

Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica



Comune di Zafferana Etnea
Città Metropolitana di Catania

REGOLAMENTO TIPO EDILIZIO UNICO

Art.2 legge regionale 10 agosto 2016 n.16 e s.m.i. - Art.29 legge regionale 13 agosto 2020, n.19 e s.m.i.

Aggiornato con le disposizioni normative di cui al DL n.76/2020 convertito in legge n. 120/2020 e alla legge regionale 6 agosto 2021, n.23

Comune di Zafferana Etnea (CT)

Elaborato coordinato ed adeguato con le modifiche approvate in accoglimento delle osservazioni con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____.

SOMMARIO

PARTE PRIMA - *PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA*

TITOLO I – NORME GENERALI

Capo I – Oggetto del Regolamento Edilizio

Art. 1 – Ambito di applicazione
Art. 2 – Competenze del Comune
Art. 3 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio
Art. 4 – Riferimenti a leggi e regolamenti da osservare nell'attività edilizia

PARTE SECONDA - *DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA*

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - Organizzazione degli uffici: SUE, SUAP e organismi consultivi

Art. 5 – Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e Coordinamento con lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) e con altri Uffici comunali
Art. 6 – Organi consultivi, Commissioni e Comitati

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 7 – Autotutela e riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati
Art. 8 – Certificato di destinazione urbanistica
Art. 9 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi
Art. 10 – Agibilità, sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità
Art. 11 – Opere di urbanizzazione
Art. 12 – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni
Art. 13 – Pareri preventivi
Art. 14 – Ordinanze, interventi urgenti e straordinari, e interventi sostitutivi
Art. 15 – Partecipazione al procedimento
Art. 16 - Pubblicità, trasparenza ed economicità del procedimento amministrativo
Art. 17 – Il "Fascicolo del fabbricato"

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori

Art. 18 – Inizio, differimento e fine dei lavori
Art. 19 – Varianti
Art. 20 – Mancata ultimazione dei lavori
Art. 21 – Occupazione di suolo pubblico
Art. 22 – Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ecc.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 23 – Principi generali dell'esecuzione dei lavori
Art. 24 – Punti fissi di linea e di livello

Art. 25 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie
Art. 26 – Cartelli di cantiere
Art. 27 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni
Art. 28 – Tolleranze costruttive
Art. 29 – Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera
Art. 30 – Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici
Art. 31 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio
Art. 32 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici
Art. 33 – Requisiti prestazionali degli edifici
Art. 33 Bis – Prestazioni energetiche
Art. 34 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")
Art. 35 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale (prefabbricazione, legno, acciaio, alluminio, vetro)
Art. 36 – Incentivi
Art. 37 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon
Art. 38 – Dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale
Art. 39 – Strutture sanitarie private
Art. 40 – Edilizia privata scolastica e per l'infanzia
Art. 41 – Strutture ricettive
Art. 42 – Strutture e attrezzature per lo sport e lo svago
Art. 43 – Strutture per la ristorazione e somministrazione
Art. 44 – Strutture di intrattenimento
Art. 45 – Strutture per attività produttive agricole, artigianali, commerciali e industriali
Art. 46 – Strutture specializzate per l'agricoltura
Art. 46 Bis – Dotazioni igienico sanitarie per le strutture specializzate per l'agricoltura.

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico
Art. 47 – Strade e viabilità
Art. 48 – Porticati
Art. 48 Bis – Logge
Art. 49 – Piste ciclabili
Art. 50 – Aree per parcheggio
Art. 51 – Piazze e aree pedonalizzate
Art. 52 – Passaggi pedonali e marciapiedi
Art. 53 – Passi carrai ed uscite per autorimesse
Art. 54 – D*ehors* su suolo pubblico e privato ad uso pubblico
Art. 55 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni
Art. 56 – Recinzioni di spazi pubblici
Art. 57 – Numerazione civica

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente
Art. 58 – Aree verdi
Art. 59 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

Art. 60 – Orti urbani
Art. 61 – Parchi e percorsi in territorio rurale, sentieri
Art. 62 – Tutela del suolo e del sottosuolo

Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

Art. 63 – Approvvigionamento idrico
Art. 64 – Depurazione e smaltimento delle acque
Art. 65 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati, aree ecologiche
Art. 66 – Distribuzione dell'energia elettrica e del gas
Art. 67 – Ricarica dei veicoli elettrici
Art. 68 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento
Art. 69 – Telecomunicazioni e impianti di ricezione satellitare

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 70 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi
Art. 71 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio
Art. 72 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali
Art. 72 Bis – Elementi aggettanti delle facciate e sporgenze
Art. 72 Ter – Balconi e volumi in aggetto
Art. 73 – Allineamenti, arretramenti e confrontanza
Art. 74 – Piano del colore
Art. 74 Bis – Piano del colore
Art. 75 – Coperture degli edifici
Art. 76 – Illuminazione pubblica
Art. 77 – Intercapedini e griglie di aerazione
Art. 78 – Serramenti esterni degli edifici
Art. 78 Bis – Infissi esterni
Art. 79 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe
Art. 80 – Cartelloni pubblicitari
Art. 81 – Muri di cinta
Art. 82 – Beni culturali ed edifici storici
Art. 83 – Cimiteri monumentali e storici
Art. 84 – Progettazione dei requisiti di sicurezza per l'accesso e l'esodo dagli edifici

Capo VI - Elementi costruttivi*:*

Art. 85 – Accessibilità, visitabilità e adattabilità degli edifici. Superamento barriere architettoniche
Art. 86 – Serre bioclimatiche
Art. 87 – Produzione del calore e climatizzazione
Art. 87 bis - Centrali termiche, forni, canne fumarie e camini
Art. 88 – Impianti di illuminazione
Art. 89 – Corti e cortili
Art. 90 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine
Art. 91 – Recinzioni private
Art. 92 – Materiali, tecniche costruttive degli edifici
Art. 93 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza
Art. 94 – Piscine
Art. 95 – Tettoie, verande ed altri accessori a corredo degli immobili
Art. 95 Bis – Strutture precarie

Capo VII - Grandezze, definizioni edilizie e deroghe
Art. 96 – Definizione delle altezze
Art. 97 - Norme di carattere generale sulle altezze
Art. 98 - Altezza utile dei locali
Art. 99 - Altezza dei piani
Art. 100 - Numero delle elevazioni
Art. 101 - Superficie lorda - SL
Art. 102 - Superficie accessoria - SA
Art. 103 - Volume complessivo di un edificio
Art. 104 - Distanza dai Confini
Art. 105 – Distanza fuori terra tra edifici
Art. 106 – Distanza minime dalle strade
Art. 107 - Diritti di terzi

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 108 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio
Art. 109 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori
Art. 110 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 111 – Entrata in vigore, e disposizioni transitorie e finali

PARTE PRIMA - *PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA*

TITOLO I – NORME GENERALI

Capo I – Oggetto del Regolamento Edilizio

Art. 1 – Ambito di applicazione

1. Il Regolamento edilizio comunale (REC) è uno strumento normativo obbligatorio di carattere tecnico operativo, che è approvato separatamente dal piano urbanistico comunale del quale costituisce comunque parte integrante e sostanziale.
2. Il REC, così come disposto dalla legge regionale 13 agosto 2020, n.19, all'art. 29, comma 2, contiene le norme tecniche relative alle modalità di costruzione e modificazione dei manufatti edilizi e al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché le norme, generali e specifiche, di carattere tecnico-estetico, igienico-sanitario, sulla sicurezza e vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, sulla sicurezza degli impianti, sul risparmio energetico, sulla eliminazione delle barriere architettoniche, sulla prevenzione dei rischi, in conformità alle disposizioni di leggi nazionali e regionali vigenti, le quali prevalgono sulle norme del REC in quanto di rango superiore.
3. Per gli interventi edilizi relativi ad edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, sono ammesse deroghe al presente Regolamento, secondo le modalità e le procedure indicate dalla normativa nazionale e regionale, in attuazione di quanto disposto dall'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. come recepito dinamicamente dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

Art. 2 – Competenze del Comune

1. I Comuni sono tenuti ad adottare il Regolamento Edilizio Comunale ai sensi del comma 4 dell'articolo 29 della legge regionale 13 agosto 2020, n.19 e ss.mm.ii., entro 120 gg. dalla data di pubblicazione del *"regolamento tipo edilizio unico"*, approvato con decreto del Presidente della Regione, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 2, comma 2, della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.. Gli stessi possono apportare al *"regolamento tipo edilizio unico"*, con apposita deliberazione del consiglio comunale, integrazioni al fine di adattare il regolamento edilizio alle specifiche caratteristiche locali.
2. Nell'ambito della propria autonomia, il Comune attraverso il Regolamento Edilizio Comunale individua i requisiti tecnici integrativi riferiti ad opere o impianti che, ancorché non direttamente interessati dall'attività edilizia, tuttavia ad essa possono essere correlati.
3. Il Comune individua, inoltre, le procedure, in conformità alle leggi, per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi, rendendoli pubblici sul proprio sito *web.*

Art. 3 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio

1. Eventuali norme regolamentari di legge intervenute successivamente all'approvazione del REC prevalgono sulle norme dello stesso, in quanto di carattere superiore; l'aggiornamento o adeguamento del REC a mutate norme di legge, è atto dovuto. Tali modifiche sono approvate con apposita deliberazione del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 2, comma 2,

della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e s.m.i., sulla base di una relazione del dirigente dell'Ufficio tecnico comunale.

Art. 4 – Riferimenti a leggi e regolamenti da osservare nell'attività edilizia

1. Ai fini del presente Regolamento Edilizio si richiamano le norme di legge e di regolamento relative:

   a) alle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nella scheda *"Quadro delle definizioni uniformi"*, allegata al presente regolamento, di cui alla *"Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380."* del 20 ottobre 2016 (in G.U.R.I. 16.11.2016, *Serie generale* n. 268), modificata secondo la legislazione regionale (Allegato A);

   b) alle definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso *(artt. 3 e 23ter, DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.; art. 26, LR 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.)*;

   c) alla classificazione delle attività edilizie e dei titoli abilitativi (attività edilizia libera, permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) – *artt. 3, 5 e 10, LR 16/2016 e s.m.i.*, corrispondente con il "glossario" delle opere edilizie e delle categorie d'intervento a cui le stesse appartengono *(art. 1, comma 2, del DLgs 25 novembre 2016, n. 222*);

   d) alla modulistica unificata edilizia, agli elaborati e alla documentazione da allegare alla stessa *(LR 16/2016 e s.m.i.);*

   e) ai requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
   e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini *(DM 2 aprile 1968, n. 1444; artt. da 873 a 899 del Codice Civile)* e alle deroghe previste da disposizioni di legge *(art. 18, LR 16/2016 e s.m.i.; art. 2bis, DPR 380/2001)*;
   e.2. al rispetto delle distanze imposte dai vincoli:
   - stradale *(art. 16, 17, 18 e 19, DLgs 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i. – Codice della strada; DPR 16 dicembre 1992, n. 495);*
   - idrogeologico *(RD 30 dicembre 1923, n. 3267; art. 61, c.5, DLgs 3 aprile 2006, n. 152)*;
   - ferroviario *(art. 49, DPR 11 luglio 1980, n. 753);*
   - aeroportuale *(art. 3, comma 1, DLgs 9 maggio 2005, n. 96 – revisione della parte aeronautica del Codice della navigazione ex RD 30 marzo 1942, n. 327);*
   - cimiteriale *(art. 338, RD 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dall'art. 28, comma 1, lett. a) e b), della legge 1 agosto 2002, n. 166)*;
   - dai boschi e dalle fasce forestali *(art. 10, LR 6 aprile 1996, n. 16, e s.m.i.); art. 15, comma 1, lett. e) LR 12 giugno 1976, n. 78, e s.m.i.)*;
   - di arretramento dalla battigia del mare *(art. 15, comma 1, lett. a) LR 78/1976)*;
   - dei corsi d'acqua (corpi idrici superficiali) *(TU 25 luglio 1904, n. 523 e s.m.i.)*;
   - degli acquedotti e impianti di depurazione *(art. 46, comma 1, LR 15 maggio1986, n. 27 e s.m.i.)*;
   - degli elettrodotti *(art. 6, DPCM 8 luglio 2003)*;
   - dei gasdotti *(D.M. Sviluppo Economico 17 aprile 2008)*;
   - del demanio marittimo *(artt. 54 e 55, RD 30 marzo 1942, n.327 Codice della navigazione)*;
   - del demanio pubblico armentizio: regie trazzere *(RD 30 dicembre 1923, n. 3244 e s.m.i.; DPR 24 luglio 1977, n. 616; LR 28 luglio 1949, n. 39 e s.m.i.)*;

- sugli usi civici *(L 16.6.1927, n. 1766 e s.m.i.)*;

e.3. alle servitù militari *(DLgs 15 marzo 2010, n. 66)*;

e.4. alle strade pubbliche *(DLgs 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i.)* ed agli accessi stradali *(DM 19 aprile 2006)*;

e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante *(DPR 1 agosto 2011, n. 151 e s.m.i.)*;

e.6. ai siti contaminati *(DLgs 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., parte quarta)*;

f) alla disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine ambientale *(DLgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i.; D.P.R. n.353/97)* paesaggistico e storico culturale (*DLgs 22.1.2004, n. 42 e s.m.i. e DPR 13 febbraio 2017, n. 31, L.R. 6 maggio 2019, n.5)*, territoriale *(LR 13.08.2020, n.19 e s.m.i.)*, delle zone sismiche *(L. 2.2.1974, n. 64 e s.m.i.)*, dei parchi e delle riserve *(LR 6 maggio 1981, n. 98 e s.m.i.)*, idrogeologico *(RD 30 dicembre 1923, n. 3267 e s.m.i.)*, forestale e della vegetazione *(LR 6 aprile 1996, n. 16 e s.m.i.)*, delle acque e delle risorse idriche *(DLgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i. parte terza)*;

g) alle discipline settoriali aventi incidenza sull'attività edilizia, relative ad atti di programmazione e pianificazione:
- programmi commerciali *(DLgs 31 marzo 1998, n. 114 e s.m.i., Titolo III)*;
- mercati rionali *(DLgs 31 marzo 1998, n. 114 e s.m.i., Titolo X)*;
- piano urbano del traffico e disciplina dei parcheggi *(DLgs 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i., art. 36; L 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i.)*;
- piano delle edicole *(DLgs 24 aprile 2001, n. 170 e s.m.i.; DA 23 giugno 2016, n. 1911/8)*;
- piano delle farmacie e parafarmacie *(art. 32, L 22 dicembre 2011, n. 214 e art. 11, L 24 dicembre 2012, n. 27);*
- pubblicità *(DLgs 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i., art. 23; DPR 9 luglio 2010, n. 139 e s.m.i., Allegato 1, punto 15)*;

h) alla normativa sui requisiti tecnici di carattere generale delle opere edilizie in materia di:
- superamento delle barriere architettoniche *(art. 11, DM 14 giugno 1989, n. 236; DPR 24 luglio 1996, n. 503; DPR n. 380/2001 e s.m.i., Parte II, Capo III; L 9 gennaio 1989, n. 13 e s.m.i.)*;
- collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica (*art. 67, DPR n. 380/2001)*;
- realizzazione, installazione e conformità degli impianti tecnologici *(DM dello sviluppo economico 22.1.2008, n. 37 e s.m.i.)*;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica *(DLgs 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.)*;
- prevenzione incendi (*DPR 1.8.2011, n. 151; DM Int. 3.8.2015 e DM Int. 21.2.1017*);
- prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto (*DPCM 17.11.2007; DLgs 9.4.2008, n. 81; DA 5.9.2012, n. 1754);*
- inquinamento acustico (*L 26 ottobre 1995, n. 447 e s.m.i.. DPCM 05.12.1997 e ss.mm.ii.);*
- allaccio scarichi in pubblica fognatura *(DLgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i., parte quarta, Titolo III, Capo III)*;
- emissioni in atmosfera *(DLgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i., parte quinta)*;
- trasporto a rifiuto di sfabbricidi e bonifica siti inquinati *(DLgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i., parte quarta, Titolo III, Capo III)*;

i) alle prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti quali:
- gestione dei rifiuti *(DLgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i. parte quarta)*;

