti, purché sia osservato il distacco minimo di m. 5,00 degli edifici stessi, dei confini di proprietà e di zona.

Art. 138 - Parcheggi.

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione come previsto dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

Art. 139 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali.

1. Non è consentito, ai sensi dell'articolo 338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modifiche, eseguire gli interventi edilizi ivi indicati entro i limiti del perimetro dell'impianto cimiteriale.

2. È ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'amministrazione comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

3. Per l'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale, vanno osservate, relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al D.M. 1° aprile 1968.

Art. 140 - Realizzazione di cabine.

1. Di norma le cabine elettriche e telegrafiche devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati.

2. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal comune.

3. Le cabine elettriche realizzate all'esterno degli edifici e fuori terra debbono rispettare le distanze sia dai confini che dai fabbricati, come qualsiasi altra costruzione. Possono essere realizzate sul filo del confine privato previo consenso della proprietà confinante; possono essere arretrate dal filo strada o distanza inferiore, salvo nulla osta delle amministrazioni competenti, con minimo di m. 5,00.

CAPO 16 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' OVVERO DELLA "SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'".

Art. 141 - Procedimento per il rilascio dei permessi di costruire

A seguito delle modifiche apportate all'articolo 20 del DPR 380/01 da parte del comma 2 dell'art. 5, [D.L. 13 maggio 2011, n. 70](#) come integrato dalla relativa legge di conversione, appare necessario integrare il testo dell'articolo nel modo seguente:

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11 del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2011 n. 380., va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento, e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del succitato DPR. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

2. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell' articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell' articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni. Lo sportello unico per l'edilizia comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, secondo quanto previsto all'articolo 5, commi 3 e 4 del DPR 340/01, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4 del DPR 380/01. Il termine di cui al primo periodo del presente comma è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell' articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento ..

7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 9 e 10.

9. 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 cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorre il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4 del DPR 380/01. Il termine di cui al comma 6 decorre dall'esito della conferenza. In caso di

esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

12. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380, va presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del succitato D.P.R., nonché da un'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.

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

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello Unico, i prescritti pareri degli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 5, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380, sempre che gli stessi non siano stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al precedente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 5, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380, il responsabile del procedimento convoca una conferenza dei servizi.

7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite nel presente regolamento. 8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio rifiuto.

Art. 142 - Procedimento per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Sulla scorta di quanto espressamente previsto dalla Legge 122 di conversione del DL 78/2010 che ha sostituito l'[articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), appare opportuno integrare quanto riportato nell'articolo con il seguente testo:

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la (SCIA) Segnalazione Certificata di Inizio Attività prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la Scia, accompagnata da una dettagliata relazione in competente bollo, a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, il tutto come da scheda di riferimento, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quello igienico-sanitarie.

2. La SCIA è corredata, inoltre, dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori, di ricevuta del versamento dei diritti di Segreteria, dalla copia del titolo di proprietà, ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

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

4.L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.

5. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. È fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al **decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445**, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.

6. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 3, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

7. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 è punito con la reclusione da uno a tre anni".

CAPO 17 - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art. 143 - Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, chiaramente leggibile, una tabella di dimensioni minime di 40 x 60 cm, in cui siano indicati:

- nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;
- denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- nome e cognome dell'assistente;
- estremi del permesso di costruire o altro titolo abilitativo con la data di rilascio.

2. Ogni cantiere è soggetto alle normative vigenti sulla sicurezza del lavoro, in particolare, il cantiere deve essere organizzato con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili, dei macchinari e della prevenzione degli incendi.

3. I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

4. Le recinzioni devono essere decorose e provviste ad ogni angolo, di lanterne rosse facilmente visibili a distanza, mantenute accese dal responsabile del cantiere, durante l'intero periodo di accensione della pubblica illuminazione, devono essere dotate di porte apribili verso l'interno e munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura durante le ore di sospensione dei lavori. I cantieri devono essere dotati, inoltre, di latrina provvisoria.

5. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 500,00 a € 2.000,00.

Art. 144 - Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

1. È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponteggi di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polveri mediante opportuni accorgimenti.

3. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

4. Il trasporto dei materiali inutili o di rifiuti speciali tossici e nocivi deve essere fatto nella modalità e nelle prescrizioni di legge.

