



Comune
di
Lizzano in Belvedere
Provincia di Bologna

REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Sindaco :

Sig. Sergio Polmonari

Il Segretario Comunale:

Dott. Claudio Poli

Il responsabile del Procedimento:

Geom. Umberto Tonini

Approvato in data:

23/02/2004 Delibera

Consiglio Comunale n. 5
esecutiva ai sensi di legge

Successivamente

modificato con

Delibera Consiglio Comunale
n° _____

PARTE PRIMA	6
DISPOSIZIONI GENERALI	6
TITOLO I - NORME PRELIMINARI	6
ART. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	6
ART. 2 DEFINIZIONI	8
TITOLO II: TIPI DI INTERVENTO	21
ART. 3 INTERVENTI - DEFINIZIONE	21
ART. 4 MANUTENZIONE ORDINARIA	24
ART. 5 MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	26
ART. 6 RESTAURO SCIENTIFICO - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO -	28
ART. 7 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	30
ART. 8 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO.....	31
ART. 9 NUOVA COSTRUZIONE	32
ART. 10 AMPLIAMENTO	34
ART. 11 DEMOLIZIONE.....	35
ART. 12 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	36
ART. 13 SISTEMAZIONE DEI TERRENI SCAVI E REINTERRI	37
ART. 14 INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO E ALLE OPERE MINORI	38
ART. 15 INTERVENTI URGENTI.....	39
ART. 16 VARIANTI IN CORSO D'OPERA	40
ART.16 bis ADEGUAMENTO ALLA LEGGE IN MATERIA DI RISPARMIO ENERGETICO...41	
ART.16 ter INTERVENTI VOLTI AL RISPARMIO ENERGETICO.....41	
TITOLO III : COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO	42
ART. 17 DEFINIZIONE E COMPITI	42
ART. 18 COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO	44
ART. 19 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.....	45
ART. 20 COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA	47
PARTE SECONDA.....	48
NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI	48
TITOLO I: PARERE PREVENTIVO	48
ART. 21 DEFINIZIONE.....	48

ART. 22 RICHIESTA DEL PARERE PREVENTIVO	49
ART. 23 RILASCIO E COMUNICAZIONE.....	50
TITOLO II: PERMESSO DI COSTRUIRE.....	51
ART. 24 OGGETTO	51
ART. 25 SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO A COSTRUIRE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO	52
ART. 26 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE	53
ART. 27 ELABORATI DI PROGETTO	56
ART. 28 PROCEDURE PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	59
ART. 29 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	62
ART. 30 RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	63
ART. 31 ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE.....	64
ART. 32 DECADENZA, ANNULLAMENTO E PROROGHE	65
TITOLO III : DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	67
ART. 33 DEROGHE	67
ART. 34 VOLTURE	68
ART. 35 PUBBLICITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	69
ART. 36 OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE	70
TITOLO IV : DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ	71
ART. 37 OGGETTO	71
ART. 38 MODALITA' - DECADENZA - PROROGHE -VARIANTI.....	72
ART. 39 CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	74
TITOLO V - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	75
ART. 40 DEFINIZIONE.....	75
ART. 41 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA.....	76
ART. 42 ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	77
ART. 43 APPROVAZIONE	80
PARTE TERZA.....	81
NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI	81
TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI	81

ART. 44 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO PER LE OPERE DI NUOVA COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE CON MODIFICA DELLA SAGOMA DELL'EDIFICIO.....	81
ART. 45 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI	82
ART. 46 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE	83
ART. 47 CONDUZIONE DEL CANTIERE.....	84
ART. 48 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	85
ART. 49 VARIANTI A PROGETTI APPROVATI	86
TITOLO II: CONCLUSIONE DEI LAVORI	88
ART. 50 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'.....	88
ART. 51 SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA.....	90
ART. 52 VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA E RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'.....	91
ART. 53 ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI.....	93
ART. 54 SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ	94
PARTE QUARTA	95
NORME PARTICOLARI.....	95
TITOLO I: TUTELA DELL'AMBIENTE	95
ART. 55 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE.....	95
TITOLO II: PRESCRIZIONI VARIE PER TUTTI GLI INTERVENTI	98
ART. 56 MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	98
ART. 57 PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	99
ART. 58 NUMERAZIONE CIVICA.....	105
ART. 59 PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE	106
ART. 60 STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI	107
ART. 61 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI	108
ART. 62 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO	109
PARTE QUINTA.....	110
DISPOSIZIONI FINALI	110
TITOLO I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	110
ART. 63 TOLLERANZE.....	110
ART. 64 RICHIESTA IN SANATORIA.....	111
ART. 65 PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI.....	112

ART. 66 SANZIONI	113
ART. 67 ENTRATA IN VIGORE.....	114
ART. 68 NORME TRANSITORIE.....	115
ART. 69 MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILI.....	116
PARTE SESTA.....	117
REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE	117
TITOLO I: DEFINIZIONI E CONTENUTI	117
ART. 70 ORGANISMO EDILIZIO E RELAZIONI FUNZIONALI.....	117
ART. 71 REQUISITI E FAMIGLIE DI REQUISITI	119
ART. 72 CONTENUTI DEI REQUISITI	121
ART. 73 LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI	125
ART. 74 REQUISITI DEFINITI DA NORME DI SETTORE	126

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NORME PRELIMINARI

ART. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nel rispetto di tutte le leggi e regolamenti vigenti sul territorio, nazionale e regionale, nonché delle disposizioni contenute nel vigente P.R.G.. Qualora le prescrizioni del P.R.G. siano in contrasto con quanto espresso nel presente regolamento vale la norma più restrittiva.
2. Il R.E. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale.
3. In particolare il R.E. definisce:
 - a) il procedimento relativo al parere preventivo, del permesso di costruire (concessione), della denuncia di attività, del certificato di conformità edilizia e agibilità;
 - b) le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (ex Commissione Edilizia);
 - c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
 - d) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
 - e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
 - f) i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui al [1° comma](#);
 - g) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
 - h) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.
4. Tutta la materia del R.E. è suddivisa in sei parti:
 - [Parte prima](#): disposizioni generali;
 - [Parte seconda](#): norme procedurali prima dell'inizio lavori;
 - [Parte terza](#): norme procedurali durante l'esecuzione e alla fine dei lavori;
 - [Parte quarta](#): norme particolari;

- [Parte quinta](#): disposizioni finali.
 - [Parte sesta](#): requisiti tecnici delle opere edilizie.
5. Al R.E. si accompagna, senza che ne costituisca parte integrante l'allegato A: modelli dei documenti in facsimile. Tali modelli sono utilizzabili da parte degli Uffici competenti e dai soggetti privati aventi causa. Qualora si renda necessario modificarli o aggiornarli, ciò può essere disposto dall'Amministrazione Comunale senza che costituisca variante al R.E..

ART. 2 DEFINIZIONI

1. Il processo d'intervento è regolato dalle seguenti definizioni e parametri.

A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE

2. **Per la funzione abitativa**, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in **Superficie Utile (Su) e Superficie accessoria (Sa)**. La superficie accessoria corrisponde alla Superficie Non Residenziale (Snr);

a.1) Superficie utile abitabile (Su): è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (**Sa**); costituiscono pure Su i sottotetti aventi altezza media interna $>$ di m.2,30, siano essi praticabili o non praticabili. (vedi schema allegato – esempio 3). Costituiscono inoltre Superficie Utile i locali interni agli alloggi anche se accessori (cantine, ripostigli, dispense etc.) anche se di altezza inferiore a metri lineari 2,70.

a.2) Superficie accessoria (Sa): è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.

Costituiscono pertanto Sa:

- tutti i locali condominiali di uso comune, quali androni d'ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), ballatoi, volumi tecnici e di servizio;
- le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero (**esterni all'alloggio**);
- **le autorimesse pertinenziali ad uso privato (e relativi corselli nel caso di più unità immobiliari) per la parte eccedente la quantità da realizzarsi per legge. Nel caso in cui la Sa complessiva sia superiore al 60% della Su la eccedenza di Sa costituisce Su.**
- i **balconi**, le **terrazze**, le **logge** ad esclusione di **lastrici solari** e copertura di autorimesse, cantine o altri vani accessori
- la proiezione orizzontale (una volta sola) delle scale anche se esterne al perimetro degli edifici, con i relativi pianerottoli intermedi, e con quelli di arrivo;
- i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine;
- gli spazi realizzati a scopo di risanamento, quali scannafossi, o comunque volumi interrati aventi profondità maggiore di mt. 0,50;
- i locali **sottotetto** aventi altezza media interna $= <$ di mt.2,30, siano essi praticabili o non praticabili. (vedi schema allegato – esempio 2).

Non costituiscono Sa, e sono da considerarsi volumi tecnici, i sottotetti praticabili o non praticabili aventi altezza interna massima = 0 < di mt.2,10 (vedi schema allegato – esempio 1).

La Sa si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, [cavedi](#) impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre; ed escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono superficie utile.

a.3) Superficie complessiva (Sc) è data da: $Sc = Su + 60\% Sa$, dove Sa può essere al massimo pari al 60% della Su. Nel calcolo non sono da considerarsi le autorimesse pertinenziali ad uso privato ed i relativi corselli, come indicato al punto [a.2](#).

3. **Per le funzioni direzionali, produttive, commerciali, alberghiere, agricole**, le superfici sono classificate in superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa):

a.4) Superficie utile (Su): è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

a.5) Superficie accessoria (Sa): si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente. Per impianti tecnologici si intendono quelli elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro - sanitari, gas, sollevamento e protezione incendio.
Le scale, comprensive di rampe e pianerottoli intermedi e di arrivo, vanno conteggiate una sola volta nella loro proiezione orizzontale.

a.6) Superficie complessiva (Sc): è data da: $Sc = Su + 60\% Sa$, dove la Sa può essere al massimo pari al 60% della Su.

4. Per tutte le funzioni relativamente agli interventi sull'esistente valgono le seguenti definizioni:

a.7) Superficie Utile Esistente (Sue) e Superficie Accessoria Esistente (Sae): relativamente ad interventi di restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, si definisce superficie utile esistente, la Su calcolata come ai punti precedenti e risultante dagli atti (licenza edilizia, concessione, condono) presenti nell'archivio comunale.

Qualora l'edificio risulti costruito precedentemente agli strumenti urbanistici o comunque non risulti nessuna documentazione probatoria, la Sue sarà quella derivante

da un rilievo dettagliato e firmato da professionista abilitato riportante le varie destinazioni d'uso dei vani.

Per la superficie accessoria esistente vale quanto indicato per la Sue. Nei casi di restauro, ristrutturazione edilizia parziale e cambio di destinazione d'uso, la [Su](#) e [Sa](#) ammessa dall'intervento corrisponde alla Sue e Sa esistenti anche se superiore alle previsioni urbanistiche della zona. Nei casi di demolizione e ricostruzione soggetti a permesso di costruire e di ristrutturazione urbanistica, la Su e Sa ammessa dovranno rispettare le previsioni di piano regolatore. Nelle zone agricole è ammessa la ricostruzione della Sc preesistente anche nel caso di demolizione e ricostruzione.

N.B. : La [Sue](#) e [Sae](#) dei manufatti indicati dal P.R.G. come edifici di prevedibile demolizione, non sono computabili ai fini degli interventi edilizi.

5. Per tutte le destinazioni non costituiscono [Sc](#), e quindi non entrano nel computo della superficie utile né della superficie accessoria, i seguenti tipi di spazi costruiti:

- le superfici non praticabili;
- i [lastrici solari](#)
- gli spazi aperti di collegamento, quali [portici](#) e [gallerie](#), quando sono vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- le superfici del tutto permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale.
- I serbatoi relativi ad impianti tecnici di servizio.
- I vani sottotetto con altezza interna massima $= 0 < a$ mt. 2,10, così come specificato al precedente punto [a.2](#).

B) SUPERFICIE LORDA (SI)

1. E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

C) SUPERFICIE COPERTA (Sq)

2. Si definisce superficie coperta di un edificio la proiezione sul piano orizzontale delle strutture perimetrali del suo involucro, compresi i volumi aggettanti chiusi, ma esclusi i balconi completamente aperti, le pensiline e cornicioni di gronda di qualsiasi sporgenza e porzioni dell'edificio interrate su tre lati o due se affiancati all'edificio principale.

D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

1. E' il rapporto calcolato in percentuale (Sq/Sf) riferito a tutte le opere edificate (Sf : superficie fondiaria).

E) SUPERFICIE PERMEABILE (S.P.)

1. La superficie permeabile è la porzione di terreno vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere. Pertanto, la quota di lotto che il P.R.G. prescrive come superficie permeabile non deve essere interessata da manufatti edilizi che, in superficie o in profondità, impediscano tale permeabilità.

F) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO

f.1) Piano di un edificio

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato o 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.

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 dell'intercapedine (bocca dello scannafosso).

Il piano di un edificio può essere così definito:

- **piano fuori terra o piano terra** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi per almeno un lato perimetrale a quota uguale o superiore a quella del terreno circostante e gli altri lati perimetrali a una quota inferiore a cm.100 dal terreno circostante così come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione;
- **piano seminterrato** se non sono rispettati i parametri del piano fuori terra;
- **piano interrato** il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati se non sono rispettati i parametri descritti per i piani seminterrati;
- **piano sottotetto**, quando il solaio superiore è quello di copertura. Il sottotetto qualora abbia una altezza massima = o < a mt.2,10, non costituisce piano; costituisce piano in tutti gli altri casi.

• f.2) **Soppalco**

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso.

G) DEFINIZIONI DI ALTEZZE (SCHEDA N°1)

g.1) Altezza utile dei locali (Hu): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una sola pendenza o curvi, l'altezza utile è determinata dalla media fra le altezze minima e massima. Nei locali a diverse altezze, inclinati ad una o più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile.

g.2) Altezza dei piani (Hp): è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

g.3) Altezza delle fronti (Hf): l'altezza del fronte si misura fra la quota del marciapiede, cioè la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e l'intradosso del solaio di copertura (o la sommità del parapetto in muratura per gli edifici con copertura piana), con esclusione dei manufatti tecnologici quali: extra - corsa ascensore, comignoli e ciminiera, serbatoi e similari.

Nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media.

g.4) Altezza massima (Hm): è la massima fra le Hf del fabbricato.