- installazioni particolari *(DLgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i. parte quinta-bis)*;
- esalazioni insalubri *(art. 216 e segg. RD 27 luglio 1934, n. 1265 e s.m.i.);*

j) ulteriori regolamenti comunali (inerenti a Sportello Unico per l'Edilizia, occupazione del suolo pubblico, pubblicità e affissioni, orti urbani, fognatura e depurazione, rifiuti urbani e assimilati, controllo dei campi elettromagnetici, immobili abusivi, contributo di costruzione, piano del colore, regolamento del Verde, …);

k) ad ogni altra disposizione avente carattere normativo o regolamentare in materie comunque attinenti la disciplina edilizia ed urbanistica.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – Organizzazione degli uffici: SUE, SUAP e organismi consultivi

Art. 5 – Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e coordinamento con lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) e con altri Uffici comunali

1. La gestione unitaria dei procedimenti in materia edilizia disciplinati dal presente Regolamento è garantita dallo Sportello unico per l'edilizia (S.U.E.), istituito al fine di assicurare celerità, trasparenza e semplificazione dell'attività amministrativa.
2. Gli uffici dello Sportello unico, in quanto amministrazione procedente, svolgono attività di assistenza, informazione e ricezione delle istanze, segnalazioni, comunicazioni, dichiarazioni, denunce, e curano l'istruttoria e le definizioni dei procedimenti finalizzati al rilascio dei titoli abilitativi edilizi o comunque di ogni procedimento inerente la materia edilizia. Inoltre, in conformità a quanto disposto dall'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, assicurano agli interessati l'attività consultiva funzionale all'istruttoria dei procedimenti.
3. Lo Sportello unico per le attività di propria competenza si raccorda con gli altri uffici comunali e con le amministrazioni regionali e statali preposte al rilascio di pareri, nulla-osta, autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati, con riguardo anche agli atti di programmazione e gestione del territorio.
4. In relazione e nel rispetto della normativa in materia di organizzazione del personale e di gestione dei procedimenti amministrativi, nonché nell'ambito della propria autonomia organizzativa sancita dal regolamento comunale concepito in attuazione dell'articolo 89, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. (T.U.EE.LL.), vengono definiti i compiti e le funzioni dei soggetti preposti alla formazione del titolo abilitativo che si identificano con il *"Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)"*, il *"Responsabile dell'Area, del Settore o del Servizio"* e il *"Responsabile del procedimento"*.
5. L'ufficio cui si intesta l'adozione del titolo abilitativo espresso è quello del *"Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)"* o del "*Responsabile dell'Area, del Settore o del Servizio"* cui compete la nomina del "Responsabile del procedimento" ed i poteri sostitutivi nei confronti dello stesso. Il *"Responsabile del procedimento"* è il responsabile della specifica unità organizzativa, o il funzionario della stessa allo scopo nominato, presso la quale è incardinato il procedimento.

6. Nel caso in cui le strutture organizzative, aree, settori, servizi o semplici unità, siano prive di dirigente, le relative funzioni sono assunte dal *"Responsabile dello Sportello Unico"* con i poteri sostitutivi che gli competono.
7. L'attività di cui al precedente comma 2 è svolta dallo Sportello unico. Tutte le istanze, segnalazioni, comunicazioni, dichiarazioni, denunce, nonché i relativi elaborati grafici ed atti amministrativi, ed eventuale documentazione integrativa, sono presentati dall'interessato allo sportello in modalità telematica sul portale dell'Ente, e da questo inoltrate alle altre amministrazioni coinvolte nel procedimento, mediante l'adozione della medesima procedura elettronica di trasmissione e ricevimento.
8. In conformità a quanto disposto dall'articolo 5, comma 1-*ter* del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. nessuna corrispondenza potrà essere intrattenuta tra il richiedente e le amministrazioni pubbliche interessate al procedimento diverse dal Comune, i cui atti possono essere comunque acquisiti dall'interessato mediante le ordinarie procedure di accesso presso lo stesso Sportello unico.
9. Gli atti di assenso comunque denominati possono essere acquisiti da parte dello Sportello unico in quanto amministrazione procedente, o su richiesta motivata dell'interessato, anche ricorrendo all'istituto della "conferenza dei servizi" disciplinato dagli articoli 14, 14-*bis*, 14- *ter* e 14-*quater* della legge 7.8.1990, n. 241 e s.m.i. e dall'art. 7 del presente regolamento. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs. 3.4.2006, n. 152 e dell'articolo 8 del D.P.R.S. 8 luglio 2014, n. 23 in caso di interventi da realizzarsi in variante alle previsioni dello strumento urbanistico comunale, sia esso generale che attuativo.
10. Nell'ambito delle attività di monitoraggio ed ai soli fini statistici, il Responsabile dello Sportello unico cura la tenuta e l'aggiornamento delle banche dati ricognitive dell'attività edilizia comunale, del patrimonio edilizio e degli archivi dei provvedimenti e dei titoli abilitativi, nonché i rapporti con il competente sportello telematico regionale (S.T.A.R.S.) istituito in applicazione dell'articolo 17 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.. Con apposito regolamento comunale sono stabilite le dotazioni tecnologiche e le modalità di accesso alla rete telematica ed all'archivio informatico, nonché l'organizzazione ed il funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia contenente le modalità di gestione delle pratiche edilizie e le specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale.
11. Nell'ambito delle attività istituzionali ad esso ascritte lo Sportello unico curerà gli opportuni raccordi con gli altri uffici comunali, anche decentrati, comunque coinvolti nel procedimento, ed in particolare con gli uffici demografici (anagrafe e statistica) e di stato civile, urbanistica e servizi informativi territoriali, vigilanza edilizia, centro storico, abusivismo e sanatoria, polizia municipale, tributi e ragioneria, autorizzazioni occupazione suolo pubblico e con la Segreteria generale.
12. L'esame delle istanze presentate per il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione e/o trasformazione di strutture edilizie ed impianti produttivi finalizzati all'attività d'impresa rimane riservata alla competenza dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP), ancorché il procedimento sia riferito ad opere edilizie, secondo i termini e le modalità stabilite nell'ambito del procedimento unico di cui al DPR n. 160/2010 e s.m.i., recepito nell'Ordinamento regionale con l'articolo 10 della legge 5 aprile 2011, n. 5.

Art. 6 – Organi consultivi, Commissioni e Comitati

1. Qualora in relazione alle prerogative sancite dall'articolo 6 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. recante il *"Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"*, l'Ordinamento comunale preveda la partecipazione al procedimento da parte di organi elettivi periferici, anche mediante l'espressione di pareri di mera natura consultiva, questa

dovrà essere disciplinata con apposito regolamento di cui all'articolo 7 dello stesso decreto legislativo n. 267 del 2000, ed assicurata nell'ambito della conferenza dei servizi all'uopo convocata.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 7 – Autotutela e riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

Si applica quanto previsto dalla normativa vigente in materia edilizia ed amministrativa.

Art. 8 – Certificato di destinazione urbanistica

1. L'Amministrazione Comunale rilascia ai richiedenti, entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa domanda e previa corresponsione dei dovuti diritti di segreteria, il certificato urbanistico che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, la sussistenza di eventuali vincoli sovra ordinati, nonché le modalità di intervento previste, la sussistenza di eventuali convenzioni urbanistiche e/o di atti di asservimento agli indici urbanistici, se a conoscenza del Comune, e le informazioni relative all'eventuale cessione di diritti edificatori, se a conoscenza del Comune.
2. L'unità organizzativa competente all'istruttoria edilizia, è comunque tenuta alla verifica dell'attualità del certificato in relazione alla normativa successivamente intervenuta, nonché ad eventuali variazioni degli strumenti di pianificazione urbanistica.
3. Se previsto dal Comune, esso può essere sostituito da un'attestazione resa dal progettista, nel caso corredata da opportuna documentazione, riguardante i contenuti di cui al precedente comma 1.
4. Il certificato di destinazione urbanistica ha validità di un anno se non siano intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici (art.30, comma 3 DPR 380/2001 e ss.mm.ii.).

Art. 9 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. Le procedure di proroga e rinnovo dei titoli edilizi sono regolamentate dall'articolo 6, commi 2 e 3 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i, previa comunicazione motivata dell'interessato da notificarsi prima della scadenza dei medesimi termini.
2. In conformità a quanto stabilito ai commi 4 e 6 dello stesso articolo 6 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i., la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito, ancorché prorogato, è subordinata al rilascio di nuovo titolo abilitativo o presentazione di nuova segnalazione certificata.

Art. 10 – Agibilità, sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Nei casi previsti dalla normativa vigente, il soggetto titolare del titolo o atto abilitativo, e al pari i suoi successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R n. 380/2001 e s.m.i.
2. La segnalazione deve essere presentata all'Amministrazione comunale, secondo la specifica modulistica unificata, nella quale sono specificati i requisiti tecnici e soggettivi relativi al titolo abilitativo, corredata almeno dalla documentazione prevista dal comma 5 del citato articolo 24 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..
3. La proprietà o l'amministratore sono tenuti alla conservazione della documentazione di cui al punto precedente ai fini della costituzione del fascicolo di fabbricato di cui all'articolo 17.

4. Per le Segnalazioni Certificate di Agibilità (S.C.A.), il Comune disciplina le modalità di controllo a campione ai sensi dell'art. 6 bis, comma 4, del DPR 380/2001 6 giugno 2001 e ss.mm.ii., stabilendo una percentuale di pratiche da sorteggiare rispetto al numero di S.C.A. pervenute allo Sportello Unico nel mese antecedente.

   Per le pratiche da sottoporre a controllo si procederà con la verifica nel merito della documentazione e, in esito a tale controllo, qualora ritenuto necessario ai fini istruttori, con l'ispezione in situ delle opere realizzate. L'individuazione delle pratiche da sottoporre a controllo avverrà mediante estrazione casuale dal sistema telematico di gestione del portale S.U.E.

   Il controllo a campione non esclude la possibilità di effettuare, da parte dell'Ufficio, verifiche discrezionali su qualsiasi pratica edilizie non soggetta al sorteggio a campione.
5. La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità nel termine previsto dal citato articolo 24, comma 2, del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria amministrativa prevista dal comma 3 del medesimo articolo 24.
6. L'agibilità non può comunque essere certificata qualora siano ancora in corso interventi di bonifica, e comunque prima del rilascio del certificato di avvenuta bonifica o suoi equipollenti. In caso di monitoraggi da tenere attivi successivamente agli interventi di bonifica la segnalazione certificata dovrà contenere l'atto di assenso dagli enti competenti per il procedimento di bonifica. Lo stato di conservazione di coperture e manufatti contenenti amianto dovrà essere adeguatamente monitorato e dovranno essere attuati, ove necessari, gli interventi di bonifica, nel rispetto della normativa vigente.
7. É fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni igienico–sanitarie di agibilità prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali; in caso di inosservanza delle prescrizioni di cui in precedenza, l'Amministrazione comunale può ordinare i lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare inagibile un immobile o parte di esso, su proposta dell'Azienda U.S.L. ed ordinarne lo sgombero.

Art. 11 – Opere di urbanizzazione

1. L'esercizio dell'attività edilizia o il rilascio del permesso di costruire per interventi edilizi è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del soggetto interessato di procedere alla realizzazione delle medesime contestualmente all'esecuzione degli interventi edilizi.
2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalla normativa nazionale e regionale vigente. Non si considerano opere di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica di qualsiasi natura, le reti dei sottoservizi privati e i relativi manufatti, nonché la viabilità di esclusivo interesse privato.
3. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate all'esterno del perimetro degli ambiti di atti di programmazione negoziata, di piani attuativi o programmi di intervento, disciplinati da convenzioni o atti unilaterali d'obbligo qualora siano funzionali e/o complementari alla trasformazione urbanistica e alla riqualificazione significativa dell'ambito territoriale di riferimento.
4. Le urbanizzazioni secondarie possono essere reperite, in tutto o in parte, in aree o, come dotazioni territoriali, in attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in edifici pubblici o privati.
5. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate, su aree cedute gratuitamente al Comune, a cura e spese del soggetto interessato, possono essere ammesse a scomputo totale o parziale dall'ammontare della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione dell'intervento edilizio.
6. In ogni caso l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dei servizi

pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere contestuale e/o anticipata rispetto a quella degli interventi edilizi privati. Non sarà comunque possibile certificare l'agibilità dell'immobile privato prima della conclusione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria salvo deroghe espressamente motivate e previste.

7. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento che vengono previste a scomputo dai corrispondenti oneri di urbanizzazione devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultino superiori all'ammontare degli oneri dovuti per legge, senza conguaglio.
8. L'Amministrazione comunale si riserva di individuare, mediante linee guida, le modalità procedimentali che dovranno garantire la corretta e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi.

Art. 12 – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione previsto dalla legge è composto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla quota commisurata al costo di costruzione.
2. I costi degli oneri di urbanizzazione sono determinati con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie lorda di pavimento o al volume oggetto di intervento. Il contributo sul costo di costruzione è determinato secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.
3. In caso di presentazione di segnalazione certificata di inizio dei lavori per interventi comportanti la corresponsione del contributo di costruzione, il relativo calcolo deve essere allegato alla segnalazione medesima.
4. Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo le modalità e con le garanzie stabilite con determinazione dirigenziale.
5. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di traslazione di superfici e volumi fuori sagoma nell'ambito di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, ove ammessi, sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione secondo le tariffe approvate dal Consiglio Comunale.
6. In caso di mutamento di destinazione d'uso, qualora dovuto, il pagamento del contributo di costruzione è assoggettato alle previsioni del presente articolo, ivi comprese quelle in tema di rateizzazione.
7. Con apposito regolamento comunale è determinata la quantificazione del contributo di costruzione per le diverse categorie e tipologie di interventi, determinata in applicazione degli articoli 7, 8 e 9 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.; con lo stesso regolamento sono disciplinate le modalità di versamento delle somme dovute a titolo di contributo e la destinazione dei proventi.