5. Sono vietati depositi o accatastamenti anche temporanei negli spazi pubblici, salvo specifiche autorizzazioni rilasciate dall'Ufficio competente.

6. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.

Art. 145 - Responsabilità degli esecutori delle opere

Al comma 1 sostituire "Dlgs n. 626/94 e Dlgs n. 494/96" (abrogati) con "Dlgs 81/2008 "

1. Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e il costruttore o la ditta costruttrice, sono tenuti al deposito presso gli uffici comunali dei Piani di Sicurezza del cantiere, prima dell'inizio dei lavori, sotto la loro rispettiva, piena ed esclusiva responsabilità, secondo il DLgs n. 626/94 e DLgs n. 494/96 "DLgs 81/2008" e successive modificazioni ed integrazioni.

2. I sopra indicati responsabili devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

3. Il dirigente o il responsabile dell'ufficio competente può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra ove lo ritenga opportuno.

4. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.

Art. 146 - Rimozione delle recinzioni sul suolo pubblico

1. Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro non oltre i 30 giorni.

2. In caso di inadempienza il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio competente può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti applica una sanzione della somma da € 250,00 a € 1.000,00

CAPO 18 - NORME PER LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art. 147 - Rampe e accessi alle costruzioni

1. L'accesso ai disimpegni verticali, scale e ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe (pedonali) o con rampe abbinata a scale di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di mt.10. La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a mt. 1,20; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli.

2. Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con alzata non superiore a mt. 0,16; nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a mt. 3 occorre predisporre un corrimano centrale.

3. La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a mt. 0,90. Per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche si applica la legge vigente e successive eventuali modificazioni.

Art. 148 - Passi carrabili

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private o parcheggi verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata ed il ciglio della strada ci deve essere una distanza pari ad almeno mt. 3,50.

2. Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve correre una distanza di almeno mt. 10,00 misurata tra gli stipiti più vicini, oltre alla buona visibilità dell'insieme.

3. Nel solo caso di passi carrabili (non pedonali) sono ammesse rampe con pendenza al 20% se rettilinee, invece una pendenza del 15% negli altri casi.

4. Devono essere realizzate in materiali o con accorgimenti antisdrucciolevoli, con scanalatura per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato ad una altezza pari mt. 0,90.

Art. 149 – Chiostrine

1. Le chiostrine come definite dai precedenti articoli, del presente regolamento, sono ammesse qualora siano compatibili con le norme di attuazione dello strumento urbanistico di base o dei piani attuativi. La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina. Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di almeno mt. 3,00.

2. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno alla base della chiostrina.

Art. 150 - Costruzioni accessorie

1. Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali magazzini, lavanderie, ecc. devono risultare incorporati nella sagoma del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso sia nella forma, sia nel materiale.
2. Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate o addossate, anche a carattere provvisorio.
3. Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

Art. 151 – Pertinenze

1. Sono pertinenze, come definite all'articolo 817 del Codice Civile, " le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa".
2. A titolo esemplificativo sono ricomprese tra le pertinenze quelle definite nei precedenti articoli.
 - l'autorimessa posta al servizio dell'adiacente casa di abitazione;
 - una tettoia a ridosso dell'abitazione, che non concreti elemento della struttura dell'abitazione, ma sia con essa in rapporto di pertinenzialità;
 - un forno a legna adiacente ad un fabbricato preesistente;
 - una legnaia-ripostiglio al servizio dell'abitazione;
 - gazebi e pergolati;
 - una piscina;
 - manufatti destinati al ricovero di animali da cortile, qualora i medesimi siano funzionali a case di campagna e ad abitazioni del conduttore del fondo.
3. Ai sensi della Circolare del Ministero delle Finanze e Ministero dei Lavori Pubblici 24 febbraio 1998, n° 57/E la pertinenza deve essere intesa in senso ampio, purché esistano le condizioni oggettive e soggettive, previste all'articolo 817 c.c., che danno vita al rapporto di pertinenza.
4. L'elemento oggettivo è costituito dalla destinazione durevole e funzionale di servizio od ornamento tra l'elemento di pertinenza e l'elemento principale, per il miglior uso od ornamento di quest'ultima. L'elemento soggettivo è dato dalla volontà del proprietario dell'elemento principale o di chi ne abbia un diritto reale o la detenzione, di porre la pertinenza in rapporto di complementarietà o strumentalità funzionale dell'elemento principale. Ne consegue che sono compresi nell'ambito applicativo della disposizione tutti gli interventi, anche innovativi, realizzati su pertinenze o su aree pertinenziali già dotate del vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare principale. E' esclusa, quindi, in via generale, la possibilità di realizzare volumi autonomi rispetto ad una unità immobiliare principale. Le pertinenze sono assoggettate, ai sensi del D.L. 23 gennaio 1982, n° 9, convertito in Legge n° 94/82, al regime meramente autorizzatorio.
5. Le tettoie dovranno avere una superficie non superiore ad un quinto della superficie coperta del fabbricato principale.
6. Costituisce portico lo spazio coperto dal fabbricato o con strutture indipendenti o semi dipendenti, in ogni caso aperte almeno su due lati ed aperte per il 50% della superficie coperta costituita dai lati. La superficie del portico non può essere superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente. I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta.