H) DEFINIZIONE DI VOLUMI

h.1) Volume Utile (Vu): definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili. Ai sensi dell'art.13, comma 7, della L.503/96 non sono computabili ai fini della volumetria utile gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici degli ascensori.

h.2) Volume Lordo (Vl): è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite considerate fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

h.3) Volume totale (Vt): è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

I) DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI

i.1) Superficie territoriale (St)

La superficie territoriale è quella porzione di territorio che forma l'oggetto degli strumenti di attuazione del P.R.G. e comprende le aree di pertinenza degli edifici ([superficie fondiaria](#)), le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e va misurata al netto di eventuali aree di rispetto o destinate alle opere di urbanizzazione generali siano esse esistenti o di previsione del P.R.G.. Sulla S.t. si applica l'indice [Ut](#) che determina la quantità massima di edificazione ammissibile.

i.2) Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria è quella di pertinenza degli edifici esistenti o futuri, calcolata sulla [St](#) al netto delle aree da riservare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sulla Sf si applica l'indice fondiario [Uf](#) che determina la quantità massima di edificazione ammissibile. Nelle zone ad intervento diretto, ai fini della determinazione del rapporto di copertura (Q), la superficie la superficie fondiaria corrisponde al lotto di proprietà. Nelle zone C0 la superficie fondiaria sulla quale si applica l'indice edificatorio comprende anche le aree di urbanizzazione primaria e secondaria identificate o meno nelle tavole di P.R.G..

i.3) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq. di superficie territoriale.

i.4) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

L) DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

Specificatamente per le zone agricole si fa riferimento ai seguenti parametri:

i.1) Unità fondiaria di riferimento (UFR): si intende, ai fini del P.R.G., l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta da un imprenditore agricolo ([IATP](#)) o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia.

L'unità fondiaria di riferimento può essere costituita da terreni in proprietà, in affitto con contratto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti reali di godimento quali: usufrutto, enfiteusi e benefici parrocchiali.

L'unità fondiaria può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali).

In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale, dove insistono già altri fabbricati.

L'unità fondiaria di riferimento può essere costituita anche da terreni ubicati in Comuni diversi, ma comunque limitrofi.

Nei casi in cui l'unità fondiaria di riferimento non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di concessione dovrà essere avanzata comunque da tutte le proprietà interessate.

Successivamente all'esecuzione degli interventi edilizi programmati, i terreni la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento restano inedificabili anche in caso di frazionamenti successivi.

Tale vincolo deve essere riportato sull'idonea cartografia conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale (CATASTO degli asservimenti, alla scala 1:10.000) e registrato con decorrenza dall'entrata in vigore della L.R. 6/1995.

Tale vincolo di inedificabilità dovrà essere espressamente riportato, da parte dell'U.T. comunale nel "certificato di destinazione d'uso" ogni qualvolta venga rilasciato su richiesta.

I.2) Superficie fondiaria di riferimento (SFR): s'intende la superficie totale quale essa risulta dalla documentazione catastale nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altro diritto reale di godimento. Nelle presenti norme si definisce altresì superficie fondiaria di riferimento minima (SFR min.) quella di volta in volta stabilita, se necessario, per le diverse destinazioni ammesse.

I.3) Superficie agricola utilizzata (SAU): s'intende la Superficie fondiaria di riferimento ([SFR](#)) depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive, così come dichiarate dal richiedente la concessione su base catastale, qualora la situazione catastale conservata (mappa catastale) non rispecchi fedelmente lo stato dei luoghi al momento della richiesta di concessione edilizia.

Nella SAU così definita rientrano comunque anche le superfici assoggettate al ritiro temporaneo delle produzioni sempreché vi sia la presenza di copertura vegetale.

Nelle presenti norme si definisce altresì la superficie agricola utilizzata minima (SAU min.) quella di volta in volta stabilita, se necessario, per le diverse destinazioni ammesse.

I.4) Superficie lorda di allevamento (SLA): s'intende tutta la superficie coperta destinata alla stabulazione, alla sosta, all'alimentazione e servizio per l'allevamento di animali, comprensiva dei muri perimetrali ed interni.

Dalla SLA sono comunque escluse le superfici destinate ai paddock, anche se dotate di tamponamento leggero nel lato esposto al vento dominante, e le superfici destinate

allo stoccaggio delle deiezioni provenienti dall'allevamento, anche se coperte con tettoie.

I.5) Imprenditore agricolo a titolo principale (IATP): s'intende, ai sensi dell'art.12 della L.R. 153/75 e successive modificazioni, il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata nei modi previsti dalla legislazione vigente. Ai fini delle presenti norme, si considerano comprese in questa definizione le restanti figure giuridiche ammesse dal Reg. UE n.950/97 alla concessione del premio di primo insediamento ai giovani agricoltori e quindi "gli agricoltori a tempo parziale che ricavano almeno il 50% del loro reddito totale dalle attività agricole, forestali, turistiche o artigianali, oppure da attività di conservazione dello spazio naturale che beneficiano di sovvenzioni pubbliche, purché il reddito direttamente proveniente dall'attività agricola nell'azienda non sia inferiore al 25% del reddito totale dell'imprenditore e il tempo di lavoro destinato alle attività esterne all'azienda non superi la metà del tempo di lavoro totale dell'imprenditore".

M) DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA

1. Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuale elementi aggettanti superiori a m 1.50.

Le distanze sono sempre indicate come minimi.

Le distanze vengono sempre misurate sulla congiungente i due punti rispettivamente più vicini su un piano orizzontale tra i perimetri degli edifici o tra il perimetro e il limite considerato, secondo la seguente suddivisione:

m.1) Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1): è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà o di zona omogenea del P.R.G..

m.2) Distanza tra edifici (D2): è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.

m.3) Distanza dai confini di zona stradale (D3): è la distanza minima intercorrente fra il fabbricato e dal confine stradale.

m.4) Indice di visuale libera (IvI): è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/H_f).

Distanze dai confini di proprietà e di zona(D1)

- Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

- Negli interventi di recupero che comportano variazione della sagoma planovolumetrica, i valori minimi da rispettare per le parti modificate sono:
 - $D1 = \text{mt.}5,00$ per pareti finestrate
 - $VL = 0,5$ per pareti finestrate
 - $D1 = \text{mt.}3,00$ per pareti cieche o dotate solo di luci
 - $VL = 0,3$ per pareti cieche o dotate solo di luci
- In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dai confini di proprietà, ferme restando le distanze minime fra edifici, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento della parte in sopraelevazione ricada all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio stesso, con un massimo di sopraelevazione di un piano di altezza di ml. 2,70.
- Per gli interventi di nuova costruzione e nella generalità dei casi i valori minimi da rispettare sono:
 - $D1 = \text{mt.}5,00$
 - $VL = 0,5$
- E' consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine; è ammessa altresì la costruzione a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti, stipulato nelle forme di legge. Tale atto va allegato alla richiesta di concessione edilizia. Qualora trattasi della stessa proprietà è sufficiente che tale eventualità sia dichiarata in sede di presentazione dell'atto concessorio.
- Per costruzioni temporanee, per costruzioni di arredo urbano, per campi di attività sportive e ricreative e per costruzioni che si sviluppano solo al piano interrato, e a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta a mt.1,50.
- E' consentito derogare dalle distanze dai confini per quelle parti del fabbricato non destinate a funzione abitativa (camere, soggiorni etc.) che risultino interrate rispetto alla quota originaria del terreno prima dell'intervento.
- Le distanze dai confini di zona per nuove costruzione o ampliamenti dovranno essere rispettate nel caso di zone destinate a pubblici servizi (parcheggi, verde pubblico, ecc.)
- Le distanze dai confini del presente regolamento non sono applicabili ai muri o terrapieni di contenimento o sostegno necessari alla conveniente sistemazione dei fondi a dislivello, per i quali valgono esclusivamente le norme del codice civile.

Distanze tra edifici (D2)

- Per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.
- Per interventi con variazione della sagoma planovolumetrica, i valori minimi da rispettare, per le parti modificate sono:
 - $D2 = \text{mt.}10,00$
 - $VL = 0,5$ per pareti finestrate

VL = 0.3 per pareti cieche o dotate solo di luci

- Negli interventi di sola sopraelevazione si applica soltanto il rispetto di visuale libere per la parte sopraelevata:
VL = 0,5 per pareti finestrate
VL = 0,3 per pareti cieche o dotate solo di luci
- Negli interventi di nuova costruzione o ampliamenti i valori minimi da rispettare sono:
D2 = mt.10. La distanza si misura in modo ortogonale alle facciate, quindi secondo il loro ribaltamento. In ogni caso la distanza minima assoluta o a "raggio" non potrà essere inferiore a mt. 6 da altri edifici.
- In caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere stabiliti limiti di distanza (D2) diversi da quelli del presente articolo, ma solo con riferimento alla distanza tra edifici compresi nel relativo piano attuativo.
- Non fanno distanza corpi di fabbrica della stessa proprietà accorpati con elementi di collegamento siano essi della stessa proprietà o nel caso sia intervenuto accordo fra le parti..

Distanza dal confine di zona stradale (D3)

La distanza D3 dal confine stradale è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. In assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto dal Decreto di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, sono, per i diversi tipi di strada:

- A - Autostrade:
D3 = mt.60,00 fuori dai centri abitati (mt.5,00 per le recinzioni)
D3 = mt.30,00 nei centri abitati (mt.3,00 per le recinzioni)
- B - Strade extra urbane principali:
D3 = mt.40,00 fuori dai centri abitati (mt.5,00 per le recinzioni)
D3 = mt.20,00 nei centri abitati (mt.0,00 per le recinzioni)
- C - Strade extra urbane secondarie:
D3 = mt.30,00 fuori dai centri abitati (mt.3,00 per le recinzioni)
D3 = mt.10,00 nei centri abitati (mt.0,00 per le recinzioni)
- D - Strade urbane di scorrimento:
D3 = mt.20,00 nei centri abitati (mt.3,00 per le recinzioni)
- E - Strade urbane di quartiere:
D3 = mt.5,00 nei centri abitati (mt.1,20 per le recinzioni, salvo deroghe previste dal presente regolamento)
- F - Strade locali ed altre strade non classificate:
D3 = mt.10,00 fuori dai centri abitati (mt.3,00 per le recinzioni salvo deroghe previste dal presente regolamento)
D3 = mt.5,00 nei centri abitati (mt.1,20 per le recinzioni salvo deroghe previste dal presente regolamento).

Nel caso di recinzioni con caratteristiche conformi all'art. 26 del Reg. del N.C.d.S. e altezza max. mt.1,00, la distanza può essere ridotta a mt.1,00.

Tutte le recinzioni di qualunque forma (siepi, reti metalliche, muri di cinta di qualsiasi forma e materiale) dovranno essere realizzate previo accordo con gli enti titolari della gestione delle strade acquisendo apposito parere o nulla osta da allegare all'atto abilitativo.

Sono fatte salve eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione preposti.

Con riferimento alla delibera di C.C. n° 83/99, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, o negli ampliamenti fronteggianti le strade (sono esclusi gli ampliamenti conseguenti a sopraelevazioni entro la sagoma dei fabbricati esistenti), sono individuate dalle fasce di rispetto stradale, la cui ampiezza è determinata dal Nuovo Codice della Strada a seconda della loro ubicazione all'interno o fuori dai centri abitati, come delimitati dall'art.4 del suddetto Nuovo Codice della Strada.

Deroghe alle distanze

I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti punti, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la realizzazione di interventi minori, quali:

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, ecc.;
- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) vani ascensori, [cavedi](#) tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da requisiti cogenti del presente R.E.;
- e) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici;
- g) costruzioni temporanee;
- h) [portici](#), solo al [piano terra](#), sia pubblici sia condominiali e privati, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- l) opere di arredo urbano, **quali panchine, fontane, fioriere, monumenti, bacheche, ecc.;**
- m) opere indispensabili per i fini di protezione civile;
- n) muri di cinta fino a mt. 3 di altezza;
- o) strutture di sostegno di pergolati, tendoni, posti auto coperti anche sostenuti da pilastri;
- p) recinzioni prospicienti strade urbane di quartiere, strade locali e altre strade non classificate (con un minimo di mt.0,50);

- q) ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza anche in aderenza ai confini;
- r) **tra edifici principali e locali accessori.**

Le riduzioni di cui al comma precedente, quando se ne dimostri la necessità, sono stabilite dal Dirigente del Settore per i casi di cui ai punti [a\)](#), [b\)](#), [c\)](#) , e negli altri casi con atto del Sindaco, propedeutico al rilascio del permesso di costruire in base a una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti di terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da delibera dalla G.R.n°477/95, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dalla A.U.S.L..

Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti, eventuali deroghe devono essere richieste agli enti interessati.

Ferma restando la distanza minima fra edifici prevista dal Codice Civile, è consentita, anche in deroga a distanze previsti dal presente Regolamento, l'operazione di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici, qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore a cm.15.

E' pure derogabile la distanza fra edifici e dai confini di proprietà, nel caso di costruzioni di piccoli accessori di superficie massima di mq. 6, di un solo piano, di altezza massima di ml. 3 al colmo, fermo restando l'obbligo di rispettare le distanze dai fabbricati principali posti nelle proprietà confinanti. Previo accordo scritto fra le parti, le distanze fra i corpi accessori di cui sopra e i fabbricati principali posti entro le proprietà confinanti, potranno essere derogate e ridotte. Nel caso di accessori di dimensioni superiori (entro una superficie massima di mq. 10), l'eventuale possibilità di deroga sarà valutata dal Responsabile del procedimento e dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

I suddetti locali accessori, qualora progettati con le modalità di cui sopra, potranno essere realizzati "una tantum" e solamente nei fabbricati mono-alloggio o nelle villette bifamiliari, ad esclusione di ogni altra tipologia edilizia costituita da più alloggi.

N) DEFINIZIONI PARTICOLARI

n.1) Superfetazione edilizia. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.

n.2) Terrazza. Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, rientrante o sporgente rispetto dal muro esterno di un edificio, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti sul quale si aprono una o più porte finestre.

- n.3) Balcone.** Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da portafinestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.
- n.4) Loggia.** Si definisce loggia una parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno o più lati, o anche su tutti i lati.
- n.5) Portico.** Si definisce portico uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne.
- n.6) Veranda.** Si definisce veranda una [loggia](#) chiusa da vetrate. Essa può anche avere una funzione di "serra" per lo sfruttamento dell'energia solare.
- n.7) Ballatoio.** Si definisce ballatoio un [balcone](#) continuo con funzione di percorso.
- n.8) Tettoia o pensilina.** Si definisce tettoia o pensilina una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati.
- n.9) Galleria.** Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
- n.10) Androne.** Si definisce androne una [galleria](#), posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
- n.11) Chiosco.** Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
- n.12) Gazebo.** Si definisce gazebo un [chiosco](#) da giardino, aperto.
- n.13) Luci e vedute.** Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà non determina servitù edilizia.
- n.14) Lastrico solare.** Si definisce lastrico solare una [terrazza](#) a copertura di un fabbricato o di un corpo o porzione di fabbricato.