Art. 13 – Pareri preventivi

1. Le amministrazioni preposte al rilascio di pareri, autorizzazioni, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, ai fini dell'espressione dell'avviso di propria competenza, si atterranno esclusivamente alla valutazione sulla ammissibilità e sulla compatibilità dello stesso con lo stato dei luoghi degli interventi per i quali è richiesto il titolo abilitativo, in relazione alle specifiche competenze dell'amministrazione stessa. Detti atti di assenso sono resi su richiesta dell'interessato direttamente dall'amministrazione comunale procedente.
2. Qualora non resi in precedenza i pareri preventivi delle amministrazioni di cui al comma 1 sono espressi in seno alla conferenza dei servizi convocata dal responsabile dello Sportello unico per l'edilizia (S.U.E.) in conformità a quanto disposto dall'articolo 5, comma 1-*bis* del

D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

3. Con riferimento alle attività libere di cui all'articolo 3, della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e s.m.i., i pareri preventivi richiesti dalle norme di tutela devono essere acquisiti prima dell'inizio dei lavori ed esibiti, su richiesta, ai soggetti deputati alle attività di vigilanza urbanistica edilizia.
4. In conformità a quanto previsto dall'articolo 11 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e s.m.i., *"l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione"*.
5. E' fatto obbligo di dotarsi dei pareri di rito obbligatori in base a prescrizioni di norme di settore in applicazione dell'articolo 3, commi 1 e 2, della legge regionale n.16/2016 e s.m.i., anche per gli interventi relativi all'attività libera disciplinati dallo stesso articolo 3.

Art. 14 – Ordinanze, interventi urgenti e straordinari, e interventi sostitutivi

1. Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite, anche in esecuzione di ordinanza comunale, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato.
2. Per le finalità di cui al comma 1, il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia, attestando i presupposti legittimanti l'effettiva esistenza del pericolo. Egli deve, altresì, presentare, entro venti giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di permesso di costruire o altro titolo edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.
3. Qualora, in seguito a verifica da parte dell'amministrazione, non venissero confermati i presupposti di urgenza e pericolosità che hanno giustificato l'intervento, il proprietario si impegna a demolire quanto realizzato ed a ripristinare lo stato dei luoghi, salvo che gli interventi non possano essere comunque oggetto di procedimento in sanatoria.
4. Il soggetto richiedente, legittimato all'intervento, dopo la presentazione dell'istanza per l'avvio del procedimento senza che allo stesso sia stato dato avvio, e comunque nel corso del procedimento, decorso il termine per la conclusione dello stesso o per l'adozione del provvedimento espresso, può fare istanza affinché si proceda, nei tempi e nelle forme stabilite dalla legge, in via sostitutiva nei confronti del responsabile del Procedimento o del Dirigente che è rimasto inerte.
5. Il potere sostitutivo delle attività dei Responsabili del Procedimento spetta ai Dirigenti dei Servizi; per gli atti attribuiti a questi ultimi, il potere sostitutivo spetta al Direttore gerarchicamente sovraordinato.
6. Restano ferme le norme in materia di poteri sostitutivi regionali disciplinati dall'art. 49 della legge regionale 11 agosto 2017, n. 16.

Art. 15 – Partecipazione al procedimento

1. Come previsto dagli articoli 7 e 9 della legge n. 241/1990 e s.m.i., e dagli articoli 11 e 12 della legge regionale 21 maggio 2019, n. 7, i soggetti interessati al procedimento possono produrre memorie scritte e documenti.
2. Gli atti di partecipazione al procedimento di cui al presente articolo, sono redatti in carta libera e senza alcun vincolo di forma, devono recare le generalità del soggetto proponente e devono specificare nel dettaglio i motivi dell'istanza o della comunicazione e possono essere inoltrati all'ufficio comunale competente anche in forma digitale.

3. La richiesta di accesso agli atti amministrativi è disciplinata dagli articoli da 22 a 28 della legge n. 241 del 1990 e s.m.i.

Art. 16 – Pubblicità, trasparenza ed economicità dell'azione amministrativa

1. L'Amministrazione comunale, nell'esame e rilascio dei titoli abilitativi, si attiene ai principi di pubblicità, trasparenza, partecipazione, efficacia ed efficienza, di amministrazione digitale, di definizione e individuazione delle responsabilità, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, anche con riferimento agli atti e documenti già in suo possesso, provvedendo qualora conveniente per consentire la celerità dell'azione amministrativa alla riunione dei procedimenti amministrativi connessi in ragione della natura degli interessi pubblici e/o privati coinvolti nei medesimi procedimenti.
2. L'Amministrazione Comunale, provvede all'aggiornamento periodico del proprio sito internet istituzionale, nel rispetto delle disposizioni normative e regolamentari in materia di pubblicità e trasparenza, mediante pubblicazione:
   - della modulistica che l'interessato deve presentare per ogni procedimento edilizio, unitamente all'elenco degli atti e documenti da allegare;
   - dell'elenco degli uffici anche decentrati ove è possibile presentare i progetti di opere edilizie o chiedere informazioni sugli interventi in corso di esecuzione;
   - delle disposizioni di legge e regolamentari, le circolari, le disposizioni interne, le determine e gli atti attinenti l'attività edilizia e la sua disciplina, nonché l'elenco completo della documentazione richiesta e le modalità operative delle procedure;
   - l'elenco dei procedimenti riguardanti le richieste di formazione di titolo abilitativo;
   - l'elenco delle autorizzazioni, nulla-osta o pareri necessaria ai fini della presentazione o del rilascio del titolo abilitativo;
   - i nominativi del Responsabile del Procedimento e del Dirigente cui è attribuito il potere sostitutivo nel caso di inerzia nella conclusione del procedimento;
   - l'organigramma delle strutture competenti per i procedimenti ed i recapiti telefonici e di posta elettronica, anche certificata.

Art. 17 – Il "Fascicolo del fabbricato"

1. Il "fascicolo del fabbricato" di cui all'art. 32 della Legge Regionale del 6 agosto 2021, n. 23 va redatto per le nuove costruzioni, per i fabbricati oggetto di ristrutturazione edilizia a mezzo di demolizione e ricostruzione, o di ampliamento, realizzate dopo l'entrata in vigore della Legge Regionale del 6 agosto 2021, n. 23, da professionisti abilitati e iscritti agli Ordini/Collegi professionali, su incarico del proprietario o dell'amministratore del condominio. L'acquisizione presso gli uffici pubblici, a livello centrale e locale, della documentazione tecnico-amministrativa necessaria alla predisposizione del fascicolo del fabbricato, avviene senza oneri per la parte interessata.
   L'acquisizione presso gli uffici pubblici, a livello centrale e locale, della documentazione tecnico-amministrativa necessaria alla predisposizione del fascicolo del fabbricato, avviene senza oneri per la parte interessata.
2. Il fascicolo contiene, preferibilmente in forma digitale, i seguenti elementi fondamentali:
   a) l'individuazione catastale e georeferenziazione dell'immobile;
   b) titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali (compresi eventuali sopralzi), corredati dei relativi elaborati grafici;
   c) documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori, nonché atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenziali all'intero edificio;
   d) copia del certificato di agibilità ovvero di Segnalazione certificata di agibilità (SCA) con allegata la documentazione richiesta dalla normativa vigente;
   e) copia dell'autorizzazione del Genio Civile;

f) elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e dei relativi elaborati grafici;
g) indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici;
h) relazione energetica di cui al D.lgs 192/2005 (ex legge 10/1991);
i) certificati di prevenzione incendi, o altro previsto dalla medesima normativa, corredati dei relativi elaborati grafici.

3. L'Amministrazione comunale può stabilire di ampliare ai fabbricati esistenti la redazione del fascicolo del fabbricato, in tal caso lo stesso conterrà i dati di cui alla scheda allegata al presente Regolamento (Allegato "B").
4. Il fascicolo del fabbricato è tenuto dal proprietario o dall'amministratore del condominio, che dovranno trasmetterlo al Comune di appartenenza anche a seguito di eventuali aggiornamenti. In caso di vendita il suddetto fascicolo è consegnato al nuovo proprietario; analogamente è consegnato nel caso di subentro di un nuovo amministratore condominiale.
5. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi 3 e 4, tutte le pratiche edilizie presentate dopo la data di entrata in vigore del presente Regolamento e per qualsiasi tipo di intervento, nonché le certificazioni acquisite, dovranno essere conservate dal proprietario relativamente alla singola unità immobiliare, o dall'Amministratore nel caso di condomini, i quali dovranno consegnarne copia ai successivi acquirenti in caso di vendita e al successivo Amministratore in caso di modifica dell'incarico.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori

Art. 18 – Inizio, differimento e fine dei lavori

1. Nel caso della C.I.L.A. e della S.C.I.A. la comunicazione di inizio dei lavori coincide con la presentazione del titolo e pertanto dovranno essere contestualmente adempiuti tutti gli obblighi di legge inerenti.
2. Per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (C.I.L.A.) e per le Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.), per le Segnalazione Certificata Inizio Attività Alternativa al P.d.C. (S.C.I.A. alternativa al P.d.C.) il Comune disciplina le modalità di controllo a campione ai sensi dell'art. 6 bis, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., stabilendo una percentuale di pratiche da sorteggiare rispetto al numero di C.I.L.A., S.C.I.A, S.C.I.A. alternativa al P.d.C. pervenute allo Sportello Unico nel mese antecedente.

   Per le pratiche da sottoporre a controllo si procederà con la verifica nel merito della documentazione e, in esito a tale controllo, qualora ritenuto necessario ai fini istruttori, con l'ispezione in situ delle opere realizzate. L'individuazione delle pratiche da sottoporre a controllo avverrà mediante estrazione casuale dal sistema telematico di gestione del portale S.U.E.

   Il controllo a campione non esclude la possibilità di effettuare, da parte dell'Ufficio, verifiche discrezionali su qualsiasi pratica edilizia non soggetta al controllo a campione.
   Le C.I.L.A./S.C.I.A./S.C.I.A. alternativa al P.d.C. selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine ai seguenti quattro elementi:
   - all'idoneità dell'istituto della C.I.L.A./S.C.I.A./S.C.I.A. alternativa al P.d.C. in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
   - alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;
   - alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;
   - alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione.

   Tutte le C.I.L.A./S.C.I.A./S.C.A Agibilità trasmesse sono sempre sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.
   Le C.I.L.A./S.C.I.A./S.C.I.A. alternativa al P.d.C non rientranti nei controlli a campione sono archiviate previo inserimento nel programma telematico di gestione delle pratiche edilizie e controllo di verifica di completezza documentale.
3. Nel caso del Permesso di Costruire i lavori devono avere inizio entro un anno dalla comunicazione al richiedente dell'avvenuto rilascio del titolo, fatte salve diverse disposizioni legislative; pertanto è necessario presentare la comunicazione di inizio dei lavori con tutti gli adempimenti connessi entro tale data.
4. L'inizio dei lavori, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, della legge regionale n. 16/2016 e s.m.i., deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi. Pertanto, i lavori debbono ritenersi "iniziati" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio. L'Amministrazione comunale vigilerà affinché il termine di decadenza del permesso non venga eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.
5. Nel caso di interventi assentiti con permesso di costruire, il termine di inizio lavori può essere prorogato, previa comunicazione motivata ex art. 6, comma 2, legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e successive modificazioni.

6. Nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico generale il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.
7. Decorsi inutilmente i termini per l'inizio dei lavori ed in assenza di provvedimento di proroga, il titolo edilizio decade, con diritto del richiedente alla restituzione dei contributi versati, fatte salve diverse disposizioni legislative.
8. Prima dell'inizio dei lavori, per le pratiche di permesso di costruire, deve essere presentata la comunicazione relativa alla sicurezza nei luoghi di lavoro.
9. La segnalazione certificata di inizio attività conserva efficacia per tre anni a decorrere dall'inizio dei lavori, fatte salve diverse disposizioni legislative finalizzate ad eventuali proroghe.
10. Per tutti gli interventi realizzati mediante C.I.L.A./S.C.I.A./S.C.I.A. alternativa al P.d.C, ultimate le opere, dovrà essere presentata allo sportello unico la comunicazione di fine dei lavori corredata di un certificato di collaudo finale a firma di un tecnico abilitato, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato, secondo il modello pubblicato sul sito web del Comune. L'unità organizzativa competente all'istruttoria del titolo originario potrà accertare l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato.

Art. 18/bis –Lottizzazioni

I proprietari che intendano procedere alla lottizzazione di aree a scopo edificatorio, nei limiti consentiti dal PRG, devono presentare apposita domanda.
Alla domanda, sottoscritta da tutti i proprietari interessati o dai loro rappresentati, deve essere allegato il progetto di Piano di Lottizzazione sottoscritto da un ingegnere o da un architetto.
L'istituto è disciplinato dalla Legge del 17/08/1942 n°1150 e ss.mm.ii. ed integrato con le modifiche contenute nella L.R. 13/08/2020 n° 19 "Norme per il governo del territorio" e ss.mm.ii. .
I Piani di Lottizzazione devono essere approvati, ove conformi al presente Regolamento Edilizio e al PRG, con delibera consiliare entro 90 gg. dalla loro presentazione.

Art. 19 – Varianti

Si applica quanto previsto dalla normativa vigente in materia edilizia ed amministrativa.

Art. 20 – Mancata ultimazione dei lavori

1. Ove l'intervento edilizio non risulti ultimato nei termini indicati nei titoli edilizi, l'esecuzione della residua parte è classificata come l'intervento originario, salvo che i lavori non ultimati riguardino opere di finitura e l'impiantistica.
2. L'esecuzione delle opere mancanti, fermo restando quanto previsto dal successivo comma 3, è assoggettata alla corresponsione della differenza dei contributi di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.
3. Solo qualora l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e le relative opere risultino già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria del procedimento edilizio dell'intervento di completamento, si terrà conto delle sole opere mancanti che verranno qualificate di manutenzione straordinaria.