Art. 152 - Prescrizioni per i locali interrati e impianti tecnologici

1. I locali interrati pertinenziali senza sovrastante costruzione devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.
2. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazioni e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci per impianti di risalita, 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.

Art. 153 - Statica delle costruzioni

1. Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi secondo il DM LL.PP. del 16 gennaio 1996, nonché al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.
2. I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi, e comunque provvisti di collaudo statico conforme all'art. 7 legge n. 1086 del 5 novembre 1971.
3. Il dirigente o il responsabile dell'ufficio interviene, ingiungendo l'esecuzione delle opere a tali fini necessarie.

Art. 154 - Altezze massime e minime

1.L'altezza massima delle costruzioni è delimitata dalle prescrizioni di legge, dello strumento urbanistico di base o dei piani attuativi. La superficie sviluppata dal fronte dell'edificio non può essere superiore all'area dello spazio pubblico antistante e dell'eventuale parte del lotto lasciata scoperta in continuità con lo spazio pubblico stesso.

2.Nel caso di costruzioni fronteggianti spazi privati, detto spazio è da assimilare a quello pubblico. Quando non sia diversamente stabilito dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e sempreché ciò sia compatibile con la tipologia edilizia prescritta per le singole zone urbanistiche, l'altezza minima delle costruzioni non può essere inferiore ai due terzi dell'altezza massima prevista ai sensi dei precedenti commi.

Art. 155 – Coperture

1.Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Art. 156 - Servitù pubbliche particolari

1.Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

2.Ai proprietari interessati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

Art. 157 - Chiusura di aree fabbricabili

1.E' fatto obbligo di recintare le aree di pertinenza dei fabbricati arretrati dalla strada, i cortili ed i giardini verso le vie pubbliche, i terreni interposti tra fabbricati e tutte le aree inedificate in genere.

2.La recinzione dovrà essere stabile e di aspetto decoroso; l'altezza, nella parte muraria, non superiore a 1,00 mt. se prospicienti le strade pubbliche o private e di 1,50 m lungo i confini interni con altezza complessiva, comprese le ringhiere, di 2,70 m. salvo diversa prescrizione della norma di P.R.G. prevista per la zona interessata.

3.Chunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00 , oltre l'ordinanza e/o ingiunzione a demolire di quanto eseguito .

Art. 158 - Zoccolature, serramenti e porte

1.I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale od altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata. I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun rivolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

2.Chunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00 , oltre l'ordinanza e/o ingiunzione a demolire di quanto eseguito .

CAPO 19 - DISPOSIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

Art. 159 - Spazi per parcheggi

1.All'interno dei fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc di costruzione.

2.Comunque, nei nuovi insediamenti, a seconda delle destinazioni d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a quanto previsto dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Art. 160 - Decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

2. A tal riguardo il dirigente o il responsabile dell'ufficio competente, 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.

3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del dirigente o del responsabile dell'ufficio competente, di imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi. Il dirigente o il responsabile dell'ufficio competente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 161 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

1. Gli eventuali emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiale di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando salvo comprovate ragioni tecniche in contrario, soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

Art. 162 - Elementi che sporgono ed aggettano sul suolo pubblico

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

a) fino a mt. 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
b) oltre i mt. 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di mt. 1,20.

2. Nelle vie di larghezza inferiore a mt. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a 10 cm.. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

2.1 per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a mt. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

2.2 per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al 2° comma dell'art. 95.

3. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a mt. 2,80 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno, se la Via o Piazza è munita di marciapiedi, ed a mt. 4,50 se ne è priva.

4. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

5. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 500,00 a € 2.000,00

Art. 163 - Indicazioni toponomastiche e numeri civici

1. L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura e spese del Comune mentre sui proprietari interessati, soggetti a tali servitù, grava l'obbligo di non diminuire o impedirne le visibilità.

2. Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera. Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 a 3 mt. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario

3. In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.

4. In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese della proprietà, la apposizione di indicatore ad esso in tutto conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

5. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.

CAPO 20 - DISCIPLINA DELLE ATTREZZATURE RURALI

Art. 164 - Impianti al servizio dell'agricoltura

1. I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.
3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
4. Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di 50,00 mt.; devono essere previste di concimaia situata a distanza non minore di 50,00 m dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 60,00 mt. dalle strade, non minore di 50,00 mt. da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di 10,00 m dalle stalle.
5. Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate, ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.
6. Per gli allevamenti di tipo industriale i locali di ricovero del bestiame e le attrezzature relative debbono distare non meno di 250 m dai centri abitati esistenti e previsti.
7. I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.
8. La costruzione di serre comporta trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale. E' considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità per le colture ortofloricole e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante. Tali interventi sono normati dalla Legge Regionale 12 agosto 1996, n° 34, modificata dalla Legge Regionale 22 dicembre 1999, n° 39, con le procedure in esse indicate sia se soggette a permesso di costruire, sia se soggette a denuncia di inizio attività.
9. Sono consentiti interventi di installazione temporanea di Unità Abitative Mobili prefabbricate nel perimetro di Aziende Agricole per l'alloggiamento temporaneo di personale necessario alle esigenze aziendali, nel rispetto delle prescrizioni normative e procedurali del DPR. 380/2001.
10. A garanzia della rimozione, il titolare dell'azienda, dovrà effettuare un deposito cauzionale da determinare in relazione alla entità dell'insediamento temporaneo ed agli oneri necessari per la rimozione d'ufficio in caso di inottemperanza all'impegno asseverato.
11. L'inottemperanza comporta la confisca dei manufatti.

Art. 165 - Allevamenti zootecnici a carattere industriale

1. Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:
- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
 - b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
 - c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

CAPO 21 - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 166 - Edifici e locali di uso collettivo

1. Le norme di agibilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed a altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
 - b) l'aerazione naturale può essere sostituita con areazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.
- Inoltre:
- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di mt. 2,00;
 - b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di mt. 2,10;
 - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;

d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc.15,00 per letto.

2. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che pertanto, in caso di diversità, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente regolamento.

Art. 167 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e laboratori in genere, devono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.

2. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia. Sono considerati tali gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.

Art. 168 - Impianti per lavorazioni pericolose, insalubri o inquinanti

1. Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti devono essere dislocati e realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano, oltre che alle norme contenute negli strumenti urbanistici e nel presente regolamento.

CAPO 22 - DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)

Art. 169 - Modalità per l'installazione

1. L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a permesso di costruire con atto d'obbligo.

2. Il permesso di costruire con atto d'obbligo per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente, è rilasciato dal dirigente dell'Area Urbanistica soltanto nelle aree destinate, dallo strumento urbanistico vigente, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

Art. 170 - Definizione dei complessi turistici ricettivi complementari

1. Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità. In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

2. Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori. Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici e i campeggi come di seguito definiti:

a) *villaggi turistici*: sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Essi possono contenere tende, roulotte ed altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, case mobili, ecc.) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o ancorati.

b) *campeggi*: sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.

3. Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri di pernottamenti tipici di campeggi (tende, roulotte, ecc.) purché in misura inferiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

4. Nei campeggi è consentita la presenza di tende o roulotte installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento, purché in misura inferiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Art. 171 - Domanda di permesso di costruire con atto d'obbligo

1. La domanda per l'allestimento di aree per villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:

- a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti per le singole categorie di complessi, emanate dalle autorità competenti per territorio, nazionale e regionale;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
- c) le date di apertura e chiusura annuale del complesso;
- d) l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno 15 giorni prima della chiusura stessa.