TITOLO II: TIPI DI INTERVENTO

ART. 3 INTERVENTI - DEFINIZIONE

1. L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia di cui all'[art.1](#) è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norma di P.R.G., oltre che alla disciplina del presente regolamento.
2. Gli interventi normati dal presente regolamento sono i seguenti:
 - manutenzione ordinaria ([art. 4](#))
 - manutenzione straordinaria ([art. 5](#))
 - restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo ([art.6](#))
 - ristrutturazione edilizia ([art. 7](#))
 - mutamento della destinazione d'uso ([art. 8](#))
 - nuova costruzione ([art. 9](#))
 - ampliamento ([art. 10](#))
 - demolizione ([art. 11](#))
 - ristrutturazione urbanistica ([art. 12](#))
 - sistemazione dei terreni - scavi e reinterri ([art. 13](#))
 - interventi relativi all'arredo urbano, ([art. 14](#))
 - opere relative a manufatti per uso temporaneo e stagionale ([art. 14](#))
 - interventi urgenti ([art. 15](#))
 - varianti in corso d'opera ([art. 16](#))
3. Per le zone omogenee "A" o per gli edifici classificati dal P.R.G. o tutelati dal Dlgs.490/99, si fa riferimento alle specifiche prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.
4. Nella successiva tabella vengono riportati per i vari tipi di intervento, i titoli abilitativi richiesti.

PROCEDURE PER INTERVENTI EDILIZI (TABELLA RIASSUNTIVA)

Artic. R.E.	intervento	titolo abilitante	parere facoltativo commissione	pre-parere raccomandato commissione
4	Manutenzione ordinaria	/	/	/
5	Per tutti gli edifici con esclusione di quelli con categoria A1 e A2	D.I.A.	/	/
	Opere in edifici tutelati dal Dlgs. 22.01.04 n. 42 (ex 490/99)	D.I.A.	/	SI
	Opere per edifici classificati dal P.R.G. A1 e A2	D.I.A.	SI	/
	Pertinenze con volume inferiore al 20% dell'edificio principale	D.I.A.	/	/
6	In edifici classificati dal P.R.G.	D.I.A.	SI	/
	In edifici tutelati dal Dlgs. 22.01.04 n. 42 (ex 490/99)	D.I.A.		SI
7	Senza modifiche dei prospetti, ma anche con demolizione e fedele ricostruzione	D.I.A.	/	/
	Con aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici	Permesso di costruire	SI	SI (edifici classificati dal P.R.G.)
8	Cambio della destinazione d'uso senza opere	D.I.A.	/	
8	Cambio d'uso con opere e comunque in edifici classificati "A" dal P.R.G.	Permesso di costruire	SI	/
9	Nuova costruzione o demolizione con ricostruzione	Permesso di costruire	SI	/
	Pertinenze con volume superiore al 20% dell'edificio principale	Permesso di costruire	SI	/
10	Ampliamento	Permesso di costruire	SI	/
11	Demolizione senza ricostruzione	D.I.A.	SI	/
12	Ristrutturazione urbanistica	Permesso di costruire	SI	SI (edifici classificati dal P.R.G.)
13	Sistemazione di terreni, scavi, reinterri	D.I.A.	/	/
14	Interventi relativi all'arredo urbano e opere minori	D.I.A.	NO	/

N.B. Tutti gli interventi su edifici tutelati dal D.lgs. 490/99 sono soggetti a nulla-osta della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, con esclusione delle [opere interne](#), per gli edifici tutelati dalla ex L:1497/39, sono soggetti a D.I.A. con parere obbligatorio della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

ART. 4 MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 31, lett. a) della L. 457/78. Sono quelli 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.

2. In particolare, ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs 490/99 (ex leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497), costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli 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, quali:
 - a) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
 - b) pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, impermeabilizzazioni, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - c) rifacimento parziale o totale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - d) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - e) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
 - f) riparazione o sostituzione di infissi interni o esterni, grondaie e canne fumarie;
 - g) riparazione o sostituzione di pavimenti interni o pavimentazioni esterne sulla medesima area.
 - h) tende e tendoni comprensive di supporti metallici da ancorare alle pareti;
 - i) sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
 - l) griglie alle pareti esterne per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti nelle dimensioni minime prescritti dalle normative stesse;
 - m) installazione di antenne di piccole dimensioni e paraboliche (diametro inferiore a cm.100), a servizio delle singole unità immobiliari o degli edifici che dovranno essere di colore grigio allo scopo di mitigare l'impatto ambientale;
 - n) sostituzione o riparazione di canne fumarie, di aspirazione e camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti;
 - o) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.lgs. 490/1999, nonché gli immobili aventi valore storico - architettonico individuati nel PRG e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
 - p) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

- q) Installazione di serbatoi interrati per gas a servizio di abitazioni nelle zone non servite dalla rete di distribuzione di gas o altro nel rispetto delle normative vigenti.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

- 3. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcun titolo autorizzativo e rientrano pertanto nella "attività edilizia libera".

ART. 5 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria secondo quanto definito dall'art.31 lettera b) della L.457/78 sono 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 semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2. Si definiscono a titolo semplificativo le seguenti opere:

2.1. Opere interne:

- a) apertura e chiusura di porte;
- b) demolizione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore;
- c) creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova [Su](#);
- d) demolizione e/o sostituzione anche con traslazione dei solai senza aumento di [Sa](#) e/o [Su](#);
- e) adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, all'interno dell'immobile;
- f) creazione di soppalchi o controsoffitti;
- g) sottomurazioni e interventi nel sottosuolo;
- h) riproposizione di solai a tamponamento di vani scala interni alle unità immobiliari.

2.2. Opere esterne - costruzione o installazione di:

- a) muri di sostegno e di contenimento;
- b) muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie;
- c) balconi con aggetto <1.30 m;
- d) pensiline su edifici esistenti, con aggetto <1.30 m., di pergolati, di [gazebo](#) totalmente aperti e senza copertura;
- e) nuove canne fumarie e camini;
- f) nuove condotte di esalazione e aerazione;
- g) vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
- h) rifacimento totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda. E' ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 20 cm., fermi restando la posizione del solaio interno e la quota di gronda;
- i) rivestimenti delle pareti esterne di un edificio;
- l) scale esterne aperte e scoperte;
- m) accessi carrai e loro modificazione;
- n) consolidamento delle murature anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali fino a un massimo del 50% dell'intero edificio;

- o) copertura, anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti, con cambiamento dei materiali. E' ammesso ai fini della coibentazione l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 20 cm., fermi restando la posizione del solaio/soffitto interno e la quota di gronda;
 - p) realizzazione di aree sportive senza creazione di volumetrie.
 - q) Copertura con palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti.
 - r)
3. Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, semprechè non comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale; nonché l'installazione di bomboloni per la fornitura di gas nelle zone non servite dalla rete di distribuzione di gas metano, nel rispetto delle norme di legge vigenti.
4. Gli interventi di straordinaria manutenzione sono soggetti a DIA (denuncia inizio attività) di cui al successivi [art.43](#) e [44](#).
5. Gli interventi che riguardano gli edifici tutelati dal D.lgs. 490/99 sono soggetti a DIA, previa nulla - osta della Soprintendenza.
6. Tutti gli interventi su edifici di categoria A1 e A2 del P.R.G. sono sottoposti a DIA
7. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico;
8. Per quanto attiene alla realizzazione o modifica di opere di recinzione prospicienti strade, piazze e spazi pubblici e/o di uso pubblico, la presentazione della D.I.A. dovrà essere preceduta da accordi riguardanti la posizione delle opere da realizzare, con l'ufficio tecnico comunale o con l'ente gestore della viabilità.

ART. 6 RESTAURO SCIENTIFICO - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO -

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo secondo quanto definito dall'art. 31 lettera c) della L. 457/78 sono quelli 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori, **quali balconi e pensiline, se compatibili con il contesto storico-urbano** e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Sono altresì da ricomprendere in tale definizione gli interventi di adeguamento delle abitazioni che riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche, nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle abitazioni.
3. Le specifiche modalità di intervento previste per le categorie di tutela indicate nel vigente P.R.G. sono indicate nelle Norme Tecniche del P.R.G. stesso.

RESTAURO SCIENTIFICO

1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. E' pertanto fatto obbligo che per tali interventi gli elaborati di rilievo e di progetto debbano essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle eventuali successive fasi di modificazione
2. Gli interventi di restauro scientifico hanno lo scopo di conservare l'organismo edilizio - architettonico, perseguendo il duplice risultato di:
 - esprimere il valore culturale, nell'ambiente in cui si colloca
 - restituire la fruibilità appropriata, attualizzandone gli usi compatibili.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per

la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo sono soggetti a D.I.A. o a Permesso di Costruire secondo il grado di vincolo.

Per gli edifici tutelati dal D.lgs. 22.01.04 n. 42 (ex 490/99) è necessario il nulla - osta della Soprintendenza.

ART. 7 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia secondo quanto definito dall'art.31 lettera d) della L.457/78 sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. 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 compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento della normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.
2. Per gli edifici classificati dal P.R.G. si fa riferimento alle specifiche modalità di intervento prescritte dalle N.T.A..
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a D.I.A..
Sono soggetti a permesso di costruire (concessione) qualora comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nella zone omogenee A (o edifici di categoria A), comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

ART. 8 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal P.R.G..
2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a denuncia di inizio attività. E' definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto nell'immobile.
3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
4. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
5. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.
6. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio d'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq.. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250mq.. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti da strumenti di pianificazione comunale
7. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione.

ART. 9 NUOVA COSTRUZIONE

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione quelli volti a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto che comportino trasformazione edilizia e urbanistica del territorio.
2. Sono da comprendere nella categoria di nuova costruzione:
 - a) La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f);
 - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
 - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - f) 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 al 20% del volume dell'edificio principale;
 - g) la realizzazione di depositi 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;
 - h) la realizzazione di depositi 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;
3. Si considerano pertinenze le cantine, le autorimesse, i porticati, le sale comuni, le tettoie, le lavanderie, le legnaie, le pensiline di impianti di distribuzione carburanti, ecc.. Si considerano impianti tecnologici le centrali termiche, gli ascensori, le cabine elettriche, le cabine gas - acqua, i volumi tecnici per il condizionamento, gli impianti per l'utilizzazione dell'energia alternativa, ecc..
4. I suddetti interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire(onerosa nei casi previsti dalla legge).

5. Per gli interventi relativi a edifici sottoposti a tutela dal D.lgs.490/99 è necessario il nulla osta della competente Soprintendenza, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'art. 34 del Dlgs 490/99.

ART. 10 AMPLIAMENTO

1. Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento delle superfici esistenti ([Su](#), [Sa](#)) per modifica planimetrica o sopraelevazione.

Gli interventi possono comportare o no la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

L'intervento si considera di nuova costruzione e pertanto soggetto a permesso di costruire (concessione).

ART. 11 DEMOLIZIONE

1. Si definisce “demolizione” un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.
2. Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno di due sottocategorie:
 - a) demolizione senza ricostruzione. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano anche l'eliminazione degli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico; in questo caso il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di [opere esterne](#).
 - b) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato (v. ristrutturazione di cui al precedente [art.7](#)).
3. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono sottoposti a D.I.A.; qualora tali interventi interessino zone vincolate dal D.lgs. 490/99 è necessario ottenere il nulla osta della competente soprintendenza.

ART. 12 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

ART. 13 SISTEMAZIONE DEI TERRENI SCAVI E REINTERRI

1. Si definisce sistemazione dei terreni quell'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterrati, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole. La rilevanza della morfologia del suolo è valutata dal Responsabile del Procedimento.
2. Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno e quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.
2. Tali interventi sono assoggettati ad D.I.A..
4. Gli interventi relativi a zone vincolate dal D.lgs. 490/99, sono soggetti a nullaosta della competente Soprintendenza.

ART. 14 INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO E ALLE OPERE MINORI

1. Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano" i seguenti interventi:
 - cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
 - vetrinette, bacheche, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
 - lapidi e cippi commemorativi;
 - cabine di pubblici servizi;
 - manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
 - recinzioni;
 - tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
 - manufatti per accessi pedonali e carrai;
 - arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, [gazebo](#), voliere, panchine);
 - sistemazione aree libere;
 - depositi di materiali a cielo aperto (con esclusione dei depositi normati dal DPR n.915 del 10.09.82);
 - collocazioni di fittoni;
 - segnaletica e turistica;
 - opere funerarie e cimiteriali, nel rispetto del Regolamento comunale di Polizia mortuaria.

2. Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia sono soggette a DIA. Qualora dette opere interessino edifici classificati come "A" dal P.R.G., o siano effettuate in Zone Omogenee "A", il Responsabile del Procedimento può richiedere il parere della C.E.

3. Tali interventi qualora riguardino specifiche disposizioni comunali devono essere eseguiti conformemente a queste; in tal caso non è richiesto parere della C.E anche per gli edifici classificati dal P.R.G.

4. Gli interventi ricadenti in zone vincolate ai sensi del D.lgs. 490/99 sono soggetti a nullaosta delle competenti Soprintendenze.

5. Nelle zone di verde pubblico, verde privato o comunque di pertinenza degli edifici esistenti e nelle zone agricole, sono ammissibili gli interventi per manufatti temporanei e stagionali per usi collegati al turismo e altre attività connesse quali ristoranti, bar, etc., da realizzarsi previo nulla osta delle competenti autorità comunali. Tali manufatti devono far fronte ad esigenze stagionali e temporanee. I manufatti non possono essere utilizzati per un periodo superiore a 8 mesi per anno solare. Nelle aree già di fatto sistemate a verde non devono avvenire sostanziali modificazioni dei luoghi; è comunque fatto obbligo agli intestatari del nulla osta di ripristinare l'area di sedime del manufatto al termine della validità dell'atto stesso e nel caso di revoca. I manufatti temporanei e stagionali devono essere installati a non meno di mt.1,50 dal confine di proprietà; in difetto deve essere acquisito il consenso del confinante.

ART. 15 INTERVENTI URGENTI

1. Gli interventi che si rendono strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventivo atto autorizzativo, presentando una comunicazione corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo e da documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi.

2. Entro i trenta giorni successivi alla comunicazione dovrà seguire un progetto a sanatoria gratuito per lavori oggetto della comunicazione.

3. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà comunicarne immediata notizia all'uno o all'altro, per metterlo in grado di adempiere il disposto del comma precedente. Copia di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa ai competenti uffici comunali.

4. Per tutti gli ulteriori lavori di ricostruzione/ripristino del manufatto dovrà dotarsi dell'idoneo titolo.

5. Nel caso di edifici classificati dal P.R.G. l'opera di rimozione del pericolo non può comportare la demolizione dell'edificio.

ART. 16 VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Sono soggette a denuncia di inizio attività (DIA), se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento di carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti dall'[art. 49](#) comma 2 lettere [b](#)), [c](#)),[d](#)).
2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di fine lavori e deve contenere gli elaborati e le dichiarazioni indicate al successivo [art. 37](#).
3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.
4. Per quanto attiene la definizione di variazione essenziale si rimanda al successivo [art. 49](#).

ART. 16 BIS ADEGUAMENTO ALLA LEGGE IN MATERIA DI RISPARMIO ENERGETICO

1. Il comma 350 della legge n. 196 del 2006, integrando l'art. 4 del D.P.R. 380/2001, obbliga l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione tale da garantire una produzione di tale tipo di energia non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità
2. Per tutte le categorie di edifici, pubblici e privati, in caso di nuova costruzione o in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti esistenti, l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di fonti rinnovabili. Tale limite è ridotto al 20% per edifici situati nei centri storici.