Art. 21 – Occupazione di suolo pubblico

1. Coloro che per l'esecuzione dei lavori di cui all'art.18 del presente Regolamento, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al Comune apposita domanda secondo i regolamenti di settore vigenti. L'ufficio comunale competente, nel rilasciare la concessione del suolo, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.
2. Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.
3. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal Comune purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
4. L'autorizzazione è subordinata al pagamento di un canone di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, del terrazzamento o della pavimentazione o della vegetazione, da effettuare entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.
5. Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.
6. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal Comune sotto la direzione dell'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'amministrazione comunale.
7. Nell'atto di autorizzazione, il Comune stabilisce le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo di tempo.
8. È vietato eseguire scavi nella pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del Comune, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la tesoreria del comune, sul quale lo stesso Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.
9. In occasione di lavori per l'apertura di passi carrabili, l'Amministrazione comunale potrà chiedere ai privati la realizzazione degli stessi secondo le indicazioni che, di volta in volta, verranno impartite dai competenti Uffici comunali e previa costituzione di apposita polizza fideiussoria a garanzia del suolo pubblico, che sarà svincolata dall'Amministrazione solo ad avvenuta constatazione della regolare ultimazione dei lavori. La constatazione sarà eseguita entro 30 giorni dalla richiesta. altro articolo
10. I proprietari devono sostenere le spese di sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione e danneggiamento degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà e nel caso di manomissione autorizzata del suolo pubblico, devono provvedere alla sua sistemazione e mantenimento, fermo restando l'obbligo di ripristino del marciapiede a propria cura e spese nel caso di rinuncia e/o revoca di passo carrabile.
11. I proprietari devono garantire l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora ciò non avvenga l'Amministrazione potrà intervenire in sostituzione, fatta salva ogni azione di rivalsa nei confronti dei proprietari.
12. L'installazione di pensiline e passaggi coperti tramite occupazione di suolo pubblico finalizzati all'esecuzione dei lavori di cui all'art. 18, necessita di preventivo assenso dell'Amministrazione comunale ed è soggetta al pagamento del canone ove dovuto e come

richiesto dall'apposito "*Regolamento comunale sulla occupazione del suolo pubblico*".

13. I manufatti provvisori, a servizio dei cantieri, sono fabbricati in struttura leggera e facilmente amovibili, destinati ad assolvere ad esigenze meramente temporanee e come tali non sono considerati nuove costruzioni e la loro permanenza è collegata alla durata dei lavori.
14. Nei casi di forza maggiore o per motivi urgenti, speciali e imprevedibili di rilevante interesse pubblico, oppure quando occorra provvedere senza indugio all'esecuzione di lavori, l'occupazione è consentita, eccezionalmente, anche prima di avere presentato la domanda e conseguito il rilascio del provvedimento di concessione. L'occupante ha l'obbligo di dare immediata comunicazione dell'occupazione all'ufficio comunale competente e deve presentare la domanda di concessione in sanatoria, entro il terzo giorno lavorativo seguente all'inizio dell'occupazione. La quietanza di pagamento deve essere esibita al momento del rilascio della concessione. Nell'ipotesi di accertamento negativo delle ragioni di cui al presente comma, l'occupazione si considera abusiva.

Art. 22 – Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ecc.

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi.
2. È altresì obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione al Comune ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.
3. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.
4. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
5. Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.
6. E' ammesso, compatibilmente con le caratteristiche e lo stato dei condotti, lo scarico a tempo determinato in fognatura di acque di falda solo se prelevate nel quadro di interventi di bonifica del suolo o per porre rimedio in via transitoria ad emergenze idrauliche. L'autorizzazione è rilasciata previo parere tecnico del Gestore del Servizio Idrico Integrato.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 23 – Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Agli effetti dell'art. 3, comma 3, della l.r. 16/2016 e s.m.i. (attività libera asseverata), dell'art. 29 del DPR 380/2001 (permesso di costruire segnalazione certificata di inizio attività) e dell'art. 64, commi 4 e 5 dello stesso DPR 380 (strutture) il committente, il tecnico asseveratore, il progettista e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché, unitamente al

direttore dei lavori, a quelle del titolo abilitativo e alle modalità esecutive stabilite da quest'ultimo.

2. Le eventuali sostituzioni del costruttore e del direttore dei lavori debbono essere tempestivamente denunciate all'amministrazione comunale dal titolare e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere il titolo abilitativo e gli elaborati di progetto, in difetto risultando le suddette sostituzioni prive di effetto. In caso di sostituzione del direttore dei lavori o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino alle suddette sottoscrizioni dei subentranti.
3. Il progettista, nell'ambito della propria specifica competenza, ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e degli strumenti urbanistici.
4. Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di propria competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.
5. Il direttore dei lavori, il costruttore e l'assistenza ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione dei lavori.

Art. 24 – Punti fissi di linea e di livello

1. Prima di iniziare i lavori per interventi oggetto di prescrizioni planivolumetriche (piani urbanistici o titoli abilitativi convenzionati), l'avente titolo è tenuto a richiedere al Dirigente preposto all'unità organizzativa che ha curato l'istruttoria relativa allo strumento plani volumetrico, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione. Nell'esecuzione dell'opera, l'avente titolo deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli dovranno essere comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni, anche su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da strumenti di pianificazione esecutiva, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente alle previsioni di progetto. Tali picchettature dovranno essere comunicate all'unità organizzativa competente e restare esposte per un periodo di almeno 10 giorni da tale comunicazione, trascorso tale termine i lavori possono essere iniziati.
3. Le operazioni di cui al comma 1 possono essere eseguite da personale del Comune oppure da diverso personale messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione di un funzionario comunale indicato dal Responsabile del Procedimento. Le operazioni di cui al comma 2 sono eseguite dall'assuntore dei lavori, salva la possibilità di verifica da parte degli uffici comunali. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente. Le costruzioni private non possono occupare il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali permanenti verso il suolo pubblico.

Art. 25 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 29 (Sicurezza e controllo nei cantieri, …), tutti i cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi

in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere.

2. Salvo quanto più restrittivamente previsto dal Piano di Sicurezza e Coordinamento del cantiere e dal Regolamento Condominiale qualora si tratti di lavori all'interno di un edificio, a maggior tutela del vicinato, le attività di cantiere possono essere svolte nei seguenti orari, fatti salvi gli eventuali diversi orari previsti dai regolamenti locali:
   - nei mesi da ottobre ad aprile tra le ore 7.30 e le ore 19.00 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8.30 alle ore 13.00;
   - nei mesi da maggio a settembre tra le ore 7.30 e le ore 19.30 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8.00 alle ore 12.30.

   I cantieri che necessitano di operare in orari diversi da quanto sopra indicato e i cantieri che operano a ciclo continuo dovranno essere appositamente autorizzati.
3. I cantieri dovranno essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative. Le attrezzature di servizio per i lavoratori, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle norme igienico-sanitarie, sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori. Le stesse devono essere costruite con materiali leggeri e la loro permanenza non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ASL e il secondo sostituito con bagni chimici o bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
4. Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.
5. L'avente titolo, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa comunicazione all'Amministrazione comunale, recintare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dalle unità organizzative competenti; la comunicazione deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei eventualmente interessati.
6. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Qualora sia necessaria l'apertura verso l'esterno per ottemperare alle norme vigenti in materia di sicurezza, le porte devono essere realizzate in modo da non costituire intralcio e pericolo per il pubblico transito. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
7. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 2 metri.
8. L'avente titolo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
9. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
10. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla

rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

11. Le opere esterne sui fabbricati prospettanti su aree pubbliche o aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità pubblica.
12. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Art. 26 – Cartelli di cantiere

1. In conformità a quanto previsto all'articolo 20, comma 6, del DPR 380/2001 e s.m.i., gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento edilizio e fatti salvi ulteriori prescrizioni dettati dai regolamenti comunali.
2. Per i lavori soggetti a titolo abilitativo, deve essere esposta in posizione ben visibile sul luogo dei lavori e per tutta la durata degli stessi una tabella avente dimensioni minime di cm (60x90 o 40x60), recante le seguenti indicazioni:
   - estremi della data di presentazione della comunicazione asseverata o della segnalazione certificata di inizio attività;
   - data e numero del permesso di costruire;
   - il nome del titolare, del costruttore, del direttore lavori, del progettista, del calcolatore delle opere strutturali, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (D.L. 494/96);
   - il nome degli installatori degli impianti e, qualora sia previsto il progetto, il nome dei progettisti degli impianti (D.P.R. 447/91);
   - il nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del responsabile del cantiere;
   - il nome del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione.
3. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione copia dell'eventuale titolo abilitativo e dei relativi elaborati grafici. L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o deve assicurare la presenza permanente in loco di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile di cantiere.

Art. 27 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Prima dell'edificazione il terreno deve essere bonificato da eventuali materiali inquinanti.
2. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle sedi stradali. A tale scopo dovrà essere richiesta all'Amministrazione la formale consegna di un'adeguata porzione di sede stradale.
3. L'installazione di tiranti ricadenti nel sottosuolo pubblico è soggetta a specifica richiesta; qualora la collocazione dei tiranti inerisca proprietà di terzi questa dovrà essere precedentemente assentita dalle medesime proprietà.
4. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
5. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante

infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

6. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.
7. Sono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi edilizi sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte, fermo restando quanto prescritto dalla normativa vigente.
8. I materiali di risulta dagli scavi, qualora non contaminati, possono essere riutilizzati in sito, utilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Il proponente è tenuto a dichiarare le modalità di gestione prescelte all'atto della presentazione dei titoli edilizi o in variante agli stessi.
9. L'utilizzo dei materiali da scavo in qualità di sottoprodotti, esclusi dalla nozione di rifiuto, è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere assolti comunque prima dell'inizio dei lavori di scavo. Il proponente è tenuto a dare tempestiva informazione al Responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in merito all'assolvimento degli adempimenti richiesti dalle norme vigenti.
10. I materiali da scavo che il proponente l'intervento non intende escludere dalla nozione di rifiuto, devono essere gestiti nel rispetto della disciplina normativa dei rifiuti e non necessitano di alcun atto di assenso preliminare.
11. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.

Art. 28 –Tolleranze costruttive

Costituiscono tolleranze costruttive quanto prescritto all'art.34 bis del DPR n.380/2001 e ss. mm.ii..

Art. 29 – Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Le fronti dei ponti vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

5. Nel corso dei lavori devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali abitanti di altre unità immobiliari dell'edificio e degli edifici adiacenti.
6. L'Amministrazione può in caso di pericolo, idoneamente accertato, per le unità immobiliari adiacenti, sospendere l'intervento, prescrivendo al titolare dello stesso o all'assuntore la realizzazione di interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti. La ripresa dei lavori può essere condizionata all'effettiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti.

Art. 30 – Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Rinvenimenti e scoperte. Chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, è onerato di denunciare immediatamente alla Soprintendenza o alla più vicina stazione dei Carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della Soprintendenza predetta. Il titolare del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al Comune i ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere; analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.
2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Comune ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.
3. I progetti di opere edilizie comportanti i lavori di scavo in aree non vincolate ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ma comprese nelle zone A o di centro storico come perimetrate dallo strumento urbanistico comunale, devono essere sottoposti a segnalazione preventiva alla Soprintendenza competente. Tale segnalazione deve essere inviata almeno 15 giorni prima della presentazione del progetto e copia della stessa deve essere allegata alla presentazione del titolo edilizio.
   Tutte le opere e gli interventi dovranno rispettare pedissequamente le indicazioni e le eventuali prescrizioni dettate dalla Soprintendenza competente atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto preliminare.
4. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.

Art. 31 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'unità organizzativa competente e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti. L'autorizzazione è subordinata alla stipula di una polizza fideiussoria a garanzia.

Ultimati i lavori, nel corso delle opere di ripristino relative alle aree pubbliche, deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
Qualora le opere di ripristino non siano state correttamente eseguite, gli uffici competenti ne ordineranno l'esecuzione con le opportune prescrizioni entro un termine tecnicamente congruo, dopo di che procederanno all'escussione della polizza fideiussoria ed all'esecuzione in danno dell'operatore.

2. I progetti che contemplano interrelazioni con opere viarie e/o strutture e spazi annessi (come svincoli, rotatorie e banchine laterali), nonché quelli di sistemazione delle aree libere da edificazione e verdi, devono uniformarsi agli standard prestazionali e ai contenuti tecnici delle prescrizioni tecniche progettuali vigenti, approvate dai diversi Settori per le differenti tipologie di opere e rese pubbliche sul sito del Comune.
3. La rimozione di alberi con circonferenza del fusto superiore a cm.150 misurata a cm.130 di altezza presenti negli spazi privati e pubblici è vietata. Ove ciò non possa essere evitato nell'ambito di interventi edilizi e urbanistici o nella realizzazione di opere pubbliche, la rimozione deve essere adeguatamente motivata da una relazione progettuale ed agronomica ed è subordinata all'inserimento nel lotto di intervento, o in un'area vicina, individuata congiuntamente con il Comune, di un numero di esemplari adulti in relazione alla specie e all'età della pianta rimossa, secondo una valutazione da richiedere al Settore cui compete la gestione del Verde. La rimozione dovrà comunque essere precedentemente assentita nell'ambito del procedimento di riferimento. Gli interventi di sostituzione compensativa, nelle fasce periurbane o zone agricole, impiegano di preferenza specie arboree appartenenti alla flora locale, mentre è in ogni caso vietato l'impianto di esemplari arborei o arbustivi appartenenti a specie alloctone qualora queste esibiscano accertata o notoria attitudine invasiva. Non potranno essere rimossi gli esemplari e le specie arboree soggetti a particolare tutela.
   Le disposizioni del presente comma non si applicano alle pratiche agricole.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 32 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1 **Edificazione sul confine.** Ove consentito dalle previsioni dello strumento urbanistico comunale, è ammessa l'edificazione in corrispondenza con la linea di confine di spazi privati di altra proprietà o di spazi pubblici secondo le modalità di cui all'art. 24 del presente Regolamento, nei casi di:
   - nuove costruzioni, conformi a previsioni di strumenti di programmazione negoziata, piani urbanistici attuativi, progetti edilizi convenzionati per gli aspetti planivolumetrici;
   - nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti nei limiti della loro estensione;
   - nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute, a seguito di costituzione di servitù registrate e trascritte;
   - nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, così da realizzare un corretto inserimento edilizio e ambientale, in conformità all'art 2bis DPR 380/2001 e s.m.i.;
   - autorimesse private di un solo piano fuori terra e di altezza non superiore a m. 3 all'estradosso della copertura;
   - recinzioni di altezza massima pari a m. 3;
   - cabine per impianti tecnologici e similari di altezza massima pari a m. 3 all'estradosso della copertura;
   - locali deposito rifiuti e locali tecnici di altezza massima pari a m. 3 all'estradosso della copertura.