Art. 172 - Documenti a corredo della domanda

1. A corredo della domanda di cui all'articolo precedente devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici in tre copie:

- a) corografie in scala 1:25.000;
 - b) corografie in scala 1:10.000 o 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
 - c) estratto di mappa rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
 - d) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;
 - e) planimetria di progetto, come al precedente punto d) con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni d'uso delle piazzole relative alle unità mobili o semi permanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
 - f) planimetria di progetto, come al precedente punto e) con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante, e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
 - g) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;
 - h) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.
2. Il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.
3. La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo per cui si chiede il permesso di costruire, il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo e il numero delle utenze sanitarie, il modo di evacuazione delle acque reflue, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il sistema di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalow, o "case mobili" ecc., previsti nel complesso ricettivi, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.
4. Il dirigente o il responsabile dell'ufficio si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti autorità igienico - sanitarie, forestali, ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

Art. 173 - Dimensionamento e norme dei complessi ricettivi complementari.

1. Così come previsto dalla legge, la Densità Massima Ricettiva non dovrà essere superiore a n° 70 piazzole per ettaro e a n° 250 persone ospitate per ettaro.
2. Il **Permesso di Costruire** è rilasciato nel rispetto delle norme relative a :
 - densità, capacità ricettiva ed indici di edificabilità, nonché, alle norme relative alle aree a campeggio previste nel vigente strumento urbanistico.
3. E' vietato, all'interno dell'area del complesso, procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco e macchie per più del 50%.
4. E' consentita la parziale livellazione del terreno, purché essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione con manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a 1,50 m.
5. Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali.
- d) E' prescritto l'impianto di nuove alberature di alto fusto di essenza locale e, per la funzione di zone verdi a parco, attrezzate o no, nella misura minima di una pianta ogni 50 mq.
- e) Almeno il 10% della superficie per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti semi permanenti realizzati in materiali leggeri, deve essere dotato di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie di canne, con esclusione di materiali plastici, in lamiera metallica, lastre di cemento o piombo.
- f) L'area del complesso deve essere di norma munita di recinzione costituita essenzialmente con siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature di altezza superiore e 0,50 m.
- g) Le piazzole per le unità mobili non possono avere superficie inferiore a 60 mq.
- h) Le piazzole per i manufatti semi permanenti realizzati in materiali leggeri non possono avere superficie inferiore a 120 mq.
- i) Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile ovvero più di un manufatto semi permanente in materiali leggeri con una densità media di 4 persone.

l) E' consentita, eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.

Art. 174 - Parcheggi e strade interne

In prossimità del locale di ricezione deve essere prevista un'area di sosta con un numero di posti auto pari ad almeno il 5% del numero di piazzole o strutture.

All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del complesso è di regola vietata.

Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto. Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle quantità minime di un posto per ogni piazzola prevista nel campeggio, incrementato del 10%, da tenere a disposizione per i servizi e per gli ospiti giornalieri.

Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e di polvere.

Art. 175 - Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari

a) Tenendo conto dei requisiti minimi previsti dalla Legge potranno essere realizzate strutture per servizi igienici pari a 0,5 mq. e quindi 1,5 mc. per ogni ospite previsto.

b) Nelle superfici e nei volumi, previsti al presente articolo, sono compresi tutti i servizi igienici, gli impianti di trattamento e depurazione, gli impianti di captazione, distribuzione ed accumulo della risorsa idrica, i locali per la raccolta dei rifiuti ed ogni altro locale destinato ad usi attinenti i servizi igienici.

c) Le costruzioni previste nel presente articolo, rispetteranno inoltre i seguenti indici e prescrizioni:

- altezza massima m. 3,00
- copertura piana o a tetto
- edificazione per corpi singoli non superiori a mq. 200 ciascuno
- distanza dai confini non inferiore a m. 10,00.

Art. 176 - Attrezzature tecnologiche

Al comma d) impianto di illuminazione appare opportuno aggiungere un punto 4:

Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate.

a) impianto idrico

1) L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscono una autonomia di almeno 24 ore.

2) Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di litri 10 a persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300.

3) L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o resa potabile per una quantità minima di 60 litri a persona.

4) La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentito per i soli servizi igienico - sanitari con chiare ed evidenti indicazioni.

b) rete fognante per acque luride, nere e meteoriche

1) Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente Regolamento.

2) La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque, dimensionato per la capienza massima del complesso.

c) raccolta dei rifiuti

1) In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.

2) Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore lavabile, di almeno 100 litri di capacità per ogni 6 piazzole o frazione di 6.

3) I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 20 m dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a 100 m da quella più lontana.

d) Impianto elettrico di illuminazione

1) Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole.