ART. 16 TER INTERVENTI VOLTI AL RISPARMIO ENERGETICO

1. Definizione: costituiscono intervento volto al risparmio energetico i seguenti:
 - a) installazione di pannelli solari o fotovoltaici;
 - b) realizzazione cappotto isolante;
 - c) installazione elementi per la produzione di energia con l'utilizzo di fonti rinnovabili (pali eolici, pannelli solari e fotovoltaici su aree).

2. Procedure:

L'installazione dei manufatti di cui alle lettere a) può essere effettuata nei centri e nei nuclei storici a condizione che i pannelli siano incassati nel tetto.

L'installazione dei pannelli nei casi di cui siano posti sul coperto, con inclinazione complanare alla falda e sotto la linea del colmo con esclusione dei serbatoi di accumulo dell'acqua è da considerarsi attività edilizia libera; in tutti gli altri casi è da considerarsi attività edilizia soggetta a DIA con richiesta del parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.

Gli interventi di cui alle lettere c) sono da considerarsi attività edilizia soggetta a DIA con richiesta del parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio

Gli interventi di cui al primo comma della lettera b) costituiscono attività edilizia libera, la cui installazione è soggetta a nulla osta previa acquisizione del parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio qualora debbano essere installati nei centri e nei nuclei storici o su immobili classificati o nel territorio rurale, con il solo parere dell'U.T. qualora debbano essere installati negli ambiti consolidati.

In generale per tutti gli interventi che riguardino immobili classificati o che ricadano in centri o nuclei storici, sarà necessario l'acquisizione del parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.

ART. 17 DEFINIZIONE E COMPITI

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sostituisce la Commissione Edilizia ed è l'organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, **obbligatori/facoltativi** e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico, nonché di nuova costruzione nei casi indicati per i singoli interventi. **Tale parere è obbligatorio e non vincolante solamente nei casi indicati ai successivi punti 3 e 4 lettera a), c), e); negli altri casi il parere è obbligatorio e non vincolante per interventi di particolare rilevanza, o che riguardino edifici tutelati o che interessino aree di particolare pregio ambientale, a giudizio del responsabile del procedimento.**
2. La Commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti presentano una elevata competenza e specializzazione;
3. Nel settore urbanistico la Commissione esprime il proprio parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:
 - a) strumenti urbanistici generali e varianti;
 - b) strumenti attuativi del P.R.G. e loro varianti;
4. Nel settore edilizio la Commissione esprime il proprio parere, con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico. In particolare la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio **deve/può** esprimere parere in merito a:
 - a) Regolamento Edilizio, sue modificazioni e circolari esplicative;
 - b) richiesta di permessi di costruire e loro varianti o D.I.A. nei casi previsti ;
 - c) interventi di edilizia residenziale pubblica (art.11 L.247/74);
 - d) parere preventivo su progetto di massima (ai sensi dell'art. 8 della L.R.33/90 e successive modificazioni ed integrazioni) di cui agli artt. [21-22-23](#)-del presente Regolamento Edilizio;
 - e) **Edifici tutelati dal D.Lgs. 22.01.04 n. 42 (ex Legge 490/99).**
5. Sono escluse dal parere della commissione., i progetti sui quali l'istruttoria tecnico/amministrativa si concluda con l'accertamento della non conformità con la normativa.
6. Sono esclusi dal parere della Commissione i progetti per i quali sia stato rilasciato un parere preventivo favorevole, sulla base di elaborati progettuali conformi per completezza e scala di

rappresentazione a quelli di una richiesta di concessione, e non contengano modifiche significative dal punto di vista formale, compositivo e dell'inserimento nel contesto urbano ed ambientale rispetto agli elaborati presentati per la richiesta di parere preventivo, come previsto nel presente R.E..

7. La Commissione non si esprime in merito agli interventi relativi ad immobili tutelati dal D.lgs.490/99, qualora approvati dalla Soprintendenza.
8. Di norma non sono sottoposti al parere della Commissione i progetti inoltrati per il rilascio di concessioni o autorizzazioni in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 23 del 21.10.04 (accertamento di conformità). Il parere è comunque dovuto/può essere richiesto nei casi di valutazione dell'eventuale danno ambientale.
9. Il Responsabile del procedimento potrà comunque sottoporre al parere della C.E., qualora lo ritenga opportuno, altri tipi di opere che riguardino immobili tutelati dal P.R.G. o che comportino valutazioni di ordine urbanistico, architettonico o paesistico ambientale.
10. Fino alla nomina della nuova commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, resta valida la Commissione Edilizia, così come normata dal R.E. pre-vigente

ART. 18 COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

1. **La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:**
 - a) cassata;
 - b) da n.4 membri, rappresentativi delle categorie professionali della progettazione, scelti su terne proposte dagli ordini o collegi professionali degli ingegneri, degli architetti, dei geologi, dei geometri e dei periti industriali, scelti su terne di esperti qualificati, proposti in base al loro curriculum professionale, sentiti gli Ordini ed i Collegi professionali;
 - c) da n.2 membri, scelti tra esperti in urbanistica, tutela dell'ambiente, difesa del suolo e bellezze naturali.
2. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia, salvo quelli indicati nell'art.11 della L.27.06.1974, n.247, relativa ai programmi di edilizia residenziale pubblica.
3. La Commissione resta in carica di norma quattro anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.
4. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, dettagliati per iscritto al Presidente della Commissione, decadono dalla carica.
5. **In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza degli stessi e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.**
6. Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è il responsabile del Settore o suo delegato; i compiti di segreteria sono svolti dal personale appartenente al Settore, all'uopo individuato. Partecipa alle riunioni della Commissione, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da esaminare.
7. Il competente organo comunale stabilisce l'indennità e gli eventuali compensi spettanti ai componenti nominati della Commissione in misura corrispondente all'attività di consulenza loro richiesta.

ART. 19 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

1. La Commissione si riunisce nella Sede Municipale di norma almeno una volta al mese e comunque ogni qualvolta il Responsabile del procedimento lo ritenga opportuno. La convocazione deve essere comunicata per iscritto e pervenire almeno sette giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, fra cui il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono almeno tre componenti, tra cui il Presidente. All'atto di ogni parere devono comunque partecipare al voto almeno n.3 membri. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 gg. dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento, precisando il mancato parere della Commissione.
3. La Commissione., qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
 - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione, per chiarimenti e/o integrazioni, relativi agli elaborati e documenti presentati;
 - b) necessità di sopralluogo.
4. Il progettista può chiedere, all'atto della presentazione della domanda ovvero dell'eventuale integrazione documentale, di essere sentito dalla Commissione., la quale decide in merito a maggioranza. Il parere della Commissione sarà espresso o nel corso della riunione in corso o nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione, trasmessi dal responsabile del procedimento alla Commissione.
5. La Commissione esprime i seguenti pareri:
 - a) parere favorevole;
 - b) parere favorevole con prescrizioni;
 - c) parere contrario motivato.
6. E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

7. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o l'esecuzione dell'opera medesima, salvo per incarichi ricevuti successivamente all'ottenimento della concessione o autorizzazione comunale. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera del Consiglio Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
8. E' presente ai lavori della Commissione in veste di Segretario, il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
9. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno 2 commissari, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nella seduta del" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente.

ART. 20 COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

CASSATO

PARTE SECONDA

NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

TITOLO I: PARERE PREVENTIVO

ART. 21 DEFINIZIONE

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime, su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola la Commissione nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti.

ART. 22 RICHIESTA DEL PARERE PREVENTIVO

1. L'avente titolo a richiedere permesso di costruire o DIA, prima della presentazione della domanda può richiedere un parere preventivo alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio su un progetto preliminare (**modello A**), qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato ma non obbligatorio, in particolare per i seguenti casi:
 - a) piani urbanistici attuativi;
 - b) immobili vincolati da leggi nazionali o dal P.R.G.;
 - c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse;
 - d) interventi edilizi in zone di particolare interesse ambientale definite dal P.R.G.

2. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione da presentare in due copie in formato riducibile in UNI A4:
 - a) planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e almeno 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
 - b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati esistenti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:100, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno una sezione. Gli elaborati relativi agli edifici dovranno indicare lo stato di fatto e lo stato di progetto;
 - c) per gli immobili esistenti, documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori con allegata planimetria con i punti di ripresa;
 - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione deve tenere conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con eventuali vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;
 - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio. Può altresì richiedere spiegazioni ove non sia chiara l'interpretazione delle normative vigenti.

ART. 23 RILASCIO E COMUNICAZIONE

1. Gli uffici comunali, trasmettono il progetto preliminare alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
2. Qualora la Commissione ritenga che il progetto preliminare esaminato presenti un livello di dettaglio sufficiente per una valutazione complessiva degli aspetti formali, compositivi, architettonici e paesaggistici, può stabilire che non si renda necessario un ulteriore esame del progetto definitivo. In tale ipotesi, l'ufficio tecnico comunale verifica la rispondenza del progetto definitivo al progetto preliminare, presentato per il rilascio della concessione o autorizzazione.
3. Il parere della Commissione. è comunicato dal Responsabile del Settore al richiedente.

TITOLO II: PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 24 OGGETTO

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi non compresi nella Denuncia di inizio attività di cui al successivo [art 43](#) e comunque indicato nella descrizione dei singoli interventi.
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della Legge 8/6/1990 n. 142, non è richiesta il permesso a costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Il permesso di costruire può essere:
 - a) gratuito, nei casi previsti dalla legge;
 - b) oneroso.
 - c) convenzionato.

ART. 25 SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO A COSTRUIRE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

1. Hanno titolo a richiedere il permesso a costruire di cui al precedente [art. 24](#) il proprietario dell'immobile o chiunque abbia titolo per richiederlo come ad esempio:
 - a) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - b) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - c) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione,
 - d) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti di ordinaria e straordinaria manutenzione ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
 - e) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - f) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, 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.
 - g) In luogo del titolare possono presentare domanda:
 - il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
2. In sostituzione dei documenti comprovanti il titolo, il richiedente può sempre presentare autocertificazione conformemente alle vigenti disposizioni si legge.
3. Per gli interventi in aree PEEP e PIP non è comunque necessario presentare alcun certificato, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71.

ART. 26 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

1. La richiesta di permesso di costruire è rivolta al dirigente responsabile, utilizzando l'apposito modello (**modello B**). La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente, e dovrà rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
2. La richiesta deve contenere l'indicazione del Progettista e, nel caso di più progettisti, del responsabile dell'intera opera e dei responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti dalle prescrizioni tecniche del R.E.; con la sottoscrizione del progetto, i progettisti asseverano l'idoneità delle proprie abilitazioni professionali rispetto al tipo di intervento di cui trattasi.
3. Al momento della presentazione della domanda dovranno essere allegati i documenti necessari per l'esame dell'ufficio tecnico e della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, necessari a dimostrare il rispetto delle norme urbanistico edilizie, indicati ai punti a), b), c), d), e) del presente articolo e ai punti 2) e 3) del successivo [art.27](#), pena l'inammissibilità della stessa. Successivamente dovranno essere prodotti i restanti documenti indicati nel presente articolo, prima del rilascio del relativo permesso di costruire e su richiesta dell'Ufficio Tecnico:
 - a) n.1 copia del documento comprovante il titolo a richiedere la concessione o autocertificazione ai sensi del precedente [art.25](#);
 - b) n.1 copia del parere preventivo della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio., qualora richiesto e rilasciato;
 - c) n.1 copia di certificato catastale contenente gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
 - d) n.1 copia relazione tecnica dell'intervento (**modello C e C1**) compilata in ogni sua parte, contenente l'asseverazione del Progettista o dei Progettisti in merito al rispetto dei requisiti previsti dal presente R.E.;
 - e) n.1 copia di dichiarazione di conformità (**modello D**), compilata in ogni sua parte secondo l'apposito modello, contenente l'asseverazione del Progettista o dei Progettisti in merito al rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie ed igieniche; tale asseverazione è resa ai sensi dell'art.22 della L.R. n.6/1995, con gli effetti di cui all'art. 481 C.P., e, ove del caso, contiene anche esplicitamente, ed ai sensi di legge, l'asseverazione di conformità:
 - alla L. n.13/1989 modificata ed integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - alla L. n.10/ 1991 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
 - alla L. n 46/ 1990 modificata e integrata, sulla sicurezza degli impianti;
 - alla L. 447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, per edifici destinati ad attività lavorative.

4. Nei casi di seguito indicati, quando il tipo di intervento li renda necessari, dovranno essere acquisiti ed allegati prima del rilascio del titolo abilitativo i seguenti documenti in copia unica:
- a) per interventi relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente parere favorevole della A.U.S.L. e/o dell' A.R.P.A. per quanto di competenza sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n 33/1990,; ovvero la documentazione attestante la relativa richiesta da almeno sessanta giorni; al parere saranno allegati i disegni di progetto vistati;
 - b) nei casi richiesti dal D.M. 16/2/1982 e/o dalle tabelle A e B del D.P.R. n 689/1959 parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero la documentazione attestante la relativa richiesta da almeno sessanta giorni; al parere saranno allegati i disegni di progetto vistati;
 - c) per gli interventi su immobili o aree sottoposte a tutela ai sensi del D.lgs. 490/1999 nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici allegando i disegni di progetto vistati;
 - d) nei casi previsti dalla L.10/1977; modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione
 - e) in tutti i casi di nuova costruzione o ampliamento; modello statistico I.S.T.A.T., debitamente compilato,
 - f) per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto; domanda di autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue, ai sensi del D.lgs 152/1999
 - g) per gli impianti in zone industriali o artigianali e comunque per soluzioni innovative, è necessario presentare in 3 copie lo schema degli impianti (ad esempio impianti di depurazione, impianti tecnologici per il trattamento dell'aria);
 - h) per gli interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico, copia della domanda di autorizzazione, ai sensi del R.D. n.3267/1923,
 - i) quando sia specificamente richiesta dalle norme di legge o dagli strumenti urbanistici, relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto,
 - l) per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.C.M. 377/88 e succ. mod. e integr., o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto ambientale e paesaggistico, è richiesta valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale;

- m) per gli interventi in zona agricola è richiesto certificato del requisito per intervenire e per beneficiare della gratuità dell'intervento;
- n) per gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici, quando richiesto, è richiesta copia del verbale di approvazione del piano di spandimento dei liquami.

Tali pareri possono essere acquisiti direttamente dal richiedente o dallo sportello unico per l'edilizia.