2. Sono unità immobiliari abitabili quelle in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.
3. Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di nuova edificazione, fermo restando le norme di settore per le specifiche destinazioni.
4. Nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:
   - superficie di almeno mq. 9,00 per i locali abitabili (camere, locali pranzo, studi), il lato minimo dovrà essere di almeno m. 2,00. I locali destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5,00, il posto di cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano di almeno mq 16. In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, in comunicazione diretta con altro locale soggiorno di superficie minima pari a mq 14;
   - l'alloggio deve avere una superficie minima utile di pavimento, comprensiva dei servizi non inferiore a mq 38. L'alloggio monostanza, se per una persona, deve avere una superficie utile abitabile minima, comprensiva di servizi non inferiore a mq 28 e non inferiore a mq 38, se per due persone;
   - oltre i due e fino a quattro abitanti deve essere garantita una superficie abitabile di mq 14,00 per ognuno di essi e di mq 10,00 per ciascuno dei successivi.

   Per le attività turistiche ricettive si rimanda alla normativa di settore.
   La superficie minima dei locali si misura al netto di murature, pilastri, tramezze, sguinci e

finestre.

Altezze minime:

L'altezza interna degli spazi ad uso abitativo è fissata in un minimo di m. 2,70;

- per i locali accessori, l'altezza è riducibile a m. 2,40, ulteriormente riducibile a m. 2,20 per i locali di servizio (quali, ad es. depositi, magazzini, garage, ripostigli, w.c. di servizio secondari, centrali termiche, ecc.) e va computata dall'altezza minima praticabile e pari a m. 1,80. È consentita l'altezza dei locali non inferiore a mt. 2,00 come deposito di merce non deperibile;
- in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso utilizzabile nell'ambito di un locale abitabile o di servizio non deve essere inferiore a m. 1,80. I locali e le parti dei locali con altezza interna inferiore non possono concorrere a determinare la superficie utile del locale stesso.

5. Fatto salvo il rispetto di normative speciali o differenti prescrizioni previste dai Comuni, i locali destinati ad attività ad usi collettivi avranno un'altezza utile minima di m. 3,00 negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche ecc.). Limitatamente ai locali aventi la sola funzione di deposito, con accesso del solo personale, sono consentite altezze minime di ml. 2,40.
6. I **locali seminterrati** costituiscono spazi agibili, quando possiedono tutti i seguenti requisiti:
   - altezza media interna maggiore o uguale a m. 2,70;
   - altezza utile interna, nel caso di attività lavorative, sia di m 3,00 salvo per le costruzioni già esistenti per le quali il raggiungimento di tale altezza non risulti possibile.
   - vespaio aerato di altezza minima m. 0,50, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di isolamento acustico fissati dalle norme vigenti. L'altezza può essere ridotta a 25 cm. a condizione che venga maggiorata l'aerazione in modo proporzionale fino a 1/50 della superficie del vespaio, con le griglie posizionate orizzontalmente e a 1/100 delle stesse con le griglie posizionate verticalmente;
   - scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi e idonea ventilazione sfociante oltre il tetto.

   I piani seminterrati possono essere destinati ad attività esclusivamente lavorative, soltanto se:
   - almeno due lati siano interamente liberi;
   - in un lato l'altezza libera fuori terra sia pari ad almeno 1/3 dell'altezza totale;
   - le pareti delimitanti esterne siano separate dal terrapieno mediante intercapedini ventilate con profondità massima di cm 100;

   Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, detti locali possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività di ristorazione o similari, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, servizi igienici, fermo restando quanto consentito dalla normativa vigente.

   La destinazione dei locali seminterrati ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente.

   Gli stessi possono essere adibiti ad abitazione salvo i requisiti igienico-sanitari vigenti.

   Il recupero volumetrico ai fini abitativi dei locali seminterrati esistenti è normato dall'art. 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii..

   In merito alla dimensione planimetrica dei locali sotterranei si terrà conto di quelle particolari soluzioni che, alla luce di uno studio progettuale in linea con le caratteristiche tipologico-formali della tradizione locale, comportino un incremento della superficie nella misura massima del 50 % di quella del sedime del fabbricato fuori terra.

7. **Locali terrani:** adibiti ad abitazioni o uffici, se privi di sottostante piano seminterrato debbono avere il pavimento isolato con accorgimenti e/o materiali riconosciuti idonei.
   È obbligatorio, considerato che il nostro territorio si trova in zona vulcanica, sia per nuove costruzioni che per demolizioni e ricostruzioni, l'isolamento con materiale idoneo fra lo strato di magrone e le fondazioni al fine di evitare eventuali emissioni di gas radon. La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2.70, salvo per attività lavorative che comportino la presenza di più di cinque addetti, in base a quanto previsto dalle vigenti normative in materia, che impongono un'altezza di m 3.
   I piani terreni adibiti ad autorimesse, officine, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m 3.00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche; per le autorimesse private collettive è ammessa una altezza interna utile di m. 2.70.
   I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2.40.
8. I **locali sotterranei** possono essere adibiti ad abitazione salvo i requisiti igienico-sanitari vigenti. Essi costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i requisiti di cui al comma 2 del presente articolo. La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente.
   Il recupero volumetrico ai fini abitativi dei locali interrati esistenti è normato dall'art. 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii..
   In merito alla dimensione planimetrica dei locali sotterranei si terrà conto di quelle particolari soluzioni che, alla luce di uno studio progettuale in linea con le caratteristiche tipologico-formali della tradizione locale, comportino un incremento della superficie nella misura massima del 50 % di quella del sedime del fabbricato fuori terra.
9. Le **scale** di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.
   Le rampe delle scale possono avere massimo 12 alzate consecutive negli interventi di nuova costruzione e 14 alzate consecutive negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
   All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità. Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali agibili dovranno avere una larghezza della rampa di minimo cm. 80 e comunque deve essere possibile il passaggio di un barellato.
   Le scale interne chiuse che collegano più di due piani, compreso il piano terra ed escluso il piano semi interrato e/o interrato destinato ad uso non residenziale, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,80 mq presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,30 mq per ogni piano servito. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
   Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.
   Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala comuni degli edifici esistenti privi di impianti sollevamento, è consentita la riduzione della larghezza della rampa ad un minimo di 85 cm, e comunque deve essere possibile il passaggio di un barellato.
10. **I sottotetti** si classificano in ispezionabili e accessibili.
    I sottotetti si definiscono ispezionabili nel caso presentino un'altezza non maggiore di cm 40 nel punto di intersezione tra prospetto e l'estradosso del solaio/tetto di copertura, abbiano falde con pendenza non superiore al 35% e siano ispezionabili esclusivamente tramite apposite botole

di ispezione.
I sottotetti si definiscono accessibili in tutti i restanti casi o se siano raggiungibili direttamente dall'unità immobiliare sottostante tramite scala o dal vano scala condominiale.
I sottotetti accessibili, essendo agibili, possono essere utilizzati come locali di sgombero ovvero locali tecnici a servizio dell'unità abitabile.
Nel caso in cui i sottotetti presentino i requisiti di abitabilità relativi alla dimensione, all'illuminazione e alla ventilazione, possono essere abitabili, venendo, quindi, computati nel volume consentito.
Sono esclusi dal computo del volume solo i locali sottotetto che abbiano un'altezza non maggiore di cm 40 nel punto di intersezione tra prospetto e solaio/tetto di copertura e abbiano falde con pendenza non superiore al 35%. I restanti casi devono essere computati nel calcolo del volume (vedi Allegato"A - bis" – Voci 7 e 8.
L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante lucernari e/o con finestre da sottotetto, ricavate nelle falde del tetto stesso, nonché da terrazza a tasca.
Il recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è normato dall'art. 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii..

11. I **volumi tecnici** emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare o della scala di accesso alla copertura.
    Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie oppure essere celati alla vista;
12. **Stenditoio:** volume accessorio da realizzarsi in corrispondenza del terrazzo di copertura. Non sono consentiti nel piano copertura altre superfici utili e/o superfici accessorie (così come definite all'art. 102) ad esclusione dei volumi tecnici.
13. Le **intercapedini** a protezione delle pareti verticali dei locali seminterrati o totalmente interrati devono avere una profondità massima di cm 100. In ragione dello spazio necessario per il loro accesso, ispezione ed eventuale intervento manutentivo sulle parti degli impianti che vi possono essere allocate.
14. I locali, abitabili e/o ambienti con presenza di persone che svolgono attività unità lavorative continuative, devono possedere i seguenti requisiti:
    - aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguati alla destinazione d'uso.
    - superficie delle finestre non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0.80, in tutti i piani abitabili.
    - assenza di servizi igienici nelle parti aggettanti a sbalzo, ottenuti per chiusura parziale o totale dei balconi.

Gli edifici, per poterli considerare agibili, devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi essenziali:

- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile;
- distribuzione dell'energia elettrica,
- raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere;
- locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani (solo per edifici di nuova costruzione);

Secondo le specifiche disposizioni di legge o di regolamento, gli edifici oggetto di interventi edilizi dovranno inoltre essere dotati:

- di sistemi di trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- di sistemi di protezione dagli incendi;
- di impianto contro le scariche atmosferiche;
- di impianti di estrazione meccanica dell'aria e/o di condizionamento.

Art. 33 – Requisiti prestazionali degli edifici

1. I requisiti prestazionali degli edifici sono riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.
2. In particolare, la qualità dell'aria ed adeguati sistemi di aerazione conferiscono alle unità immobiliari valori ottimali di comfort.
   Fermo restando le disposizioni di cui alla normativa tecnica di settore, per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.)
   Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.
3. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:
   - locali destinati ad uffici;
   - locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
   - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili);
   - locali bagno.
4. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante cortili e chiostrine, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti indicati all'articolo 89 (Corti, cortili e patii) e all'articolo 90 (Cavedi, pozzi luce e chiostrine) del presente Regolamento.
5. L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serramenti computabili ai fini del calcolo illuminante devono prospettare su spazi regolamentari liberi quale via/piazza, cortile, patio.
   Possono usufruire dell'illuminazione artificiale ed, eventualmente, di dispositivi di convogliamento e trasporto della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate i seguenti ambienti:
   - pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
   - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
   - locali non destinati alla permanenza di persone;
   - spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti;
   - i servizi igienici che dispongono di aerazione attivata;
   - le parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile in relazione all'attività svolta.

   Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita previo parere della competente autorità sanitaria locale.
6. Al fine di assicurare un adeguato isolamento termico ed il contenimento dei consumi energetici, le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno corrispondere ai dettami della Legge 9 gennaio 1991 n. 10 e ss.mm.ii., ed al relativo regolamento di esecuzione, D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412 e ss.mm.ii, che regolamentano i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 31 della legge citata, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

7. Al fine di garantire la tutela dall'inquinamento acustico e del comfort acustico negli ambienti abitativi, gli interventi edilizi disciplinati dal presente Regolamento devono garantire soddisfacenti condizioni di sonno, riposo e lavoro, e non arrecare danno alla salute.

   La prestazione acustica è determinata dal rispetto dei valori di isolamento e dei limiti ammissibili di cui al D.P.C.M. del 05/12/1997 e ss.mm.ii. fatte salve le disposizioni di cui alla zonizzazione acustica del territorio comunale vigente.
8. Gli edifici, anche secondo quanto specificato dal presente comma, devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di ecosostenibilità con riferimento ai consumi energetici, alle emissioni liquide e gassose, alla tutela delle acque, alla tutela della qualità dei terreni, all'inquinamento acustico, al conferimento dei rifiuti solidi.

   Il Comune, secondo le competenze attribuitegli dalla legge, verifica che in sede di progettazione, costruzione, manutenzione, cambio di destinazione e gestione degli edifici, sia garantito il rispetto delle norme in materia di tutela ambientale.

   Restano ferme le vigenti disposizioni legislative e regolamentari concernenti la tutela ambientale in relazione a qualsiasi tipo o fonte di inquinamento, nonché in relazione all'esistenza o all'insediamento di attività insalubri.

   Fermo restando quanto previsto da norme di tutela dei corsi d'acqua, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia su aree ove siano presenti corsi d'acqua dovranno essere orientati alla loro conservazione e valorizzazione, nonché alla loro integrazione nella rete ecologica comunale, con interventi quali, ad esempio: la pulizia e il consolidamento delle sponde, la messa a dimora di filari alberati, il restauro dei manufatti esistenti (chiuse, ponticelli, ecc.), la realizzazione di percorsi ciclopedonali.
9. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati in appositi locali deposito o aree allo scopo destinati.

   Nelle nuove costruzioni devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

   La realizzazione delle canne di caduta è vietata in tutti gli interventi edilizi.

   Il locale deposito rifiuti deve essere destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani, senza la permanenza di persone. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.

Art. 33 Bis – Prestazioni energetiche

Nel caso d'interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e dei solai, secondo i limiti imposti dalla normativa regionale e nazionale e ss.mm.ii. vigente in materia, ottenuto al fine del raggiungimento delle prestazioni energetiche prescritte dalle norme di settore, non viene considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Inoltre, sempre entro i limiti del maggior spessore consentito. È prevista la deroga a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime, sia tra edifici, sia dai confini di proprietà, e di altezze massime degli edifici. Non è comunque consentito derogare alle distanze minime previste dal Codice Civile.

Art. 34 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento di tutta o parte della copertura,

con esclusione degli interventi oggetto di attività edilizia libera di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 16/2016.

2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza. A tal fine dovranno essere osservate le disposizioni di cui alle norme vigenti in materia di sicurezza nonché al Decreto dell'Assessorato regionale della salute 5 settembre 2012, n. 1754 "Norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto da predisporre negli edifici per l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture in condizioni di sicurezza."
3. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (ad esempio facciate continue) dovranno essere previste attrezzature fisse per eseguire in sicurezza le opere di pulizia e manutenzione.
4. Il fascicolo del fabbricato di cui all'articolo 17 deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza di cui alla normativa di settore vigente.
5. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve informare l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza di cui alla normativa di settore vigente esistenti nel fabbricato.
6. Tali notizie devono essere fornite, altresì, laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura, tramite apertura all'interno dell'edificio, e non esistano manufatti fissi per accedervi.

Art. 35 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale (prefabbricazione, legno, acciaio, alluminio, vetro)

1. Il DM 17 gennaio 2018 ha aggiornato le "Norme Tecniche per le Costruzioni" di cui al DM 14.1.2008. In analogia alle opere che prevedono l'impiego di materiali da costruzione in conglomerato cementizio armato o precompresso o rotocompresso, anche le tecniche costruttive dell'edilizia flessibile che prevedono l'utilizzo di materiali da costruzione quali legno, acciaio, alluminio, vetro, ecc. devono sottostare alle relative discipline di settore, ed essere certificate sia in sede di progettazione che di esecuzione.
2. Le istruzioni per l'applicazione dell'aggiornamento di cui al comma 1 del presente articolo sono state impartite con la Circolare 21 gennaio 2019, n. 7, pubblicata nella GU 11.2.2019, n. 35 – Suppl. Ord. n. 5.