2) L'impianto di illuminazione deve prevedere punti - luce ad una distanza massima di 30 m l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale nonché dei servizi e delle attrezzature comuni.

3) Il complesso ricettivo deve essere altresì dotato di impianto di illuminazione autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.

“4.Gli apparecchi di illuminazione devono rispondere a quanto previsto dalla L.R. 23/2000 e dal relativo regolamento regionale 8/2005.”

e) impianto antincendio

- 1) Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi fornitura idrica (potabile e non) per almeno 4 idranti.
- 2) In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione di detti idranti.
- 3) In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di 50 m dalla piazzola più lontana.
- 4) E' inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

Art. 177 - Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari

- a) Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentire l'utilizzazione anche alle persone anziane o con ridotte capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi devono essere evitate le "barriere architettoniche" di cui alla legislazione vigente.
- b) Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità per il soggiorno temporaneo, devono essere rispettate le norme contenute negli specifici articoli di questo Regolamento.
- c) E' opportuno che nei villaggi turistici una quota parte delle unità temporanee semi permanenti (bungalows, "case mobili", ecc.) rispettino le norme già citate per la eliminazione delle "barriere architettoniche" negli articoli precedenti del Regolamento edilizio.

Art. 178 – Divieti

È comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:

- a) lungo le autostrade, strade statali, provinciali, comunali e locali;
- b) in un raggio di 200 m dalle opere vincolate ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089, relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, dai cimiteri;
- c) in un raggio di 300 m dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile;
- d) ad una distanza inferiore a 50 m dalle sorgenti di fiumi o corsi d'acqua perenni.

CAPO 23 - DISCIPLINA DELLE ALTRE DENUNCE DI INIZIO ATTIVITÀ OVVERO DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ'

Art. 179 - Campeggi liberi occasionali

- a) La richiesta di campeggi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), al Dirigente o al Responsabile dell'ufficio competente. Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri Enti pubblici con esclusione di quelli su cui gravano vincoli archeologici, naturalistici, ambientali ed idrogeologici.
- b) Dovranno essere, inoltre, osservate le seguenti prescrizioni:
 - 1) la durata dell'occupazione dell'area dovrà essere al massimo semestrale per ogni singola area, e non rinnovabile sulla stessa, prima di un quinquennio;
 - 2) la superficie massima per ogni intervento, non dovrà essere superiore a mq. 5.000;
 - 3) divieto assoluto di realizzazione di impianti fissi, salvo quelli consentiti dalla normativa specifica di P.R.G.;
 - 4) divieto di realizzazione di opere di urbanizzazione;
 - 5) divieto di utilizzazione da parte di camper e roulotte e quindi uso esclusivo di tende;
 - 6) posizionamento ed uso esclusivamente di gabinetti mobili a svuotamento chimico;
 - 7) divieto di installazione di attività commerciali di vendita o di ristoro;
 - 8) durata di permanenza limitata per gli ospiti;
 - 9) divieto di uso della fiamma libera;
 - 10) i progetti dovranno essere comunque conformi alle prescrizioni del P.R.G., per la zona agricola;
 - 11) limitatamente al solo scopo di validità previsto nella presente norma, potranno essere utilizzate per scopi turistici le costruzioni esistenti secondo le previsioni del P.R.G., per le zone agricole.

Art. 180 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili su aree private

1. L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili, di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta a denuncia di inizio di attività, ovvero a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) se tali strutture

vengono localizzate su aree private. Se localizzate su aree pubbliche previo Nulla Osta della competente Amministrazione.

2. La denuncia di inizio di attività è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto d'impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

3. Il dirigente o il responsabile dell'ufficio può, in ogni caso, subordinare la denuncia di inizio di attività alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele.

4. Non è ammessa la realizzazione o la installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulotte e "case mobili") se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nei precedenti articoli del presente regolamento.

5. Seppur soggetta alla sola presentazione della SCIA allo Sportello Unico per l'Edilizia, per l'installazione delle strutture di che trattasi su aree private, qualora fossero prospicienti su strade pubbliche, gli interessati devono provvedere alla richiesta all'Ufficio Viabilità, del parere di competenza, nel rispetto di quanto stabilito dal codice della strada .

Art. 181 - Autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili su aree pubbliche

1. Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) sono autorizzate, dal Dirigente o dal Responsabile dell'ufficio competente, sul suolo pubblico, di norma se previste in aree carenti di locali atti a ricevere le attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.).

2. Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o le indicazioni toponomastiche.

3. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiato e l'aereazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non sia inferiore a mt. 1,50.

4. È opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a mt. 2,00.

5. Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

6. La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq. 12,00 e l'altezza massima totale non può superare i mt. 2,70.

7. Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

8. Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

9. Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

10. Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di strutture e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

11. Nel caso di installazioni di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

12. L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

13. Per l'installazione di strutture da adibire alla somministrazione di alimenti e bevande e per la installazione di edicole, gli interessati devono provvedere a :

a) richiedere all'Ufficio Viabilità l'autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico (previa redazione da parte dell'Ufficio Commercio, di un piano di localizzazione comunale che preveda oltre all'ubicazione, la tipologia, il materiale da utilizzare e l'ingombro plano-volumetrico della struttura da installare) secondo le prescrizioni del Codice della Strada, al fine di evitare intralcio alla circolazione stradale e, a tutela della pubblica e privata incolumità; nel rispetto del regolamento comunale delle occupazioni di suolo pubblico e delle norme da osservare nell'esercizio dei lavori, compresi quelli di ripristino, previo deposito cauzionale ;

b) presentare all'Ufficio Commercio l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività da svolgere, corredata della documentazione di cui alla precedente lettera a);

c) presentare all'Ufficio Attività Edilizia la relativa Denuncia Inizio Attività accompagnata dalle autorizzazioni rilasciate dall'ufficio Commercio ed ufficio Viabilità ;

d) Per quanto concerne l'installazione di strutture da adibire alla vendita di fiori, frutta e verdura e similari, gli interessati devono provvedere secondo quanto indicato nelle precedenti lettere a) e c) , e presentare all'Ufficio Commercio la sola comunicazione di apertura dell'esercizio, nel rispetto, comunque, delle norme igienico-sanitarie, di sicurezza e di quanto altro richiesto nello specifico;

14. Per l'installazione di tendoni e strutture gonfiabili per lo svolgimento di manifestazioni, spettacoli,ecc., gli interessati devono provvedere a :

- richiedere all'Ufficio Viabilità l'autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico ;

- presentare la relativa DIA al Dipartimento Attività Edilizia prima della installazione della struttura, e, successivamente all'installazione, la dichiarazione a firma di un tecnico abilitato, di corretto montaggio e/o agibilità della medesima ;

Art. 182 - Depositi di materiali su aree scoperte (escluso RSU e Rifiuti Ingombranti)

1. I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza.
2. Sono invece ammessi nelle zone produttive ma, a giudizio del Dirigente o del Responsabile dell'Ufficio competente, sentito il competente Dipartimento della ASL, e sempreché essi non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.
3. Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizioni di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque essere visibili dalle strade di primaria importanza.
4. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio competente può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.
5. **Chiunque viola le disposizioni suddette è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00**

Art. 183 - Occupazione temporanea o permanente di suolo o sottosuolo pubblico

1. L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Dirigente o del Responsabile dell'Ufficio Viabilità competente, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.
2. Il dirigente o il responsabile dell'ufficio competente, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.
3. È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del dirigente o del responsabile dell'ufficio competente, in cui siano indicate le norme da osservarsi le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.
4. Il dirigente o il responsabile dell'ufficio competente può concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con grate, cunicoli, e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.
5. Il richiedente, in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.
6. Per il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti il dirigente o il responsabile dell'ufficio competente può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria Comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.
7. **Chiunque viola le disposizioni suddette è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00**

Art. 184 - Esposizione per la vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere

1. L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzato dal Dirigente o dal Responsabile dell'ufficio competente, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica. Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.
2. **Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 250,00 a € 1.000,00.**

Art. 185 - Taglio dei boschi e/o alberature

1. I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi, e possono essere subordinati all'obbligo della piantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.
2. I tagli di alberature in aree private devono essere autorizzati dall'Ufficio Comunale competente, nei Permessi di Costruire e/o demolizione.

3. Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

4. **Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 5 volte il valore stimato dell'albero abbattuto a 10 volte tale valore, con un minimo di € 500,00.**

Art. 186 - Impianti di captazione dell'energia alternativa

Al comma a) lettera 1 ove viene richiesto per l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa la Denuncia di Inizio Attività, bisogna fare riferimento a quanto in merito prescritto dalla legge 73/2010 di conversione del DL 40/2010.