- 5. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve inoltre essere allegata la documentazione di eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta, etc., quando siano prescritti o richiesti dal Responsabile del Procedimento sulla base della normativa vigente.
- 6. Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento, nonché il numero di protocollo assegnato. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

ART. 27 ELABORATI DI PROGETTO

1. Alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di seguito indicati, riducibili in formato UNI A4, e devono contenere in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.
2. Gli elaborati di progetto richiesti sono i seguenti:
 - a) n. 1 copia di tavola di stato di fatto costituita da:
 - estratto di mappa catastale in scala 1:2000 o 1:1000 in formato A3 con evidenziata l'area di intervento
 - estratto del P.R.G. con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento con riportato il fabbricato di progetto
 - rilievo dell'area di intervento **per nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti**, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale o a caposaldo fisso), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure **per gli interventi sull'esistente**, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, con i prospetti se interessati dall'intervento, con almeno una sezione significativa e con la rappresentazione delle reti dei servizi esistenti
 - b) n. 1 copia della documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato rendendo leggibili le caratteristiche ambientali in cui si inserisce il nuovo intervento. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. E montate su cartoncino formato A4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa. **Nel caso di interventi su edifici tutelati dal D lgs.490/99 o di categoria A1 o A2 del P.R.G.** dovranno essere prodotte anche fotografie degli interni.
 - c) n. 1 copia di elaborati grafici di progetto comprendenti.
 - planimetria in scala minima 1:500, **per la nuova costruzione**, con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee e dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata, comprese le opere di urbanizzazione da realizzare. Dovranno essere indicati i parcheggi (posti auto e corselli di manovra), le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera progettata e il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

- prospetti di tutte le facciate in scala 1:100 dell'opera ed almeno una sezione significativa; si dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
 - piante in scala 1:100 di tutti i piani interessati dall'intervento, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali, Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso e con le categorie catastali;
 - **per interventi sull'esistente**, piante, almeno una sezione, prospetti (qualora siano interessati dall'intervento), in scala 1:100 (in scala 1:50 per gli edifici tutelati) indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare.
- d) n. 1 copia di relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate.
- e) ogni altra documentazione richiesta da norme di legge o da regolamenti comunali, o eventualmente resa opportuna dalle particolari caratteristiche dell'opera.

3. **Per gli interventi relativi ad opere di urbanizzazione primaria o comunque di tipo infrastrutturale**, gli elaborati richiesti, in n. 1 copia, riducibili in formato UNI A4 sono i seguenti:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
 - rilievo del verde;
 - costruzioni e manufatti esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- f) particolari costruttivi.

Gli elaborati ai punti a), d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

4. Il Responsabile del Procedimento, in base al tipo di intervento, può indicare gli atti o elaborati necessari per la richiesta del permesso di costruire.

5. Documentazione integrativa

Nel caso in cui il Responsabile del Procedimento rilevi che le richieste inoltrate per gli interventi previsti dal presente regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame istruttorio, comunicherà entro i termini di legge all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre. La richiesta di integrazione interrompe i termini. La documentazione potrà essere richiesta di norma una sola volta; in caso di mancata presentazione, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta, di quanto mancante, la domanda si considera abbandonata e sarà archiviata definitivamente. Dell'avvenuta archiviazione sarà data comunicazione agli interessati.

ART. 28 PROCEDURE PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, l'ufficio incaricato (o lo sportello unico), verificata la completezza della domanda, comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento e rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo assegnato alla pratica. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

2. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica:
 - a) la completezza della documentazione presentata;
 - b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
 - c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
 - d) la conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, le cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

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

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo, ove nel caso, alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Il responsabile del procedimento acquisisce il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

3. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile di procedimento convoca la conferenza di servizi.

4. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, per

l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per un'audizione.

5. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempo e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
6. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi e deve essere notificato all'interessato. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.
7. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.
8. Qualora la domanda di permesso di costruire venga rigettata, con la seconda istanza il richiedente può chiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.
9. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento Edilizio.
10. **Per le attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente,** i progetti di nuova costruzione e di recupero e relative varianti, per i quali sia obbligatoria la procedura del permesso di costruire, saranno sottoposti a specifica istruttoria prevista dal D.P.R. 447 del 20-10-98.

Tali attività definite dalla Delibera della Giunta Regionale 477 del 12-02-95 sono:

- a) Attività industriali e artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
- b) Attività zootecniche: allevamenti, stalle;
- c) Attività di servizio: ospedali strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
- d) Artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;

- e) Attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore ai 400 mq., scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitarie/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore ai 300 mq., magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento D.P.R. 24 maggio 1988, n.215 in attuazione direttive CEE);
- f) Attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri.

ART. 29 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. In accordo con il responsabile del procedimento, gli atti ed elaborati indicati ai precedenti [artt. 26](#) e [27](#), qualora non siano stati presentati con la richiesta di permesso di costruire, possono essere presentati prima del rilascio del permesso di costruire.
2. Prima del rilascio del permesso di costruire dovranno essere presentate due copie degli elaborati previsti al precedente [art.27](#), conformi a quella per la quale è stato ottenuto il permesso di costruire.

ART. 30 RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il procedimento previsto ai precedenti commi si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della delibera consiliare, di cui al successivo [art.33](#).
3. Il permesso di costruire viene rilasciato con allegata una copia degli elaborati approvati. I lavori devono essere iniziati entro un anno dal rilascio del permesso di costruire, ed essere ultimati entro tre anni dalla medesima data; tali termini devono essere riportati nel permesso di costruire. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, così come indicato al successivo [art. 32](#). Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.
4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo del costo di costruzione per le parti non ancora eseguite.
5. Il permesso di costruire può contenere eventuali prescrizioni formulate nel parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio per gli aspetti architettonici, ovvero nella proposta del Responsabile del procedimento per gli aspetti normativi. Può inoltre contenere l'esplicita prescrizione che, prima dell'inizio dei lavori, il Titolare richieda la visita di controllo per le verifiche dei tracciati e delle quote planimetriche e altimetriche.
6. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.
7. L'inizio dei lavori è subordinato alla richiesta e all'ottenimento o al deposito, da parte del titolare del permesso di costruire, dei restanti permessi ed autorizzazioni previsti da norme specifiche.

ART. 31 ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. L'atto di permesso di costruire deve contenere gli atti ed elaborati indicati ai precedenti articoli [26](#) e [27](#).
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:
 - nei casi ove richiesto di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello ai sensi dell'[art. 44](#) del Regolamento Edilizio.
 - 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 denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica,
 - di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
 - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, un'apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi e quant'altro prescritto dalle vigenti leggi;
 - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati;
 - di richiedere le eventuali visite di controllo;
 - di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
 - 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, 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 conformità edilizia di cui all'[art. 50](#) del R.E. con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.

ART. 32 DECADENZA, ANNULLAMENTO E PROROGHE

1. La decadenza ed archiviazione del permesso di costruire viene attivata nei seguenti casi:
 - a) mancato ritiro entro il termine prescritto;
 - b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini previsti nell'atto concessorio;
 - c) mancata esecuzione, entro 15 mesi dal rilascio della concessione, dei lavori, fino alla costruzione del solaio del piano terra o di altre opere, se indicate nel permesso di costruire, per costruzione di particolari caratteristiche;
 - d) 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. L'annullamento del permesso di costruire avviene per mancanza di legittimità derivante da vizi sostanziali o da dichiarazioni false o incomplete contenute nella documentazione o negli atti tecnici del progetto. In caso di annullamento del permesso di costruire, le opere debbono essere considerate abusive e sanzionabili ai sensi di legge.
3. L'annullamento viene dichiarato con apposito atto dal Responsabile del procedimento o dal Dirigente di Settore, e notificato agli interessati.
4. I termini di inizio o fine lavori potranno essere prorogati, con provvedimento motivato per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, per una sola volta per un massimo di anni 3, ad esclusione degli interventi convenzionati, con apposita comunicazione ai sensi dell'articolo 19 della L. 241/90.
5. Le domande di proroga vanno presentate su modello predisposto dal Comune (**modello E**), nel quale il presentante dichiara:
 - di essere intestatario dell'atto permesso di costruire;
 - di avere iniziato i lavori entro 1 anno dal ritiro dell'atto avendone data comunicazione all'Amministrazione Comunale;
6. Nel caso, in occasione di successivi controlli, vengono rilevati errori, omissioni o altre irregolarità, l'Amministrazione attiverà il procedimento per l'annullamento della proroga. In tal caso, il proseguimento dei lavori da parte dell'interessato risulterebbe in assenza di titolo.
7. Qualora stia per scadere il termine già prorogato ed ultimo per la realizzazione delle opere è necessario presentare nel periodo precedente la scadenza domanda di nuovo titolo abilitativo.
8. L'accertata scadenza, al momento di presentazione della proroga, del termine triennale di validità del permesso di costruire, nonché il già avvenuto ottenimento di proroghe per un

totale di anni 3, renderanno necessario, per la prosecuzione dei lavori, l'ottenimento di un nuovo titolo autorizzativo, ferma restando la necessità di sanare, ove vi siano i presupposti, la mancata realizzazione delle opere già assentite.

ART. 33 DEROGHE

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme di regolamento edilizio e di attuazione del P.R.G. può essere rilasciata, purché riguardino edifici ed impianti pubblici e di pubblica utilità, intendendosi come tali ogni edificio o impianto di interesse qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dall'Amministrazione pubblica. Sono fatti salvi i casi espressamente previsti da norme di legge statali o regionali quali, ad esempio, quelli di cui all'art.3 delle legge n.13 del 09-01-89 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati) ed in materia di agriturismo (Circolare n.19 del 24-04-95).
2. Il rilascio del permesso di costruire in deroga è rilasciata dal Dirigente del Settore su conforme deliberazione del Consiglio Comunale.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti da disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabiliti dalle norme del PRG e dagli strumenti attuativi.
4. Sono fatte salve le disposizioni e le competenze di cui al Dlgs. 490/99.
5. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 07-08-1990, n. 241.

ART. 34 VOLTURE

1. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura del permesso di costruire rilasciato facendone apposita domanda al Sindaco ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

ART. 35 PUBBLICITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati va pubblicato all'albo pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, dei permessi di costruire e dei relativi atti di progetto.
3. Il rilascio del permesso di costruire fa comunque salvi i diritti di terzi, e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, da ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.
4. Sono sottratti al diritto di accesso:
 - progetti e cartografie di edifici adibiti ad installazioni militari;
 - progetti relativi ad edifici destinati all'esercizio dell'attività creditizia;
 - documenti oggetto di apposito provvedimento di sequestro da parte dell'autorità giudiziaria;
 - notizie e documenti che incidono sul diritto alla riservatezza di terze persone, gruppi o imprese, con particolare riferimento ai cosiddetti "dati sensibili" di cui alla L.675-1996.

ART. 36 OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE

1. Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali, senza l'obbligo di rilascio di permesso di costruire.

2. Le opere pubbliche possono essere realizzate in deroga alle prescrizioni del presente Regolamento nei casi e con le modalità previste dalla vigente legislazione.

3. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel presente R.E. in relazione al tipo di intervento e dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.

4. Gli uffici comunali preposti effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio e lo sottopongono, nei casi previsti, al parere della Commissione per la qualità architettonica e paesaggistica. prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

5. Il progetto dovrà essere corredato da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché alle eventuali norme di sicurezza, di prescrizioni sanitarie, ambientali e paesistiche.

ART. 37 OGGETTO

1. Sono soggetti a "denuncia di inizio attività", DIA ai sensi dell'art.2 comma 60 della L.662/96 e successive modificazioni e integrazioni i seguenti interventi:
 - a) Interventi di manutenzione straordinaria
 - b) Interventi di restauro e risanamento conservativo
 - c) Interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele ricostruzione;
 - d) Interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in adeguamento alle vigenti disposizioni di legge, che comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - e) Interventi relativi all'arredo urbano e opere minori di cui al precedente [art.14](#);
 - f) Modifiche funzionali di impianti già destinati ad attività sportive senza creazione di volume;
 - g) [Opere interne](#) alle unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - h) Installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici e attrezzature esistenti;
 - i) Varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino le destinazioni d'uso e le categorie edilizie, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nell'atto abilitativo;
 - j) La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della L.24-03-1989, n.122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
 - k) Le opere pertinenziali purchè non qualificate come interventi di nuova costruzione:
 - l) I significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola

2. Per gli immobili vincolati ai sensi del Dlgs.490/99, contestualmente alla DIA è necessario presentare nullaosta della Soprintendenza.

3. Ai fini dell'applicazione del primo comma non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parte di esse.

4. Per gli edifici tutelati dal PRG con categoria A1 e A2, è necessario allegare il parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e paesaggistica...

ART. 38 MODALITA' - DECADENZA - PROROGHE -VARIANTI

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta all'ufficio preposto (sportello unico per l'edilizia) la denuncia. L'avente titolo deve presentare un elaborato grafico in scala minima 1:100 (o 1:50 per gli immobili tutelati o vincolati) indicante lo stato di fatto, il progetto e la tavola degli interventi, nonché una relazione dettagliata sui lavori da eseguire. Il tutto sulla base di apposito facsimile (**modello G**) predisposto dal Comune. Tali atti ed elaborati devono essere sottoscritti da un tecnico abilitato.
2. La relazione dovrà essere firmata da un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri la conformità delle opere da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio e nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie. Dovrà inoltre essere indicato il nominativo del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice dei lavori, o se i lavori vengono eseguiti in economia nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge sulla sicurezza nei luoghi di lavoro.
3. Nel caso di interventi su insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi del comma 6 dell'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni, o comunque soggette al rispetto di norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole della A.U.S.L. ed è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.
5. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.
6. Quando l'intervento riguarda opere strutturali, la DIA comprende anche gli estremi della comunicazione delle opere in cemento armato e/o in acciaio.
7. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere.

8. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori.
9. In caso di decadenza dei termini di fine lavori la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività. Il termine di inizio o fine lavori potranno essere prorogati con provvedimento motivato per fatti estranei alla volontà del titolare della DIA per un massimo di anni 1.
10. Le domande di "proroga del termine fine lavori" vanno presentate su modello predisposto dal Comune (**modello E**), nel quale il presentante dichiara:
 - di essere intestatario di D.I.A. citandone il numero di protocollo
 - di non avere ottenuto altre proroghe al termine di fine lavori
8. Nel caso, in occasione di successivi controlli, vengano rilevati errori, omissioni o altre irregolarità, l'Amministrazione attiverà il procedimento per l'annullamento della D.I.A.. In tal caso, il proseguimento dei lavori da parte dell'interessato risulterebbe in assenza di titolo.
9. La realizzazione delle trasformazioni con denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.
10. Le varianti alla DIA, richiedono la presentazione di nuova DIA, mantenendo validi i termini di fine lavori.
11. Nel caso in cui la variante alla DIA comporti modifiche tali per cui l'intervento risulti soggetto a permesso di costruire, l'interessato dovrà presentare nuova richiesta di titolo abilitativo, facendo riferimento alla DIA già presentata che verrà superata dalla nuova richiesta.
12. Qualora la denuncia di inizio attività venga utilizzata per una anticipata e parziale esecuzione di opere che fanno parte di un programma edilizio più ampio, sottoposto o da sottoporre a richiesta di permesso di costruire, durante la validità o in attesa della stessa, nella relazione dovrà essere ben esplicitata l'anticipazione delle opere e le suddette dovranno comunque essere considerate tutte facenti parte del permesso di costruire al fine del calcolo degli oneri, e non condizioneranno il rilascio del permesso di costruire. La loro esecuzione dovrà essere ricompresa nel certificato di conformità edilizia dell'opera complessivamente sottoposta a permesso di costruire.