Art. 36 – Incentivi

1. Particolari disposizioni di legge statali o regionali prevedono, per le opere finalizzate all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti, il riconoscimento di particolari benefici di tipo economico o in termini di disponibilità edificatoria, quali riduzioni dei contributi di costruzione, premi di edificabilità, bonus volumetrici (piano casa), deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, o fiscalità comunale.
2. I Comuni possono inserire ulteriori premialità previste dall'articolo 8 della legge regionale n. 16/2016 (riduzione dei contributi di costruzione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, fermo restando i parametri ambientali obbligatori per legge, per l'impiego di materiali più sostenibili o più efficienti sotto il profilo energetico che rispettano i criteri ambientali minimi (CAM). Gli interventi devono essere attestati da professionisti che abbiano specifiche competenze con specifica certificazione riconosciuta Esperto in CAM.
3. Gli incentivi volumetrici non sono cumulabili con altri incentivi volumetrici di qualsiasi

tipo, fatte salve le modalità premiali di calcolo delle volumetrie edilizie consentite per il perseguimento di maggiori livelli di efficienza energetica.

4. Per interventi sul patrimonio esistente, i Comuni possono riconoscere una riduzione sull'ammontare degli oneri dovuti al fine di incentivare interventi su edifici esistenti secondo quanto disposto dall'art.7, comma 13 della legge regionale n. 16/2016 e ss.mm.ii..
5. Per le nuove costruzioni e per interventi sul patrimonio esistente i Comuni possono riconoscere a titolo di incentivo una riduzione sull'ammontare degli oneri dovuti per l'impiego di sistemi di fitodepurazione, opportunamente dimensionati con il carico inquinante e con tipologie di trattamenti igienizzanti conformi alle direttive degli Enti preposti al controllo.

Art. 37 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. In attuazione delle disposizioni di legge ed in particolare del D.Lgs. n. 230/95 e s.m.i., ai fini della prevenzione del rischio radon, nei luoghi di lavoro dove è obbligatoria la effettuazione delle misurazioni delle concentrazioni di gas radon come previsto dal capo III bis del citato D.Lgs. 230/95, dovrà essere assicurato per i lavoratori il rispetto dei pertinenti limiti di esposizione.
2. I *"Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici"*, approvati con il DM 11.10.2017 rubricato *"Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della Pubblica amministrazione"*, disciplinano le prescrizioni da attuarsi ai fini della prevenzione del rischio che può derivare dalla esposizione al gas radioattivo.

Art. 38 – Dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

1. Fermo restando le disposizioni della normativa tecnica di settore, tutti gli edifici devono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi non devono provocare, inoltre, localmente o altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.
2. .Le cucine e gli spazi di cottura devono avere le seguenti caratteristiche:
   - pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
   - soffitto rifinito con intonaco e pittura traspirante;
   - parete ove sono ubicati il lavello ed il punto di cottura rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente realizzato anche mediante elementi di arredo.
3. I servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:
   - pavimenti rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente e pareti sino ad un'altezza di 180 cm rivestite in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente o tinteggiate con idropittura traspirante;
   - soffitto rifinito con intonaco e pittura traspirante;
   - l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti; lo stesso dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale-accessorio-servizio avente le medesime caratteristiche).

   Dotazione minima di apparecchi sanitari:
   - nel caso di abitazioni devono essere costituiti da lavabo, doccia o vasca, water e bidet, questi ultimi realizzati anche in unico apparecchio;
   - nel caso di unità immobiliari con altra destinazione, sarà previsto almeno un locale bagno con wc e lavabo sospesi (nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche);
   - qualora l'unità immobiliare venga destinata ad un'attività aperta al pubblico (es. pubblici esercizi, attività di servizio alla persona...) dovrà contestualmente essere dotata di un locale

bagno per disabili con le caratteristiche di cui al punto precedente.

Negli immobili aventi destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq e comunque adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari necessari (lavabo, water, eventuale doccia) e, qualora aperti al pubblico, almeno un servizio igienico compatibile con le esigenze del disabile.

4. Tutte le unità immobiliari attrezzate con Ventilazione Meccanica Controllata (V.M.C.) possono essere dotate in via esclusiva di servizio igienico cieco con aerazione attivata.

Art. 39 – Strutture sanitarie private

1. Le strutture sanitarie private accreditate con il Servizio sanitario regionale svolgono le attività diagnostica, di laboratorio, ambulatoriale e clinica presso centri specialistici così identificati (elenco non esaustivo):
   a) ambulatori e consultori familiari
   b) laboratori di analisi
   c) centri di diagnostica, radiologia e medicina nucleare
   d) centri di riabilitazione motoria
   e) case di cura private
   f) residenze socio sanitarie assistenziali (RSSA)
   g) residenze sanitarie per disabili (RSD)
   h) ambulatori e cliniche veterinarie.
2. Di norma, le tipologie di strutture di cui alle lettere a) e b) del comma 1 sono localizzate all'interno di unità immobiliari residenziali; in ogni caso l'apertura di nuove strutture sanitarie private deve essere prevista nell'ambito della programmazione sanitaria al fine di assicurare l'equa distribuzione dei servizi sanitari essenziali alla collettività, anche attraverso la localizzazione di strutture polivalenti.
3. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici. Tutte le strutture sanitarie private devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali propri delle analoghe strutture pubbliche.

Art. 40 – Edilizia privata scolastica e per l'infanzia

1. Le strutture scolastiche private svolgono le attività didattiche e formative corrispondenti alle istituzioni statali presso centri specialistici così identificati (elenco non esaustivo):
   a) istituti scolastici privati (istruzione primaria e secondaria)
   b) strutture per la prima infanzia
   c) centri doposcuola
   d) asili nido.
2. Di norma, le tipologie di strutture di cui alle lettere b) c) e d) del comma 1 sono localizzate all'interno di unità immobiliari residenziali; in ogni caso l'apertura di nuove strutture scolastiche private deve essere prevista nell'ambito della programmazione scolastica al fine di assicurare l'equa distribuzione dei servizi essenziali alla collettività, anche attraverso la localizzazione di strutture didattiche polivalenti.
3. Le aree destinate dallo strumento urbanistico generale comunale ad attrezzature scolastiche, se non diversamente disposto, sono gravate da vincolo conformativo e la realizzazione e gestione delle strutture può essere svolta per iniziativa privata; in tal caso con apposita convenzione stipulata tra l'Amministrazione comunale ed il soggetto privato vengono stabiliti criteri e modalità di gestione condivisi, al fine di garantire le finalità sociali che caratterizzano la struttura scolastica.
4. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici. Tutte le strutture scolastiche private devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali propri delle analoghe strutture pubbliche.

Art. 41 – Strutture ricettive

1. Le strutture ricettive sono così identificate (elenco non esaustivo):
   a) alberghi e *motels*

b) albergo diffuso
c) *residence* turistico-alberghiero
d) villaggi turistici/*resort*
e) case vacanza
f) pensioni e affittacamere
g) locande
h) *Bed & Breakfast*
i) strutture agrituristiche
j) *Beauty Farm* e centri benessere
k) strutture ricettive all'aperto (campeggi e aree di sosta)
l) ostelli per la gioventù
m) stabilimenti balneari ed esercizi similari
n) colonie estive
o) case famiglia (per anziani e/o minori)
p) comunità alloggio per anziani
q) edilizia sociale (*social housing*)
r) centri di accoglienza:
r.1) *Hot Spot*/centri di primo soccorso e accoglienza (CPSA)
r.2) centri di accoglienza (CDA)
r.3) centri di accoglienza per richiedenti asilo (CARA)
r.4) centri di identificazione ed espulsione (CIE)
r.5) sistema di protezione per richiedenti asilo e rifugiati (SPRAR)
s) campi nomadi e baraccopoli.

2. Le strutture di cui alle lettere b), e), f), g), h), o), p) e q) del comma 1 possono essere localizzate all'interno di unità immobiliari residenziali.
3. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici. Tutte le strutture ricettive di cui al presente articolo devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali tipiche di ogni specifica tipologia di intervento.

Art. 42 – Strutture e attrezzature per lo sport e lo svago

1. Le strutture sportive e destinate allo svago di cui al presente articolo, realizzate e gestite da privati, possono costituire pertinenza (in quanto accessori) di immobili ad uso residenziale, turistico-ricettivo, scolastico, o di altre strutture, ovvero possono costituire autonome attrezzature, anche pluridisciplinari, che svolgono attività anche corrispondenti a quelle di istituzioni pubbliche, presso centri specialistici così identificati:
   a) impianti sportivi all'aperto e al chiuso in palazzetti (anche: piste permanenti per corse o prove automobilistiche e motociclistiche, velodromi e pattinodromi, corse di cani e cavalli, imp. bocciofili e tiro al bersaglio, piattello e arco, ecc.)
   b) palestre sportive e centri di riabilitazione motoria
   c) sale biliardo e bowling
   d) parchi gioco privati.
2. Di norma, le tipologie di strutture di cui alle lettere a) e d) del comma 1 sono localizzate in aree espressamente individuate e classificate dallo strumento urbanistico generale comunale in relazione alle specifiche destinazioni.
3. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge, tutte le strutture private sportive e destinate allo svago devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali propri delle analoghe strutture pubbliche.

Art. 43 – Strutture per la ristorazione e somministrazione

1. Le strutture destinate alla ristorazione ed alla somministrazione di alimenti e bevande sono così identificate (elenco non esaustivo):
   a) bar
   b) ristoranti/trattorie/osterie
   c) altri locali per la ristorazione (pizzerie, *sushi* bar)
   d) *self service* e *take-way*
   e) sale per trattenimenti
   f) mense aziendali (e cucine)
   g) mense sociali
   h) chioschi (bar, frutta, gelati, rosticceria).
2. Di norma, la localizzazione ed apertura dei pubblici esercizi di cui al presente articolo, anche in strutture all'aperto, è compatibile con tutte le destinazioni residenziali e produttive indicate dallo strumento urbanistico generale comunale.
3. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge, tutti i pubblici esercizi di cui al presente articolo devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali tipici di ogni specifica tipologia di intervento.

Art. 44 – Strutture di intrattenimento

1. Le strutture private destinate all'intrattenimento sono così identificate (elenco non esaustivo):
   a) cinema e arene
   b) teatri
   c) sale da ballo, discoteche e locali notturni
   d) circoli culturali privati
   e) sale da gioco d'azzardo e casinò.
2. Di norma, le tipologie di strutture di cui alle lettere d) ed e) del comma 1 sono localizzate all'interno di unità immobiliari residenziali; in ogni caso nell'apertura di nuove strutture private come quelle indicate dal presente articolo deve essere assicurato il rispetto delle norme sulla limitazione delle emissioni fonometriche a garanzia del rispetto della quiete pubblica.
3. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamento vigenti. Tutte le strutture di intrattenimento private devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali propri delle analoghe strutture pubbliche.

Art. 45 – Strutture per attività produttive agricole, artigianali, commerciali e industriali

1. Le strutture destinate alle attività produttive, agricole, artigianali, commerciali e industriali sono così classificate (elenco non esaustivo):
   a) attività artigianali di servizio alla persona
   b) attività artigianali nel settore dell'alimentazione
   c) attività artigianali nel settore non alimentare
   d) produzione (serre, fungaie, tunnel, ecc), lavorazione e trasformazione prodotti agricoli e zootecnici [anche stoccaggio (temporaneo) nell'ambito dell'attività o dell'azienda agricola]
   e) allevamenti zootecnici e itticoltura
   f) esercizi commerciali di vicinato
   g) medie strutture di vendita
   h) centri commerciali di grande distribuzione

i) autorimesse, autolavaggi e parcheggi
j) edicole
k) centri di raccolta, stoccaggio e rottamazione
l) depositi carburanti e distributori
m) mercati rionali e itineranti
n) vendita al dettaglio di prodotti agricoli in ambito rurale
o) industrie (settori: alimentare, mineraria, metallurgica e siderurgica, metalmeccanica, petrolchimica, manifatturiera, delle costruzioni, automobilistica, farmaceutica, tessile, cartaria, chimica, elettronica, e simili).

2. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamento vigenti, nonché in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici. Tutte le attività produttive, agricole, artigianali, commerciali e industriali di cui al presente articolo devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali tipici di ogni specifica tipologia di intervento.

Art. 46 - Strutture specializzate per l'agricoltura

1. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, per serra si intende un apprestamento di protezione per la coltivazione di terreno agrario capace di creare un ambiente artificiale mediante specifiche condizioni di luce, temperatura ed umidità, destinato esclusivamente alla coltivazione del terreno e allo svolgimento di colture specializzate, per le quali sono necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.
2. Si distinguono:
   a) "serra temporanea": la struttura realizzata normalmente con tubolari e coperture a falda o ad arco di metallo e/o di elementi prefabbricati in c.a. e legno e con copertura in film plastici leggeri o con reti ombreggianti, non collegata a fondazioni murarie reticolari o lineari, facilmente smontabile e rimovibile. In essa il film di copertura, superficiale o laterale, è steso per la durata di una o due stagioni, al termine delle quali viene rimosso o ripiegato o avvolto lateralmente alla struttura. Non risulta fissata con elementi stabili al suolo dove viene fissata con ancoraggi rimuovibili. Può essere di tipo prefabbricato o eseguita in opera.
   b) "serra permanente": la serra realizzata con materiali quali ferro zincato o alluminio o altro materiale e copertura a falde o ad arco atto a sopportare pesi considerevoli. Il materiale di copertura è costituito da film plastici pesanti, doppi teli anche gonfiabili, policarbonato od altro materiale rigido trasparente. La serra può essere dotata di impianti (condizionamento, riscaldamento, antigelo, ombreggiamento, illuminazione artificiale, ecc). L'utilizzo della serra permanente non e' stagionale. La struttura risulta ancorata al suolo con opere fisse permanenti (cordoli, muretti, ecc.).
   c) "tunnel stagionali": strutture che in generale ricoprono solo parte della superficie coltivata per consentire una adeguata protezione alle coltivazioni e consentono comunque di garantire condizioni microclimatiche migliori rispetto al pieno campo. Hanno durata stagionale e spesso vengono rimosse ancora prima della conclusione del ciclo vegetativo delle colture che se ne avvantaggiano. In genere presentano elementi strutturali in legno o metallo e copertura con fil plastico di breve durata.
3. Nella fase di progettazione delle serre temporanee e/o permanenti, si rende necessario il rispetto dei seguenti accorgimenti di sistemazione e progettazione:
   a) sistema di raccolta, regimentazione e smaltimento delle acque meteoriche;
   b) sistemi di schermatura orizzontale con filari e/o siepi di specie vegetali autoctone;
   c) indice di copertura della superficie coperta da serre sulla superficie del corpo aziendale non superiore al 70%;
   d) Distanze da confini (m. 5,00),
      da strade: come previsto da codice stradale

da fabbricati residenziali (ml. 10,00)
da fabbricati non residenziali (ml. 10.00)

4. La fase di progettazione delle serre permanenti dovrà essere preceduta da opportuno studio geomorfologico di dettaglio finalizzato alla descrizione particolareggiata del deflusso delle acque superficiali e della circolazione delle acque sotterranee (ante-opera e post- opera).
5. Nel caso di definitiva dismissione delle colture agricole le serre sia quelle temporanee che quelle permanenti devono essere completamente rimossi da suolo.
6. I ricoveri per scorte aziendali, sono definiti come strutture assimilabili alle serre temporanee con copertura in film plastico o telo opaco finalizzate al riparo delle scorte stagionali aziendali (foraggi, paglie, ecc) al termine della quale la copertura viene rimossa o ripiegata o avvolta lateralmente alla struttura. Sono prive di impianti. Per questi ricoveri si applicano le stesse procedure elencate per le serre temporanee.
7. La realizzazione delle serre temporanee e dei tunnel stagionali rientrano tra gli interventi che non richiedono titoli autorizzativi (interventi edilizia libera), per le serre permanenti si fa riferimento alle specifiche disposizioni di legge (SCIA subordinata ad eventuali altri pareri e nulla osta) e a quanto riportato alla precedente lettera c) e d) del comma 3.