Si ritiene pertanto necessario modificare ed integrare il testo nel modo seguente:

a) Installazione

"1. Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione al di fuori della zona A) di cui al DM 1444/68 è ammessa, previa denuncia di inizio attività, senza alcun titolo abilitativo l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento o altro, purchè senza serbatoio di accumulo esterno, previa comunicazione anche per via telematica dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale (come previsto dall'art. 6 del DPR 380/01). Per gli altri edifici valgono le norme riportate all'art. 119 del presente Regolamento"

~~1. Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previa denuncia di inizio di attività, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica ecc.) per uso di riscaldamento od altro.~~

2. Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da eseguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

b) Promozione delle fonti energetiche rinnovabili

1. Al fine di promuovere l'utilizzo di energia proveniente da fonti di energia rinnovabili e la costruzione in base ai principi di architettura bioclimatica, la Giunta Comunale, con proprio atto, può stabilire sgravi da applicare per gli interventi edilizi che prevedono la installazione di impianti solari termici (per la produzione di calore a bassa temperatura) e fotovoltaici (per la produzione di energia elettrica), introducendo anche criteri di sostenibilità ambientale per il risparmio e la certificazione energetica degli edifici.

CAPO 24 - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 187 - Norme transitorie

1. Le norme del presente R.E. non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore, che rimangono sottoposti alla disciplina previgente.

Art. 188 - Garanzie.

1. Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

2. Il comune determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata.

3. Il deposito cauzionale può essere prestato a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al titolare del permesso di costruire e vincolato a favore dell'amministrazione comunale.

4. In caso di esecuzione d'ufficio delle opere, l'amministrazione comunale può disporre del deposito cauzionale o della fidejussione, osservate le disposizioni di legge e di regolamento.

Art. 189 - Costruzioni legittimate.

1. Gli interventi edilizi, realizzati sulla base di regolari concessioni o autorizzazioni edilizie, permessi di costruire, denunce di inizio attività o prima del 01.09.1967 sono legittimate, di norma, a tempo indeterminato.

2. Una costruzione può essere legittimata a tempo determinato solo nei seguenti casi:

- costruzioni su suolo pubblico, sulla base di una apposita concessione;

- impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione, sia su suolo pubblico che privato.

Art. 190 - Sospensione dall'uso e dichiarazione di inagibilità.

1. Il comune, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. L'ordinanza di cui al primo comma si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal presente regolamento e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il responsabile del servizio può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da costituire pericolo per l'incolumità degli occupanti;
 - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
 - insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 m² per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m.);
 - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - mancata disponibilità di acqua potabile;
 - assenza di servizi igienici;
 - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
4. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il comune ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico edilizie.

Art. 191 - Tutela dei dati personali.

1. Il comune garantisce, nelle forme ritenute più idonee, che il trattamento dei dati personali in suo possesso, si svolga nel rispetto dei diritti, delle libertà fondamentali, nonché della dignità delle persone fisiche, ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675, e successive modifiche.

Art. 192 - Norme abrogate.

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

Art. 193 - Casi non previsti dal presente regolamento.

L'articolo descrive le fonti legislative e regolamentari cui fare riferimento per quanto non previsto dal presente Regolamento facendo riferimento a: "gli usi e le consuetudini locali" che non possono rientrare tra le norme cui fare riferimento per un REC.

Si ritiene necessario eliminare il testo:

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento trovano applicazione:
 - a) le leggi ed i regolamenti nazionali e regionali;
 - b) il regolamento dello Sportello Unico dell'Edilizia;
 - c) lo statuto comunale;
 - d) gli altri regolamenti comunali in quanto applicabili;
 - e) ~~gli usi e consuetudini locali.~~

Art. 194 - Rinvio dinamico.

1. Le disposizioni del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

Art. 195 - Sanzioni.

1. La sanzione prevista in corrispondenza di ciascun articolo non trova applicazione quando la violazione è riconducibile nella disciplina di norma di legge statale o regionale, da queste ultime sanzionate.

Art. 196 - Entrata in vigore.

Appare necessario sostituire il testo con il seguente:

“L’efficacia normativa del presente Regolamento Edilizio inizia a decorrere dalla data in cui si è compiuto il termine di affissione, nell’albo del Comune, della delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale, previo l’espletamento delle procedure di cui all’art. 71 della L.R. 38/1999”.

1. Il presente regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo a quello di esecutività della deliberazione di approvazione.