ART. 39 CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Il responsabile del procedimento (o il dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia), entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di attività, provvede esclusivamente:

- a verificare la completezza della documentazione presentata;
- ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi della denuncia di inizio attività
- a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione, se dovuto,, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

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

Il controllo può essere effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori, ovvero in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato.

Il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno una percentuale del 30 % degli interventi eseguiti o in corso di realizzazione.

ART. 40 DEFINIZIONE

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Regolatore Generale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.
Rientrano fra questi:
 - piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
 - piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
 - piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
 - piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);
 - programmi integrati di intervento (P.I.I.);
 - programmi di recupero urbano (P.R.E.U.).

2. Fino all'adeguamento alla L.R. n.20/2000, i contenuti dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, il piano per l'edilizia economica e popolare, i piani per gli insediamenti produttivi, i piani di recupero, sono stabiliti, oltre che dalla legislazione urbanistica nazionale, dalla L.R.47/78.

3. I programmi integrati di intervento sono stabiliti dall'art.16 della L.n°179 del17-02-1992.

4. I programmi di recupero urbano sono stabiliti dall'art.11 del D.L.n°398 del 05-10-93, convertito dalla L.n°493 del 04-12-93.

5. Per tutti i piani attuativi si applicano inoltre le norme del presente R.E. in quanto compatibili.

6. In sede di elaborazione degli strumenti urbanistici preventivi, qualora le linee grafiche che sugli elaborati di P.R.G. delimitano e suddividono le aree incluse in detti strumenti cadano in prossimità, ma non coincidono con elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, zone di rispetto, ecc.), le linee grafiche di delimitazione o suddivisione di cui sopra, possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione rilevabili sul terreno.

ART. 41 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, i proprietari richiedono preventivamente l'autorizzazione a procedere al Comune. Ottenuta l'autorizzazione secondo quanto previsto dalla L.R. 47/78 e successive modificazioni, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione.

2. La richiesta di approvazione e gli allegati, firmati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico (autocertificazione) che legittima la sua richiesta.

ART. 42 ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. In riferimento all'art.49 della L.R. 47/78, i Piani particolareggiati pubblici e privati e i Piani di recupero pubblici e privati devono contenere la seguente documentazione minima, salvo diversa indicazione delle N.T.A. del P.R.G.:

a) Schema di convenzione nella quale sia compresa, oltre a quanto previsto dall'art.22 della L.R. 47/78, sia l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale sia la superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, nonché al numero degli abitanti o degli addetti insediabili con la quantificazione e delimitazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;

elaborati relativi allo stato di fatto

- b) estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- c) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con indicazione dei limiti di proprietà, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso di Piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello.
- e) planimetria della zona in scala 1:500 contenente:
- rilievo del verde esistente con l'indicazione delle principali essenze legnose
 - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture
 - viabilità e toponomastica
 - altri eventuali vincoli
- f) documentazione fotografica del terreno, in formato minimo 10 x 15, con indicazione dei relativi punti di ripresa

elaborati relativi al progetto

- g) planimetrie di progetto in scala 1:200 o 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici. Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le

piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.

- h) sezioni e profili in scala 1:200 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- i) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.) con relativa previsione di spesa;
- l) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del Piano. Tali norme devono indicare i criteri di attuazione degli interventi previsti dal Piano con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni. Devono inoltre contenere indicazioni relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento agli spazi esterni ed elementi di arredo, al verde pubblico e privato, ai materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori, alle recinzioni e ad ogni altro elemento che concorra a realizzare un armonico inserimento nel contesto ambientale. Tali norme devono contenere inoltre il rispetto di tutti i parametri urbanisti ed edilizi previsti dal P.R.G. e dal presente R.E. (superfici, indici, usi, altezze, ecc.).
- m) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano. La relazione deve inoltre contenere una descrizione delle caratteristiche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale. Quando richiesto dalle norme vigenti, dovrà essere prodotta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.).
- n) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno. Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G.. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche. La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.
- o) dichiarazione del competente ufficio comunale attestante che il Piano in questione ricade o meno:
 - all'interno di zone sottoposte a tutela ai sensi del D.lgs.490/99

- all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale
- all'interno della zona omogenea a o in area di interesse ambientale
- in area soggetta a consolidamento dell'abitato.

Per i Piani di edilizia economica e popolare e i Piani per gli insediamenti produttivi sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'art.4 della L.167/62 e all'art.27 della L.865/71.

Documenti da richiedere ad organi diversi

1. Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.
In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali è prescritto o comunque è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
2. Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi del D.lgs.490/99.
3. Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
4. Approvazione dei progetti di massima di cui al precedente punto i) da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc..
5. Altri nullaosta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

ART. 43 APPROVAZIONE

1. I piani attuativi di iniziativa privata, sottoposti all'esame preventivo di cui all'art. 19 della L.R. n. 19/82 e successive modificazioni e sentito il parere della C.E., sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati dall'art. 22 L.R. 47/78 e successive modificazioni. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
3. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 21 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

PARTE TERZA

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 44 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO PER LE OPERE DI NUOVA COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE CON MODIFICA DELLA SAGOMA DELL'EDIFICIO

1. Nei casi in cui sia espressamente richiesto nel provvedimento di permesso di costruire, prima di iniziare i lavori il concessionario è tenuto a richiedere al Responsabile del procedimento l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.
3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 30 giorni dalla richiesta.

ART. 45 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

1. Il titolare di permesso di costruire deve comunicare al Dirigente del Settore la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello (**modello H**) predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. 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 tempestivamente al Dirigente del Settore.
3. Per gli interventi sottoposti a DIA la comunicazione di asseverazione tiene luogo alla comunicazione di inizio lavori con le modalità indicate al precedente [art.38](#).

ART. 46 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

Per tutti gli interventi soggetti a permesso di costruire o DIA valgono le seguenti prescrizioni:

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti organi comunali e, per quanto di competenza dal Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro della A.U.S.L..
2. Il Comune, per mezzo degli organi competenti, può effettuare in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato.
3. Copia del titolo autorizzativo e degli elaborati di progetto approvati e timbrati dal Comune e degli atti a questi connessi, 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 titolo autorizzativo, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, e di quant'altro previsto per legge, completi degli indirizzi. affissioni.
5. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.
6. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro.

ART. 47 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 in conformità alle norme vigenti (D.P.R.164/56, Dlgs. 494/96).
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 appositi 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 permesso di costruire o DIA.

ART. 48 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. Il titolare dell'atto concessorio, su segnalazione del Responsabile del cantiere e/o Direttore dei Lavori, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne 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 delle leggi speciali vigenti in materia (Dlgs.490/99).

ART. 49 VARIANTI A PROGETTI APPROVATI

1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.
2. Sono varianti essenziali al progetto approvato quelle definite dall'art. 1 della L.R. 46/88 e cioè:
 - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico (aumento delle superfici utili degli edifici, mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali, aumento delle unità immobiliari);
 - b) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto approvato del 10% e comunque superiori a 300 mc. con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche e edilizie comunali;
 - c) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
 - d) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
 - e) le violazioni delle norme in materia antisismica quando non attengono a fatti procedurali;
 - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, naturalistiche, geomorfologiche, paleontologiche, archeologiche, storico-artistiche, storico-testimoniali ed etnologiche, da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica, nonché effettuato su immobili ricadenti in aree protette od in parchi istituiti in conformità a leggi nazionali o regionali.

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

Le suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio di un nuovo titolo abilitativo, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

Le procedure per la richiesta, l'esame e il rilascio di dette varianti, sono disciplinate in analogia con quanto disposto agli articoli precedenti e comportano nuovi termini di inizio e fine lavori.

3. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi.
Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione; possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione

dei medesimi. Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, anche successivamente alla realizzazione dei lavori, ma prima della comunicazione di fine lavori, e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della legge n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

Tale dichiarazione deve indicare che l'intervento è conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comporta modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifica la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del Dlgs.490/99.

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art.31 della legge 5/8/1978, n.457.

Le varianti non essenziali comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire o DIA, che si affianca al precedente atto senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

4. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare dell'atto e dal progettista della variante.
In tali elaborati devono essere evidenziate le varianti richieste, con apposita distinta grafica per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova costruzione e per le parti da demolire o da consolidare.

5. E' fatta salva la facoltà di presentare "denuncia di inizio attività" nei casi previsti dalle legge e con le modalità di cui agli [artt.37](#) e [38](#) del presente R.E..

TITOLO II: CONCLUSIONE DEI LAVORI

ART. 50 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. Per tutte le opere eseguite con permesso di costruire o DIA, nei sessanta giorni successivi alla fine dei lavori, deve essere comunicata al Dirigente del Settore la fine dei lavori mediante raccomandata o a mano la fine dei lavori utilizzando l'apposito modello (**modello I**) predisposto dal Comune. Tale comunicazione deve essere firmata dal Titolare dell'atto abilitativo e dal Direttore dei Lavori.

2. Entro quindici giorni dalla comunicazione di fine lavori il soggetto interessato presenta allo sportello unico (o responsabile del settore) la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità compilando l'allegato modello (**modello L**) .predisposto dal Comune dal quale risulti che sono state osservate le vigenti disposizioni di legge, quando necessario, riguardo a:
 - eventuali opere in c.a. o struttura metallica
 - prevenzione incendi (D.P.R. n°37/98)
 - conformità dell'impianto termico e isolamento termico (L.10/91)
 - conformità di impianti tecnologici (L.46/90)
 - eventuale autorizzazione allo scarico in atmosfera (D.P.R. 203/88)
 - allacciamento alla fognatura comunale o autorizzazione allo scarico (L. 319/76 e L.R. 7/83)
 - rispetto della legge sul superamento delle barriere architettoniche (L.13/89)
 - eventuale autorizzazione all'esercizio ed impiego di impianto ascensore (D.P.R.. 616/77)
 - documentazione catastale comprovante la richiesta di accatastamento
 - scheda tecnica descrittiva di cui al successivo [art.51](#)
 - dichiarazione per la limitazione dei rumori, per le attività lavorative, (L. 447/95)
 - documentazione fotografica dell'opera eseguita, quando sia richiesta dal Responsabile del procedimento
 - ogni altro documento eventualmente richiesto da specifiche norme nazionali o regionali.

3. Il certificato conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare 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.

4. Sono soggetti al certificato i seguenti interventi:
 - gli interventi di nuova edificazione
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia
 - interventi su edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia agibilità e la mancata trasmissione al Comune, comporta una sanzione amministrativa pecuniaria stabilita per legge.
6. Per gli interventi edilizi non compresi al [comma 4](#) la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica di cui al successivo [art.51](#), tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione lavori.
7. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del DPR 06-06-2001, n°380, ferme restando le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

ART. 51 SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio. Tale scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune (**modello M**) e sottoscritta per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.

2. La scheda deve contenere:
 - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile,
 - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
 - c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e volontari, ai livelli previsti dal Regolamento Edilizio per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
 - d) gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di attività relativi all'immobile;
 - e) nel caso di attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza e di igiene nei luoghi di vita e di lavoro, ed in merito ai requisiti connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva della A.U.S.L. e/o A.R.P.A..

3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal presente Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle eventuali varianti approvate o asseverate.

4. Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo. La scheda tecnica descrittiva, con i suoi eventuali aggiornamenti in caso di interventi successivi, costituisce la base per la formazione del Libretto immobiliare di uso e manutenzione del fabbricato, a cura del proprietario o dell'amministratore condominiale.

ART. 52 VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA E RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

1. La documentazione prevista ai precedenti [artt.50](#) e [51](#) deve essere completa, in caso contrario non si avvia il relativo procedimento di rilascio di agibilità.
2. Il responsabile del settore (o lo sportello unico per l'edilizia) comunica il nome del responsabile del procedimento, il quale può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al successivo comma 3, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.
3. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.
4. Il Responsabile di Settore, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la completezza della documentazione presentata e comunica al richiedente la data di inizio delle operazioni di controllo e verifica dell'opera eseguita. Tale ispezione può essere effettuata dagli uffici comunali ovvero da un tecnico incaricato dal Comune, il cui nominativo è compreso nell'elenco di cui al successivo [art.53](#).
5. Trascorso inutilmente il termine di cui al precedente comma 3, la conformità edilizia e l'agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tal caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.
6. Il soggetto incaricato del controllo esamina la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato, nonché alla scheda tecnico descrittiva e relativi allegati.
7. Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella scheda tecnico descrittiva, il Responsabile del Settore comunica le risultanze negative del controllo al richiedente, invitando lo stesso a produrre, entro un termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.
8. L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di effettuare nei dodici mesi successivi al rilascio il controllo a campione, secondo i modi ed i tempi previsti dal comma seguente.

9. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo preventivo, nonché, nel caso di controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite da apposita delibera della Giunta Comunale.
10. I controlli vengono effettuati a cura e spese del Comune. Il Titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.
11. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art.222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n 1265, ovvero per motivi strutturali.

ART. 53 ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI

1. Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, può istituire ed aggiornare l'elenco dei Tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario, per adempiere ai compiti di verifica analitica della conformità delle opere edilizie.

2. Possono far parte dell'elenco i Tecnici della Pubblica Amministrazione e quelli periodicamente segnalati dai rispettivi Ordini o Collegi professionali, che risultino specificamente qualificati nelle materie che sono oggetto delle verifiche da eseguire. Per le verifiche analitiche, il Comune può anche stipulare apposite convenzioni con strutture pubbliche o private tecnicamente qualificate.

3. E' incompatibile con l'incarico di Tecnico verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.

ART. 54 SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1. L'autorità preposta, 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. Tale ordinanza 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 Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - alloggio improprio come ad esempio [seminterrato](#), box, edificio al grezzo;
 - 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. Sono inoltre dichiarate inabitabili e inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.
5. Per ragioni di ordine igienico, in accordo con la A.U.S.L., può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale, viene dichiarata l'inabitabilità dell'unità immobiliare.

PARTE QUARTA

NORME PARTICOLARI

TITOLO I: TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 55 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. Per la scelta e la collocazione delle essenze, oltre quanto previsto dal P.R.G., vale quanto di seguito indicato.
2. Gli interventi relativi al verde urbano, ai parchi, ai giardini, quando sono parte integrante di una più complessa opera edilizia, ne seguono l'iter; quando invece costituiscono intervento autonomo e comportano modificazioni all'impianto tipologico e/o disegno, sono soggetti a nulla osta rilasciato dall'ufficio tecnico.

3. In tutti gli insediamenti urbani già edificati e produttivi, devono essere curate particolarmente le alberature ed il verde.