Art. 46/bis Dotazioni igienico sanitarie per le strutture specializzate per l'agricoltura.

1. Le strutture specializzate per l'agricoltura (stalle, porcilaie, pollai, fienili, silos, concimaie), devono rispettare la distanza di ml. 15,00 dalle residenze e dotarsi di tutti gli apprestamenti utili per il controllo degli insetti e roditori.
2. Con riferimento ai reflui prodotti si richiama la normativa vigente in materia a cui, tali strutture, devono sottostare ed in particolare, in sede di progettazione, saranno previsti:
   a) reflui civili e assimilati: ogni insediamento che presenta questa tipologia di scarichi e che non può smaltire direttamente nella rete fognaria pubblica dovrà essere dotato di sistema di accumulo e di smaltimento secondo quanto previsto dal D. Lgs 152/2006 e ss. mm. e ii..Non sono consentiti pozzi neri a perdere.
   b) Reflui zootecnici. tutte le attività zootecniche devono essere dotate di idonee strutture per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici (letame, liquame e acque piovane contaminate dal contatto con letame e liquame) in conformità a quanto previsto dalla normativa di settore (D. Lgs 152/2006, DDG n. 61/2007, DPR n. 59/2013, DPCM 08/05/2015 e ss. mm. e ii.). Lo smaltimento degli stessi è disciplinato dalla normativa specifica per l'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici (Dec. Ass. Territorio e Ambiente, Agricoltura e Sanità 17/01/2007 e ss. mm. e ii.).
   c) Reflui della lavorazione e trasformazione. In relazione alla tipologia di attività svolta dall'insediamento saranno previste le adeguate opere per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui in relazione alle specifiche norme di settore previste per caseifici, oleifici, enopoli, lavorazione e trasformazione ortofrutta, impianti di produzione di energia da biomasse, ecc.).

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art. 47 – Strade e viabilità

1. Per la disciplina degli accessi dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati, e da questi verso la viabilità esterna, si rinvia a quanto approfonditamente riportato all'articolo 53 del presente Regolamento.
2. Si rinvia all'articolo 21 del presente Regolamento riguardo alla disciplina dell'occupazione temporanea del suolo pubblico, così come l'interruzione della viabilità, alla concessione comunale, alla durata e ripristino delle aree occupate, che formano oggetto del "Regolamento

comunale sull'occupazione del suolo pubblico".

Art. 48 – Porticati

1. Diversamente da logge e portici ad uso privato esclusivo, i porticati si definiscono, come indicato nell'Allegato "A" - Quadro delle definizioni uniformi, quali spazi coperti situati al piano terreno, scandito da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico.
2. Il portico, la cui ubicazione va intesa esclusivamente a piano terra degli edifici, può costituire un sistema di percorsi pedonali coperti, prevalentemente dislocati nel tessuto storico del centro urbano e, in quanto destinato all'uso pubblico, benché di proprietà privata, in relazione alle esigenze commerciali, dei pubblici esercizi, agli allestimenti temporanei, agli accessi carrabili, all'igiene e pulizia, ecc. è soggetto alla disciplina delle autorizzazioni comunali previste dal presente Regolamento.
3. Pur facendo parte della superficie coperta del fabbricato, il porticato non concorrono alla determinazione della superficie lorda, nei seguenti casi:
   - i porticati sono di uso pubblico;
   - i porticati di uso collettivo per la parte non eccedente il 20% della superficie lorda dell'edificio;
   - i porticati di uso esclusivo, se completamente aperte almeno su due lati verticali, di edifici residenziali in tutte le zone territoriali omogenee ad esclusione delle zone E, per una superficie non superiore al 20% di quella lorda dell'edificio.
   - i porticati di uso esclusivo, se completamente aperte almeno su due lati verticali, di edifici residenziali ubicati nel verde agricolo (zone E) per una superficie non superiore al 50% di quella lorda dell'edificio.
4. Ai fini della cura e manutenzione dei portici, i proprietari degli edifici, i gestori degli esercizi commerciali e dei pubblici servizi sottoscrivono con l'Amministrazione comunale una apposita convenzione che contemperi la gestione privata del bene con le esigenze che derivano dall'uso pubblico dello stesso.

Art. 48 Bis – Logge/loggiati

1. Le logge, la cui ubicazione va intesa oltre il piano terra, si definiscono, come indicato nell'Allegato "A" - Quadro delle definizioni uniformi - elementi edilizi praticabili coperti, non aggettanti, aperti su almeno un fronte, muniti di ringhiera o parapetto, direttamente accessibili da uno o più vani interni.
2. Le logge concorrono alla determinazione della sagoma e vanno incluse nel calcolo della superficie coperta dell'edificio.
3. Pur facendo parte della superficie coperta del fabbricato, le logge non concorrono alla determinazione della superficie lorda, nei seguenti casi:
   - se completamente aperte almeno su due lati verticali ed eventualmente delimitate da parapetti aventi altezza non superiore a m 1,50 e comunque sino ad una superficie complessiva per ogni piano non superiore al 25 % di quella lorda di pavimento del piano relativo.
   - nei rimanti casi la profondità della loggia non deve essere superiore a m 2.50, fermo restando il limite di superficie complessiva non superiore al 25% di quella lorda di pavimento del piano relativo.

Per maggiori dettali si rimanda ALLEGATO "A - bis" – Rappresentazione grafica – voce 10 – Logge.

Art. 49 – Piste ciclabili

1. Il D.M. 30.11.1999, n. 557 rubricato *"Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili"* ha definito le linee guida per la progettazione degli itinerari ciclabili (Capo I) enunciandone finalità e criteri e stabilendo specifiche norme con riguardo ai collegamenti urbani ed extraurbani, alle tipologie di intervento anche rispetto alla sicurezza che le stesse offrono per l'utenza ciclistica, in particolare, classificando:
   a) piste ciclabili in sede propria;
   b) piste ciclabili su corsia riservata;
   c) percorsi promiscui pedonali e ciclabili;
   d) percorsi promiscui ciclabili e veicolari.
2. A detto regolamento si rinvia anche con riguardo agli *standards* progettuali, alla localizzazione, alla segnaletica stradale, alle aree di parcheggio dei velocipedi.

Art. 50 – Aree per parcheggio

1. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcamento a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, e di parcheggi privati con più di 30 autovetture, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le caratteristiche di cui alla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.
2. I parcheggi dovranno sempre prevedere quote di posti a seconda delle destinazioni per:
   a) autovetture (stallo minimo metri 5 x 2,50);
   b) motorette, motociclette e biciclette (stallo minimo metri 2 x 1,00);
   c) autocarri (stallo minimo metri 10 x 3,00).

   Nelle aree industriali, magazzini e simili i posti autocarro dovranno essere distribuiti in modo da consentire la sosta di autotreni.
3. I parcheggi a raso, sia pubblici che privati, devono essere progettati e realizzati con criteri di riqualificazione ambientale. A tal fine la superficie delle aree a parcheggio deve consentire l'assorbimento delle acque piovane. Nei parcheggi deve inoltre essere assicurata adeguata piantumazione, così come prescritta dalle N.T.A. dello strumento urbanistico comunale e/o del Regolamento del Verde.
4. Nelle aree di parcheggio devono essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura. Al fine di agevolare la manovra di trasferimento della persona su sedia a ruote in avverse condizioni atmosferiche detti posti auto riservati sono, preferibilmente, dotati di copertura.
5. Nelle aree di parcheggio pubblico per i posti riservati ai veicoli al servizio di persone disabili, disposti parallelamente al senso di marcia, la lunghezza deve essere tale da consentire il passaggio di una persona su sedia a ruote tra un veicolo e l'altro. Il requisito si intende soddisfatto se la lunghezza del posto auto riservato non eccede quella di un posto auto ordinario.

Art. 51 – Piazze e aree pedonalizzate

1. L'utilizzazione delle aree pedonali private gravate da servitù di uso pubblico è disciplinata dall'apposito regolamento comunale relativo all'utilizzo delle superfici ed alla occupazione delle aree destinate ad uso pubblico di cui all'articolo 21 del presente Regolamento.
2. Le aree private aperte su spazi pubblici e sulla pubblica via, si considerano sottoposte a servitù di uso pubblico quando le stesse non sono recintate o riservate in via esclusiva al

godimento del soggetto privato che ne ha la disponibilità; in tal caso, l'Amministrazione cura la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree dotandole di servizi pubblici quali la pavimentazione, i sistemi di distribuzione e di raccolta delle acque, la pubblica illuminazione, la sistemazione a verde, ecc.

Art. 52 – Passaggi pedonali e marciapiedi

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini. Tuttavia, in occasione di lavori per l'apertura di passi carrabili, l'Amministrazione comunale potrà chiedere ai privati la realizzazione degli stessi secondo le indicazioni che, di volta in volta, verranno impartite dai competenti Uffici comunali e previa costituzione di apposita polizza fideiussoria a garanzia del suolo pubblico, che sarà svincolata dall'Amministrazione solo ad avvenuta constatazione della regolare ultimazione dei lavori. La constatazione sarà eseguita entro 30 giorni dalla richiesta.
2. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e realizzati progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti agli edifici, favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni, eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari. Tali progetti dovranno essere concordati e approvati dal Settore competente in materia di marciapiedi ed arredo urbano.
3. Nel caso di nuova costruzione, ove sia prescritto l'arretramento di almeno 3 mt della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico, l'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, percorsi pedonali o al parcheggio di biciclette con esclusione del transito e sosta dei veicoli, fanno eccezione i veicoli in transito per accedere alla proprietà privata.
4. Nel caso di nuova costruzione, qualora le sedi stradali vengano realizzate a scomputo oneri, la pavimentazione destinata a stalli di motoveicoli dovrà essere realizzata con materiali idonei a garantire l'indeformabilità del suolo.
5. Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto, salvo diverse esplicite pattuizioni, a concorrere nella quota del 50% alle spese per il decoro pubblico.
6. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti e degli interventi dei punti precedenti sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.
7. Nel sottosuolo pubblico antistante gli edifici, in sede di marciapiede, possono essere realizzate, previa richiesta di autorizzazione/concessione al competente Settore dell'Amministrazione comunale, intercapedini per l'aerazione e illuminazione di locali interrati a servizio del privato e per la contestuale posa di sottoservizi a rete quali linee elettriche e di telecomunicazioni e botole di aerazione delle Centrali Termiche.
8. L'installazione di pensiline e passaggi coperti tramite occupazione di suolo pubblico, necessita di preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale ed è soggetta al pagamento del canone ove dovuto e come richiesto dall'apposito regolamento.

Art. 53 – Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. L'accesso/uscita dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati e viceversa, o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con

segnali di divieto di sosta con riferimento al Codice della strada.

2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è generalmente consentito da quello di minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna sia esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. I requisiti necessari per l'apertura di passi carrabili dovranno essere dimostrati dal progettista nella documentazione tecnica allegata nelle tavole di progetto degli interventi. Un'apposita tavola del medesimo progetto deve contenere l'evidenziazione dell'accesso alla rete viaria, completa della rappresentazione dello spazio pubblico e delle sue dotazioni di stato di fatto (alberature, illuminazione pubblica, cartelli stradali, intersezioni stradali ecc.). Tale tavola dovrà essere utilizzata ai fini del rilascio del numero identificativo dell'autorizzazione per l'apertura del passo carrabile.
5. Per la realizzazione dei passi carrai non è possibile modificare il marciapiede se non per la parte relativa alla cordonatura. Eventuali richieste di passo carraio da parte di attività situate direttamente sul fronte strada, qualora necessario, dovranno comportare l'adeguamento delle quote interne dei propri locali senza interferire con lo spazio del marciapiede neanche con pedane mobili. In caso ciò non risulti tecnicamente possibile, non potrà essere concesso il passo carraio.

Art. 54 – D*ehors* su suolo pubblico e privato ad uso pubblico

1. Per *dehors* si intende l'insieme degli elementi mobili, smontabili e facilmente rimovibili posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico o privato che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio, per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione.
2. I *dehors* sono costituiti dalle seguenti tipologie:
   a) Tavoli, sedie, ombrelloni.
   b) Tavoli, sedie, pedane in legno e ombrelloni.
   c) Tavoli, sedie, pedane in legno, ombrelloni ed elementi di delimitazioni costituite da fioriere.
   d) Strutture precarie chiuse, realizzate esclusivamente con le seguenti caratteristiche:
      1) struttura di sostegno in materiali leggeri (metallo, pvc) con montanti sottili;
      2) tamponatura realizzata completamente in vetro o policarbonato trasparente rigido similvetro, ad esclusione dei montanti a sostegno della struttura. Tali tamponature dovranno essere completamente apribili, ad anta con apertura verso l'interno o scorrevoli complanari. Non sono ammesse porzioni della tamponatura cieche;
      3) copertura in vetro antisfondamento o policarbonato trasparente rigido similvetro. In questo caso, ai fini di protezione dall'irraggiamento solare nei periodi estivi è consentita l'installazione di tende oscuranti retrattili da montare sopra la copertura. La copertura sarà dotata di idoneo sistema di raccolta e convogliamento dell'acqua piovana. L'altezza esterna della struttura non può superare i metri 3.50 dalla quota di calpestio esterna.
      4) pavimentazione con pedana in legno.
3. La superficie massima dei dehors è pari al 50% della superficie di somministrazione del locale, per un massimo di 50 mq. E' consentita, comunque, una superficie minima di 18 mq per ogni attività di somministrazione. Tutte le superfici sono subordinate al rispetto delle pertinenze, arretramenti e distacchi del presente articolo.
4. I dehors, previsti all'interno della pertinenza esterna dell'attività, non devono interferire con caditoie e pozzetti di ispezione di sottoservizi e possono essere collocati nelle seguenti aree di

suolo pubblico o privato ad uso pubblico:

a) nei marciapiedi, con larghezze almeno 3.00, possono essere collocati dehors della tipologia tipo a) di cui al comma 2;
b) nelle aree o strade pedonali, possono essere collocati qualsiasi tipologie di dehors previste al comma 2;
c) nei porticati pubblici o privati ad uso pubblico, possono essere collocati dehors della tipologia tipo a) di cui al comma 2;
d) nelle strade di categoria E e F, possono essere collocati dehors della tipologia tipo d) ed e) di cui al comma 2.