Le piante esistenti devono essere salvaguardate; quelle di cui si richiede l'abbattimento, qualora di tipo resinose, ad eccezione di quelle che necessariamente dovranno essere abbattute per far luogo a costruzioni regolarmente autorizzate, sono soggette a nulla osta dell'ufficio tecnico, che potrà essere rilasciato a condizione che vengano sostituite da altre del tipo latifoglie. L'Amministrazione Comunale potrà, di volta in volta, indicare le essenze consigliate. Gli eventuali abbattimenti al di fuori di quelli relativi a resinose, devono essere preventivamente valutati in relazione allo stato vegetativo e alla sicurezza; L'ufficio tecnico comunale potrà avvalersi della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole di PRG.

4. E' vietato coprire con pavimentazioni o con altre opere edilizie più del 30% delle superfici non coperte (giardini, cortili, patii, ecc...), salvo diversa prescrizione del P.R.G..
5. Attorno all'impianto di alberi o di arbusti si dovrà, di norma, prevedere un'area minima di rispetto di almeno 4 mq. non coperta da pavimentazioni o altri manti impermeabili.

6. Le piante poste a dimora non devono aver subito capitozzature o altre potature che abbiano modificato in modo essenziale la struttura della chioma. E' preferibile che le piante suddette siano state rizollate in vivaio o allevate in contenitore.
7. Per quello che riguarda le distanze delle piante dal confine di proprietà, sono da osservarsi le norme che stabilisce il Codice Civile agli articoli 892, 893, 894, 895, 896 (salvo accordi diversi fra i confinanti):
 - 3 mt. per gli alberi ad alto fusto;
 - 1,5 per gli alberi non ad alto fusto, cioè con ramificazioni che partono a meno di 3 mt. di altezza;
 - 0,50 mt. per viti, arbusti, siepi vive;
 - 1 mt. per siepi di ontano, castagno o di altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo;
 - 2 mt. per le siepi di robinia o similari.
8. Le distanze suddette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, purché le piante siano tenute ad altezze che non eccedano la sommità del muro.
9. Le colture, anche se di tipo intensivo ed altamente industrializzate, non devono mutare sostanzialmente l'aspetto fisico delle aree.
10. E' vietato sopprimere fossati e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione o di scolo ed estirpare siepi o alberature ai margini delle attuali coltivazioni, a meno che ciò non sia connesso con l'esercizio dell'attività agricola.
11. L'abbattimento di alberature del tipo conifere (pini, abeti) è sempre consentito nelle aree cortilive dei fabbricati poste nel centro abitato ed è soggetto a nulla-osta rilasciato dagli uffici comunali. L'abbattimento di alberi di particolare pregio anche della specie resinose è consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità, sempre mediante apposito nulla-osta degli uffici comunali competenti che si avvarranno eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole di PRG.
12. Le alberature devono essere mantenute e debitamente curate dal proprietario dell'immobile. Vanno salvaguardate anche le siepi e le vegetazioni poste lungo le strade e i sentieri che il P.R.G. individua come viabilità storica.
13. Sono comunque soggette a vincolo di conservazione le piante di rilevante valore paesistico o monumentale.

14. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dalle vigenti disposizioni comunali e provinciali.



ART. 56 MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

1. Gli edifici e le loro parti (giardini, recinzioni, opere pertinenziali etc.), devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, degli opportuni permessi.
3. Qualora non provvedano, il Comune, in danno al Titolare, potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. 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 condizioni di pericolo temuto, senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' 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 autorizzazione o concessione.(vedi [art.15](#))
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste.

ART. 57 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- A)** Fatto salvo quanto previsto nelle N.T.A. del P.R.G. **per gli edifici classificati o vincolati ai sensi del Dlgs.490/99, nonché per le zone omogenee A**, devono osservarsi le prescrizioni di seguito riportate.

Facciate degli edifici ed elementi di pregio

- E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
- Il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali. L'oscuramento delle finestre dovrà avvenire mediante scuroni in legno colore verde montano o colore castagno; è vietato l'uso del legno naturale. Gli infissi interni dovranno essere di colore bianco o avorio con il divieto di usare qualsiasi altro colore. Il materiale potrà anche essere diverso dal legno purché il profilo sia simile agli infissi realizzati in legno.
- Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
- Le strade e i passaggi privati aperti al pubblico transito dovranno essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da realizzarsi a cura e spese della proprietà secondo progetto da approvarsi dal Comune.
- Nelle zone "A" tutte le aree aperte al pubblico al momento dell'approvazione del presente Regolamento Edilizio non possono essere recintate, ma solo delimitate da un'indicazione visiva a raso da concordare con l'Ufficio tecnico e soggetta ad autorizzazione comunale.

Coperture, canali di gronda, pluviali, camini

- L'orditura del tetto dovrà essere in legno, come il grondino che dovrà avere sporgenza massima di cm.50 ed essere sagomato secondo la tradizione locale. Pluviali e grondaie (di forma semicircolare) dovranno essere preferibilmente in rame. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile

incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

- I comignoli dovranno essere in sasso, in mattoni a vista stuccati o intonaco tinteggiato, in armonia con la tipologia dell'edificio, in particolare con forma rotonda per gli edifici nella Valle del Dardagna e quadrata per quelli della Valle del Silla. Nelle zone "A" è vietato l'uso di terminali prefabbricati in calcestruzzo.

Basamento dei fabbricati

- I fabbricati, ove la tipologia edilizia lo preveda, dovranno essere muniti di basamento in sasso con altezza minima di cm.40.

•Per tutti gli edifici valgono le seguenti prescrizioni:

Facciate degli edifici

- La scelta del colore della tinteggiatura (privilegiando la scelta di pittura a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali) dovrà essere effettuata sulla base di un quadro di colori tipo visionabile presso l'Ufficio Tecnico.
La scelta del colore è sottoposta alla sola approvazione da parte degli Uffici comunali competenti.
- Gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali sostegni e cavi per l'energia elettrica o telefonici, le antenne radio e TV, devono essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e, ove necessario, rappresentati nel progetto.

Allineamenti

- Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Comune potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Coperture, canali di gronda, pluviali, camini

- Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di

progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici l'Ufficio Tecnico può prescrivere che i pluviali debbano essere incassati.. L'oscuramento delle finestre dovrà avvenire con persiane o con scuroni in legno in base alla tipologia dell'edificio e la sua posizione con verniciatura da concordare con l'Ufficio Tecnico. Nel caso di rifacimento di coperture negli edifici non classificati, è ammesso l'inserimento di un cordolo di ripartizione avente funzione di consolidamento strutturale di una altezza massima di cm.30;

- In tutto il territorio comunale il manto di copertura potrà essere realizzato in lastre di ardesia o in cotto o tegole di cemento colore cotto e, per interventi particolari da valutare di volta in volta, altri tipi di materiali. Il rifacimento dei manti di copertura deve essere teso all'omogeneizzazione degli abitati con riguardo alla loro collocazione ed epoca; negli edifici di nuova realizzazione è preferibile l'uso del colore cotto e nelle zone storiche caratterizzate dalla tradizione della copertura "a piagne" l'uso di colore ardesia. Nel caso di tetti di diversa proprietà ma in adiacenza, il rifacimento, se eseguito singolarmente, deve adottare un manto di copertura che non alteri l'omogeneità tipologica del complesso.

Negli abitati di Madonna dell'Acero e Monteacuto delle Alpi il rifacimento del manto di copertura deve essere realizzato in lastre di ardesia. Materiali alternativi potranno essere valutati di volta in volta sulla base della documentazione tecnica fornita.

- I comignoli dovranno essere in sasso, in mattoni a vista stuccati o intonaco tinteggiato, in armonia con la tipologia dell'edificio; in particolare con forma rotonda per gli edifici nella Valle del Dardagna e quadrata per quelli della Valle del Silla. Nelle zone "A" è vietato l'uso di terminali prefabbricati in calcestruzzo.

Aperture dei sotterranei su spazi pubblici ad uso pubblico

- Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri.
- Sono vietate le aperture in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, ecc.

- Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
- L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
- Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
- Le insegne dovranno essere realizzate in ferro battuto, in legno o in pietra in tutte le zone omogenee "A" o sul fronte dei fabbricati classificati. Anche nelle altre zone è pure consigliabile di detti materiali a meno che non vi sia contrasto con la tipologia degli edifici interessati.

Recinzioni

- Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno, non debbono superare l'altezza di ml 0,50 rispetto alla quota della sistemazione del terreno interno al lotto.
- I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale. In caso di cancello elettrico l'arretramento può essere limitato; tale arretramento sarà concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale.
- La collocazione della recinzione rispetto al ciglio stradale sarà determinata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- Le recinzioni dovranno essere in ferro colore grigio canna di fucile o in legno colore castagno con particolare riguardo ai tratti prospicienti strade o aree pubbliche. Negli altri casi o per tratti di particolare lunghezza anche in rete metallica di colore verde di altezza massima di cm 100.
- I muretti di recinzione, quando prospicienti aree pubbliche o di uso pubblico, dovranno essere di sasso senza copertina, con copertina in lastra di pietrame o anche in altro materiale da concordare con l'Ufficio Tecnico.

Elementi aggettanti delle facciate

- Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
- Sono ammessi i seguenti aggetti:
 - cm 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
 - cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad un'altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
 - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.
- Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
- Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, etc..

Pavimentazioni esterne

- Tutte le pavimentazioni di passaggio pubblico dovranno essere in sasso, in particolari situazioni potranno essere adottati altri tipi di materiale. Per i passaggi privati le pavimentazioni potranno essere in sasso, lastre di sasso, in porfido e limitatamente alle nuove costruzioni e fuori dai centri storici in massetti di cemento autobloccanti con colore da concordare con l'Ufficio Tecnico.
E' comunque prevista l'omogeneizzazione alla pavimentazione esistente, anche se non prevista come sopra, nei casi di ripristino e completamento.

Basamento dei fabbricati

- I fabbricati dovranno, preferibilmente e qualora la tipologia lo consenta, essere muniti di basamento in sasso per un'altezza minima di cm.40.

Antenne paraboliche

- L'installazione di antenne televisive paraboliche è soggetta a D.I.A.; tale prescrizione vale anche per modifiche alle antenne già installate. Nel caso di installazioni su edifici condominiali, ad esclusione di edifici a schiera, è fatto obbligo di posizionare una unica

antenna. In ogni caso le antenne di qualsiasi tipo non potranno essere installate su terrazzi, balconi, facciate o simili, ma dovranno essere collocate sui tetti degli edifici. Le antenne paraboliche dovranno essere di colore grigio.

Muri di sostegno e contenimento

- Tutte le opere di costruzione o ricostruzione di muri di contenimento e sostegno sono disciplinate dal presente articolo tenendo presente le norme generali di seguito espresse.
In tutti i casi in cui le opere non vengano realizzate in sasso, il parametro esterno potrà raggiungere un'altezza massima di m.2,30.
Nell'eventualità in cui si necessiti di un'altezza superiore, si dovranno trovare soluzioni alternative quali gradoni, riporti di terreno alla base visiva, siepi sempreverdi, ecc..
In tutti gli interventi è escluso l'uso di rivestimento in porfido.
- Le opere da effettuare all'interno di zone omogenee A così come previste dal P.R.G. vigente, dovranno essere realizzate in muratura di pietra locale a vista.
- Prospicientemente strade le opere dovranno essere realizzate in sasso oppure di altro materiale ma con rivestimento in muratura di pietra locale a vista.
- In tutti gli altri casi le opere potranno essere intonacate o rinzaffate con malta di cemento e con la possibilità di uniformarsi alla tipologia del fabbricato esistente.
In casi particolari da valutare di volta in volta si potranno realizzare soluzioni alternative.

Tipologie abitative

- Gli interventi sul patrimonio esistente dovranno conservare l'espressione tipologica che assimila le manifestazioni più autentiche della cultura edilizia montana ancora presente, sia nell'aggregazione di tipi elementari in complessi organici, sia nei tipi autonomi. Come pure gli accorgimenti per raccordare i piani delle abitazioni a quelli esterni, derivanti dall'irregolarità del terreno, dovranno rispettare gli esempi storicamente presenti in coerenza con il contesto.
Anche i particolari costruttivi (tetti, balconi, terrazze, porticati, camini, paramenti esterni, serramenti, opere in ferro, ecc.) dovranno contribuire ad individuare un equilibrio formale generale con le tradizioni storiche dei luoghi.
- Gli interventi edilizi di nuova costruzione, pure nell'autonomia culturale dei progettisti, dovrebbero tendere ad una reinterpretazione di quei valori espressi al comma precedente.
- Il Comune, con propria deliberazione, può determinare per ogni luogo "l'edificio (o più edifici) tradizionale esistente" a cui fare riferimento sia per le tipologie abitative che per i materiali, e

può determinare particolari normative o disposizioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, recinzioni, sistemazioni a verde delle aree, ecc..

- Pertanto la concessione a costruire resta subordinata al criterio fondamentale di tutela paesaggistica ed ambientale, e verrà pertanto negata qualora non vengano realizzate quelle condizioni di qualità, ubicazione ed inserimento nell'ambiente naturale.

•Edifici vincolati, zone omogenee A e centri abitati.

Per gli edifici classificati o vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 e smi, nelle zone omogenee A e nei centri abitati Il Sindaco, considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, Il Sindaco, potrà richiedere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati e sul tetto, visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

ART. 58 NUMERAZIONE CIVICA

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).
2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

ART. 59 PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml 3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto possibilmente in piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

ART. 60 STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione dei preposti uffici comunali, i quali possono concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
2. I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche.
3. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

ART. 61 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI

1. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

ART. 62 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Responsabile del procedimento la relativa formale autorizzazione.
2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.
4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 63 TOLLERANZE

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 unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte. 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 quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi o in violazione di valori limite fissati da norme di legge nel caso di edifici vincolati dal D lgs.490/99 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

ART. 64 RICHIESTA IN SANATORIA

1. Nei casi di richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art.13 della L. n°47/1985, ove ricorrano le condizioni di legge, la richiesta può essere presentata all'Amministrazione Comunale, secondo le procedure del R.E..
2. Alla richiesta debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto:
 - a) relazione descrittiva dell'intervento, con riferimento alla sua conformità, agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati, ed al non contrasto con quelli adottati, al momento della presentazione della richiesta;
 - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate con distinta grafia le opere preesistenti regolarmente eseguite, e le opere eseguite in difformità;
 - c) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
3. Sulla richiesta di sanatoria l'Amministrazione Comunale, eventualmente sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, si pronuncia entro 60 giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta.

ART. 65 PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI

1. Si ritengono sanate a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abusività che non abbia comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione.

2. Nei casi di cui al primo comma, non si procede alla applicazione d'ufficio delle relative sanzioni, è comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi dell'art. 13 della L.47/85 e della L.662/96.

ART. 66 SANZIONI

•Per tutto quanto non diversamente previsto dal R.E. in materia di procedimento amministrativo, sua organizzazione e relative responsabilità, partecipazione e diritto di accesso, si applicano le norme di cui alla L. n°241/90, fatti salvi lo Statuto e gli altri regolamenti comunali.

•Alle violazioni delle norme del R.E., si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla L.47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

•Per le violazioni del presente regolamento si applica l'art. 7 bis del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.lgs 18 agosto 2000, n.267 e smi.

ART. 67 ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento Edilizio diventa esecutivo dopo l'approvazione della relativa delibera del Consiglio Comunale e l'espletamento delle procedure di pubblicazione degli atti regolamentari, in applicazione alle norme in vigore, fatti salvi i termini previsti per la verifica di conformità da parte della Regione, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n°33/90.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare, il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio comunale n. del nonché le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento comunale di Igiene deliberato dal Consiglio comunale in data

ART. 68 NORME TRANSITORIE

1. In sede di prima applicazione, la dichiarazione di indirizzi viene espressa dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio entro 120 giorni dal suo insediamento.

2. Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano ai piani preventivi e ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore e rimangono sottoposti alla disciplina previgente. Restano pure sottoposti alla normativa previgente i piani particolareggiati già approvati e convenzionati prima della approvazione del presente Regolamento.

ART. 69 MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILI

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, è obbligatorio l'uso della modulistica - tipo predisposta dal Comune.

2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purché riproducano fedelmente l'originale.

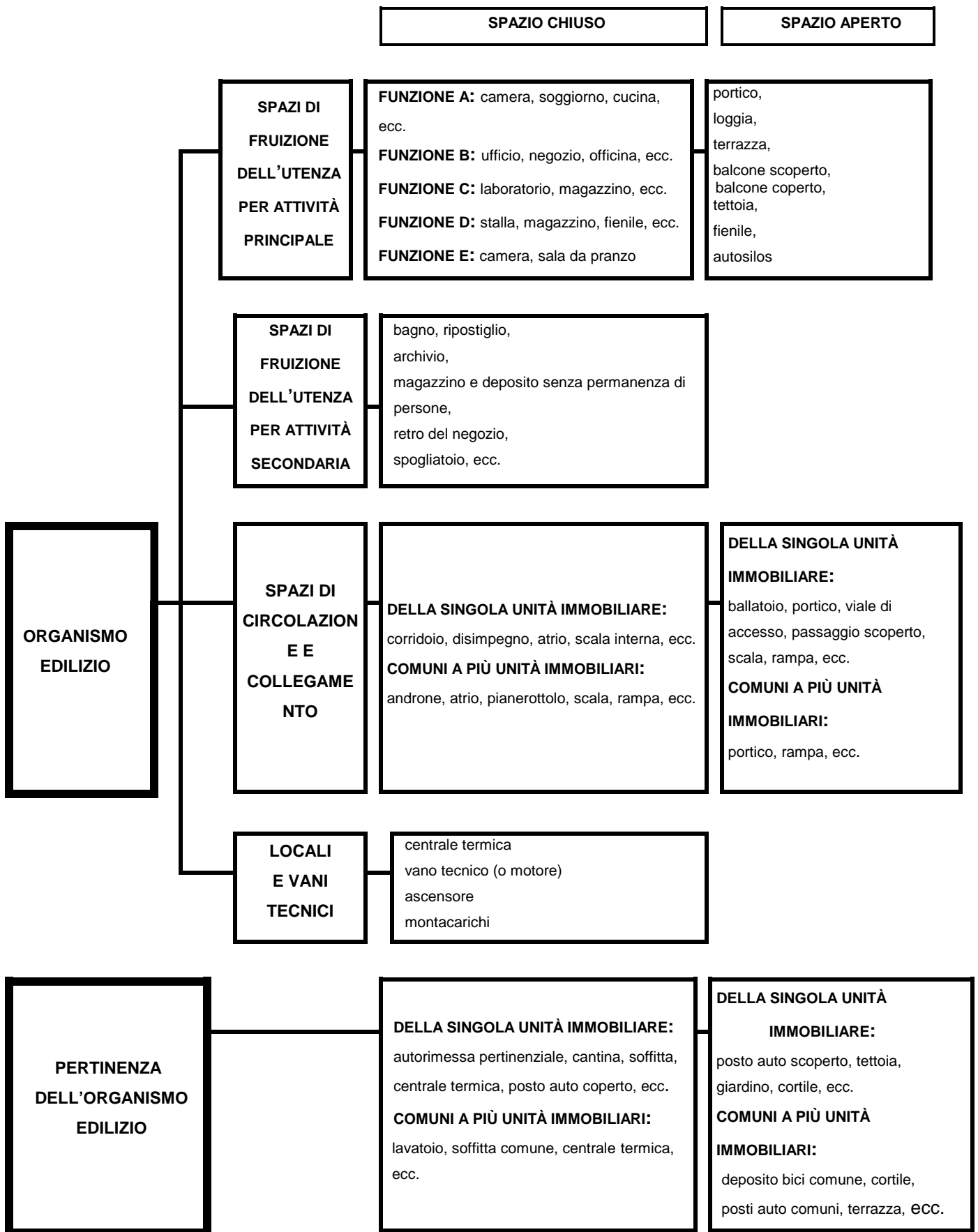
PARTE SESTA
REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO I: DEFINIZIONI E CONTENUTI

ART. 70 ORGANISMO EDILIZIO E RELAZIONI FUNZIONALI

1. S'intende per ORGANISMO EDILIZIO un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
2. Gli organismi edilizi sono costituiti da:
 - **spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;**
 - **spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;**
 - **spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);**
 - **locali e vani tecnici.**
3. L'organismo edilizio può avere delle PERTINENZE, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.
4. Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
5. La SCOMPOSIZIONE DELL'ORGANISMO EDILIZIO è riportata nella [fig.1](#), con opportune esemplificazioni.

FIG.1- SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE



ART. 71 REQUISITI E FAMIGLIE DI REQUISITI

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a REQUISITI tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. I requisiti che soddisfano la medesima **proposizione esigenziale** sono raggruppati in **FAMIGLIE**; le proposizioni esigenziali sono quelle indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.
3. **I requisiti sono COGENTI o VOLONTARI**
4. **I requisiti cogenti (RC) sono 20 e sono raggruppati in sette famiglie** come meglio specificato nella successiva [tabella n.1](#).
5. **I requisiti volontari sono 18 e per la loro lettura si rimanda all'Allegato B del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Emilia Romagna approvato con Delibera di Giunta Regionale n° 21 del 16/01/2001.**

TABELLA 1

FAMIGLIA 1		
RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ	Rc1.1	RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI
FAMIGLIA 2	RC 2.1	RESISTENZA AL FUOCO; REAZIONE AL FUOCO E ASSENZA DI EMISSIONI NOCIVE IN CASO DI INCENDIO; LIMITAZIONI DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO; EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA ED ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI SOCCORSO
SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO		
FAMIGLIA 3	RC 3.1	CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE
BENESSERE AMBIENTALE	RC 3.2	SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI
	RC 3.3	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO
	RC 3.4	SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE
	RC 3.5	TENUTA ALL'ACQUA
	RC 3.6	ILLUMINAMENTO NATURALE
	RC 3.7	OSCURABILITÀ
	RC 3.8	TEMPERATURA INTERNA
	RC 3.9	TEMPERATURA SUPERFICIALE
	RC 3.10	VENTILAZIONE
	RC3.11	PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI
FAMIGLIA 4	RC 4.1	SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO
SICUREZZA NELL'IMPIEGO	RC 4.2	SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
FAMIGLIA 5	RC 5.1	ISOLAMENTO ACUSTICO
PROTEZIONE DAL RUMORE		
FAMIGLIA 6	RC 6.1	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI
RISPARMIO ENERGETICO		
FAMIGLIA 7	RC 7.1	ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE
FRUIBILITÀ DI SPAZI	RC 7.2	DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI
E ATTREZZATURE	RC 7.3	DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME

ART. 72 CONTENUTI DEI REQUISITI

1. Per ciascuna famiglia di requisiti, viene indicata la **proposizione esigenziale** con riferimento alla direttiva CEE 89/106 .
2. Per ciascun **requisito cogente** di ogni famiglia si precisano:
 - **LE ESIGENZE DA SODDISFARE;**
 - **I CAMPI DI APPLICAZIONE;**
 - **I LIVELLI DI PRESTAZIONE**, con le relative unità di misura.
 - **IL METODO DI VERIFICA** del requisito cogente **in sede progettuale** (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e **a lavori ultimati** (per ottenere il certificato di conformità edilizia).
- **LE ESIGENZE DA SODDISFARE** articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza
- **I CAMPI D'APPLICAZIONE** sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:
 - A) funzione abitativa; comprese case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast;
 - B) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
 - C) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
 - D) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale;
 - E) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo, con esclusione di quanto indicato al punto A.
- **I LIVELLI DI PRESTAZIONE** comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in:
 - **livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni quali:**
 - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti ([artt. 9 e 10](#));
 - ristrutturazione urbanistica ([art. 12](#));
 - ristrutturazione edilizia ([art.7 comma 3](#));
 - cambio di destinazione d'uso ([art.8 comma 5](#));
 - cambio di attività classificata, senza cambio di destinazione d'uso. La classificazione dell'attività è quella definita ai sensi dell'art.13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni, e delibera della G.R. 477/85 (l'elenco di tali attività è riportato all'[art.28 comma 10](#) del presente Regolamento)

- **livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o tutelato** (per tutela si intende il vincolo di tutela derivato da : L. 1089/39, L.1497/39, norme di P.R.G.), quali:
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione parziale
 - ripristino tipologico
 - tutti gli interventi di recupero di superficie accessoria, compresi i sottotetti a fini abitativi.

Rientrano in questo caso (patrimonio esistente e/o tutelato):

- **edifici costruiti prima del 18-07-1986**
- **edifici tutelati ai sensi del Dlgs.490/99**
- **edifici classificati da P.R.G. con categorie di tutela specificate nel P.R.G. stesso.**

METODI DI VERIFICA

Per ogni requisito vengono riportati i metodi di verifica dei livelli di prestazione richiesti. Tali metodi si suddividono in:

- SOLUZIONE CONFORME	
- METODI DI CALCOLO RICONOSCIUTI	Per tali metodi di calcolo si rimanda allo schema di Regolamento edilizio tipo della Regione Emilia Romagna (Allegato A/2)

Salvo i casi in cui i requisiti vadano integralmente rispettati perché stabiliti da una normativa nazionale, il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nel presente regolamento: in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal Regolamento edilizio.

IN SEDE PROGETTUALE, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento il tecnico incaricato dovrà indicare il metodo di verifica adottato compilando l'allegato modello **(modello C)**. Nel caso in cui in corso d'opera il tecnico incaricato volesse avvalersi di metodi diversi da quelli indicati contestualmente alla richiesta dell'atto concessorio, per tutto l'organismo edilizio o parte di esso se ne assumerà ogni responsabilità ai fini del rispetto dei livelli di prestazione stabiliti dal presente Regolamento Edilizio o da eventuali norme di livello superiore.

A LAVORI ULTIMATI possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, a seconda del requisito, dichiarazione di conformità all'opera eseguita:

- a) **dichiarazione di conformità** alla **soluzione tecnica conforme** o alla **soluzione tecnica certificata**;
- b) **dichiarazione di conformità** ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con **metodi di calcolo**;
- c) **dichiarazione di conformità** di quanto realizzato, alla **progettazione** redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni ad ogni singolo requisito).

Tali dichiarazioni possono e devono essere eventualmente supportate, a seconda del requisito e delle specifiche disposizioni di legge da:

- **prove in opera** eseguite secondo i metodi indicati nel sopracitato Allegato A/2 del Regolamento edilizio tipo della Regione Emilia Romagna ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI. Per alcuni requisiti le prove in opera, sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);
- **eventuale collaudo** da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;
- **giudizio sintetico** di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.

Il tutto riportato nel **modello O** che dovrà essere sottoscritto dal tecnico incaricato.

Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di conformità edilizia o successivi a campione (vedi [art.52](#) del presente R.E.) seguono in genere le modalità specificate nei metodi di verifica di ciascun requisito.

I requisiti cogenti sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie.

Per l'applicazione dei **Requisiti Volontari** si rimanda all'Allegato B del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Emilia Romagna approvato con Delibera di Giunta Regionale n°21 del 16/01/2001.

- *Tali requisiti offrono la possibilità, agli operatori interessati, di definire una maggiore qualificazione delle opere edilizie attraverso il raggiungimento di livelli di prestazione superiori o di requisiti aggiuntivi a quelli cogenti, mai in contrasto con questi ultimi, oltre alla possibilità di ottenere sgravi nel pagamento degli oneri.*
- *In questo Regolamento ,per alcune famiglie di requisiti, al termine dell'elencazione dei Requisiti Cogenti, verranno esposti in modo discorsivo ,alcuni suggerimenti relativi all'applicazione di alcune caratteristiche prestazionali che trovano puntuale descrizione nell'elencazione dei Requisiti Volontari, ciò per sollecitare una riflessione ed un eventuale approfondimento da parte del progettista.*
- *Il testo non potrà essere esaustivo e completo data la complessità degli argomenti trattati. Si vuole comunque sottolineare come sempre maggior importanza rivestono queste valutazioni progettuali e come l'applicazione di semplici valutazioni in sede di progetto, potrà garantire una migliore qualità ed una maggior fruibilità da parte dell'utente del manufatto edilizio.*

ART. 73 LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI

1. **IN SEDE PROGETTUALE** il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica compilando il **modello C** quali sono i requisiti cogenti e quelli raccomandati pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi o ai singoli componenti dell'organismo edilizio. Nel caso di interventi relativi a parti dell'organismo edilizio dell'unità immobiliare, si dovranno raggiungere i livelli di prestazione relativi alle parti interessate dall'intervento.
2. Nel caso di attività classificata ai sensi dell'art.13, comma 6 L.R. 33/90 e Delibera della G.R.477/95, vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro per la specifica attività ovvero richiesti in sede di parere preventivo delle strutture sanitarie competenti.
3. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo è sufficiente soddisfare i requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.
4. **A LAVORI ULTIMATI**, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il tecnico incaricato di compilare la scheda tecnica descrittiva di cui all'[art.51](#) del presente Regolamento deve:
 - allegare le dichiarazioni di conformità e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;
 - indicare le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica e/o nel **modello M** ed i livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
 - allegare gli eventuali giudizi sintetici.
5. Nel caso di cui al precedente comma 4, la scheda tecnica-descrittiva ed il certificato di conformità edilizia di cui all'[art.26](#) del presente Regolamento attestano la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle sole prestazioni corrispondenti ai requisiti cogenti sopradetti. Se la successiva definizione dell'attività specifica rende necessarie opere edilizie aggiuntive per il rispetto di ulteriori requisiti cogenti in relazione alla specifica attività svolta, può occorrere un ulteriore titolo abilitativo all'intervento edilizio.
6. Contestualmente alla richiesta di conformità edilizia dovrà essere compilata e sottoscritta dall'incaricato il **modello O**

ART. 74 REQUISITI DEFINITI DA NORME DI SETTORE

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in allegato requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.
2. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegherà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.
3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge, qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive, comporta da parte del dirigente competente, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.