5. I dehors, possono essere collocati all'interno della pertinenza esterna dell'attività, ricavata dalla proiezione dei muri perimetrali dei locali dell'attività, come di seguito a seconda delle aree:

   a) nei marciapiedi e nei portici, le occupazioni possono avvenire esclusivamente aderente al fronte dell'edificio, garantendo la fascia di rispetto di passaggio pedonale;
   b) nelle aree e strade pedonali, nei casi di area priva di marciapiede, l'occupazione può avvenire aderente al fronte dell'edificio, nei casi di area provvista di marciapiede inferiore a metri 3, l'occupazione può avvenire aderente al marciapiede con una larghezza pari ad ¼ della larghezza della strada, (calcolata escludendo la larghezza dei marciapiedi). I Comuni possono in tali aree, redigere singoli progetti di decoro urbano, individuando specifiche aree per l'occupazione di suolo pubblico, a seconda della configurazione delle singole aree;
   c) nelle strade le occupazioni possono avvenire nel rispetto del Codice della Strada.
   d) le collocazioni di dehors, privi di ombrelloni, possono avvenire anche sotto le eventuali tende solari, collocate o da collocare.

6. Gli arredi dovranno avere le seguenti caratteristiche:
   a) sedie e tavoli;
   b) ombrelloni, altezza massima da terra 3.50, di telo ignifugo, senza nessuna chiusura verticale di qualsiasi materiale, sono escluse pubblicità;
   c) delimitazioni con fioriere, aventi altezza massima di 1.30 dal pavimento esterno.
7. Tutte le occupazioni devono garantire una fascia di rispetto per il passaggio pedonale di metri 2.00, libera da qualsiasi occupazione, il passaggio riservato per i mezzi di soccorso e di mezzi delle Forze dell'Ordine di metri 3.00, le stesse devono essere distaccate almeno 2.00 da arredi urbani, alberi, aiuole e comunque rispettare il Codice Civile o regolamenti comunali.
8. Tutte le occupazioni di suolo pubblico, per garantire il decoro urbano e l'armonico inserimento urbano dei dehors, ricadenti in ZTO A, ed in tutte le aree assoggettate a tutela storico ambientale di cui al Codice dei Beni Culturali, dovranno essere sottoposte al parere della Soprintendenza dei BB.CC.AA. Le occupazioni che interessano la sede stradale, dovranno rispettare il Codice della strada e ottenere l'ordinanza per la delimitazione della sede stradale. Le suddette occupazioni sono sottoposte alla disciplina del Canone Unico Patrimoniale e relativo regolamento comunale.
9. Per svolgere l'attività di somministrazione nei dehors, dovrà comunque essere acquisito relativo parere igienico sanitario preventivo di competenza della locale ASL in quanto estensione di pubblico esercizio, luogo di lavoro e sosta di persone, nonché luogo di somministrazione di cibi e bevande.
10. Il Comune per ravvisata necessità, può ordinare l'immediato sgombero della struttura occupante lo spazio pubblico con ordinanza contingibile e urgente.

11. Tali strutture dovranno essere sottoposte a manutenzione periodica ad esclusiva cura e responsabilità del titolare; qualora vengano meno a seguito di incuria, le caratteristiche tali a garantire il decoro e la sicurezza degli spazi, il Comune ordinerà l'immediata rimozione della struttura. La responsabilità civile per danni a terzi all'interno o all'esterno della struttura direttamente collegati alla sua presenza sono a carico del titolare.
12. Nei dehors, quando chiusi, dovranno essere garantiti i requisiti minimi di salubrità e benessere ambientale nel periodo estivo ed invernale;
13. Possono essere consentiti l'installazione di impianti di climatizzazione per raffrescamento e riscaldamento nonché di illuminazioni esclusivamente con sistemi di autoalimentati, senza alcun impianto tecnologico fisso. I macchinari e sistemi di illuminazione dovranno essere certificati CEE.
14. Non è ammessa l'affissione di cartelli pubblicitari o volantini o schermature di alcun genere, fatta salva l'eventuale insegna con il nome del locale, la quale dovrà essere autorizzata con apposito provvedimento.
15. Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Urbana, oltre al Codice Civile.
16. L'installazione di detti manufatti è in ogni caso limitata al periodo di esercizio dell'attività, in caso di cessazione dell'attività la struttura andrà pertanto rimossa a carico del titolare dell'attività.
17. Sono fatte salve le disposizioni dei vigenti Regolamenti Comunali che normano la fattispecie.

Art. 55 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni

1. L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sui fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
   - tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
   - cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
   - numeri civici;
   - piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
   - mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per i fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
   - lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
   - quant'altro di pubblica utilità.
2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.
3. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'amministrazione comunale.
4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.
5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.
6. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

Art. 56 – Recinzioni di spazi pubblici

1. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.
2. Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.
3. Per le aree di pertinenza degli edifici, le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, devono essere recintate, sistemate e mantenute prive da vegetazione spontanea incontrollata.
4. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a mt. 0,30 dal piano del marciapiede o di mt. 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.
5. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.

Art. 57 – Numerazione civica

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati a cura dell'Amministrazione comunale; allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.
   Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
   Le eventuali variazioni della numerazione civica già assegnata, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione comunale fatti salvi i casi in cui la richiesta di variazione viene effettuata direttamente dall'interessato.
   In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.
   L'Amministrazione comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, passi carrabili, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.
   L'Amministrazione comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).
   L'indicatore ecografico interno viene posato a cura del proprietario.
   Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi può provvedere l'Amministrazione addebitandone le spese al proprietario.
2. Nel rispetto del vigente regolamento comunale in materia di *"Pubblicità e affissioni e relative imposte"* per l'imposta comunale sulla pubblicità, gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta di dimensioni massime 15 x 20 cm, fissata in modo stabile, contenente i propri dati, recapito e numero telefonico, nonché a comunicare tali dati per via telematica all'Ufficio Toponomastica, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza. La targhetta può essere applicata anche all'interno dell'edificio, purché sia immediatamente visibile dalla strada.
3. Nel rispetto del vigente regolamento per l'imposta comunale sulla pubblicità, all'esterno dell'edificio, sotto il numero civico, i proprietari possono apporre, a titolo gratuito e senza

necessità di alcuna richiesta, una targa di dimensioni massime 15 x 20 cm, che riporti l'anno di ultimazione del fabbricato, il nome del progettista e dell'impresa esecutrice.

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Così come previsto dall'Intesa del 20 ottobre 2016, sancita ai sensi dell'articolo 8, comma 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione dello schema di regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., è prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia del Verde pubblico e privato, un modo specifico e coordinato con tutte le altre norme vigenti di settore.

Art. 58 – Aree verdi

1. L'Amministrazione Comunale favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che nella progettazione, nella costruzione e nell'uso siano rivolti a migliorare il paesaggio e diminuire gli impatti sull'ambiente urbano, in termini di utilizzo e vivibilità. Sono perciò incentivati gli interventi innovativi in termini paesaggistici, architettonici, ambientali e culturali, che dimostrino particolare attenzione alla qualità della forma costruita intesa come insieme di manufatti e spazi aperti, gestione delle risorse e riduzione delle superfici impermeabili.
2. Il Comune attraverso agevolazioni favorisce il recupero del patrimonio edilizio, in particolare delle aree e degli immobili in disuso. Vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, compresi idonei stalli, manufatti o altri elementi per il parcheggio e il ricovero delle biciclette (realizzati con materiali idonei a garantire l'indeformabilità del suolo), i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati, la realizzazione delle reti ecologiche.
3. I progetti che contemplano interrelazioni con opere viabilistiche e/o strutture e spazi annessi (come svincoli, rotatorie e banchine laterali), nonché quelli di sistemazione delle aree libere da edificazione e verdi, devono uniformarsi agli standard prestazionali e ai contenuti tecnici delle prescrizioni tecniche progettuali vigenti, approvate dai diversi Settori per le differenti tipologie di opere e rese pubbliche sul sito del Comune.
4. La rimozione di alberi con circonferenza del fusto superiore a cm.150 misurata a cm.130 di altezza presenti negli spazi privati e pubblici è vietata.
5. Ove ciò non possa essere evitato nell'ambito di interventi edilizi e urbanistici o nella realizzazione di opere pubbliche, la rimozione deve essere adeguatamente motivata da una relazione progettuale ed agronomica ed è subordinata all'inserimento nel lotto di intervento, o in un'area vicina, individuata congiuntamente con il Comune, di un numero di esemplari adulti in relazione alla specie e all'età della pianta rimossa, secondo una valutazione da richiedere al Settore cui compete la gestione del verde. La rimozione dovrà comunque essere precedentemente assentita nell'ambito del procedimento di riferimento. Gli interventi di sostituzione compensativa, nelle fasce periurbane o zone agricole, impiegano di preferenza specie arboree appartenenti alla flora della zona, mentre è in ogni caso vietato l'impianto di esemplari arborei o arbustivi appartenenti a specie alloctone qualora queste esibiscano accertata o notoria attitudine invasiva. Non potranno essere rimossi gli esemplari e le specie arboree soggetti a particolare tutela.

Art. 59 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. Ai parchi e giardini di interesse storico-monumentale ancorché di proprietà privata è riconosciuto un interesse pubblico conferitogli dalle sue caratteristiche artistiche e/o dalla rilevanza storica e, in quanto tali, dovranno essere conservati nei loro caratteri originari. Non è

ammessa la riduzione o la suddivisione delle aree.

2. La tutela dei parchi urbani e dei giardini storici deve essere garantita in tutto il territorio urbano, nel centro storico e nelle aree esterne ad esso, ed è volta alla conservazione ed al restauro delle aree perimetrate al fine della valorizzazione delle stesse. Si specifica pertanto che qualsiasi intervento deve essere finalizzato al recupero e ripristino dei caratteri e degli elementi salienti che distinguono parchi e giardini di notevole interesse; questo deve verificarsi sia per quello che riguarda i giardini del centro storico ma deve essere garantito anche per le aree del territorio urbano ed extraurbano.
3. In relazione ai vincoli discendenti dalle disposizioni di cui al Decreto legislativo n. 42 del 2004 e s.m.i., tutti gli interventi in tali aree sono subordinati alla redazione di un progetto unitario supportato dal rilievo delle essenze e degli elementi di arredo, da sottoporre al parere obbligatorio della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali. Le modifiche e le introduzioni di nuovi elementi vegetali e/o di arredo dovranno essere congruenti e coerenti con gli elementi esistenti che devono essere mantenuti. In particolare è prescritta la conservazione degli elementi ornamentali, delle recinzioni, delle cancellate. Non sono ammesse superfici in asfalto.

Art. 60 – Orti urbani

1. L'Amministrazione comunale promuove la formazione e l'organizzazione di "orti urbani" e di "giardini condivisi" quali sistemi ordinati di appezzamenti di terreno coltivabili con scopo non commerciale e con la finalità di incentivare forme di aggregazione tra cittadini e fornire occasioni di svago per il tempo libero, oltre che di riqualificare aree verdi cittadine.
2. La classificazione, la realizzazione, l'assegnazione e la manutenzione degli "orti urbani" e dei "giardini condivisi" è operata dall'apposito regolamento comunale con il quale sono definiti i criteri di assegnazione e le modalità d'uso, oltre che la gestione amministrativa e la manutenzione delle singole aree ortive presenti nel proprio territorio.
3. Gli orti ed i giardini sono concessi, mediante pubblicazione di specifici avvisi pubblici per l'assegnazione, ai cittadini residenti nel Comune che abbiano raggiunto la maggiore età secondo quanto previsto dal Regolamento del Verde. La disponibilità idrica sarà garantita dell'Amministrazione utilizzando risorse non concorrenziali con quelle destinate al consumo umano. Per la concessione dell'orto è previsto il pagamento di un canone annuale e la corresponsione di una quota forfettaria per l'utilizzo dell'acqua.

Art. 61– Parchi e percorsi in territorio rurale, sentieri

Si fa riferimento a quanto previsto dal Regolamento comunale del Verde, anche alla luce del recente aggiornamento delle disposizioni attuative dello Studio Agricolo Forestale, approvato con D.A. n. 119/Gab del 14 luglio 2021, a supporto del Piano Urbanistico Generale comunale TitoloVI - Capo I della legge regionale 13 agosto 2020, n.19 e ss.mm.ii..

Art. 62 – Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:
   a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all'articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie (Regio decreto 27.7.1934, n. 1265) e s.m.i. e i distributori di carburanti, da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
   b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a

usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, etc.);

c) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune, nonché tutte le aree oggetto di cessione a pertinenza indiretta, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);
d) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.

2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.
3. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune che ne invierà copia all'ufficio competente per la pratica edilizia o urbanistica e, in conformità ai disposti di legge, al Settore comunale competente alle bonifiche, nonché, per conoscenza, all'ufficio dell'ARPA. Qualora i risultati dell'indagine suddetta evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dell'intervento, sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica, ma non interrompe l'esame edilizio del progetto. L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il responsabile del procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.
4. Qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in specifici lotti – eventualmente tramite frazionamento catastale – o fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni.
5. Qualora gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, dovessero ravvisare la necessità di integrazioni e approfondimenti, lo comunicheranno al Responsabile del Procedimento edilizio o urbanistico, che interrompe il procedimento di rilascio del titolo o di approvazione del piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato, sino alla positiva valutazione delle integrazioni. Se da queste integrazioni dovesse emergere la presenza di potenziale contaminazione si opererà così come previsto nel precedente comma 3.
6. I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere, nonché allegati al fascicolo del fabbricato di cui all'articolo 17 del presente Regolamento.
7. In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.

Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

Per tutti gli interventi di cui al presente Capo IV si applicano le leggi di settore vigenti nonché il regolamento comunale d'igiene e le circolari in materia emanate dalle competenti Autorità sanitarie.

Art. 63 – Approvvigionamento idrico

1. **Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque**.
   1.1 Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.
   1.2 Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.
   1.3 Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.
   1.4 Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), è necessaria l'autorizzazione preventiva da parte del comune, che ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle condizioni del servizio di distribuzione dell'acqua.
2. **Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.**
   2.1 I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai comunque, a distanza minore di ml. 10 da questi.
   2.2 I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti interamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o un altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.
   2.3 Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello.
   2.4 L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.
   2.5 Il terreno circostante, almeno per un raggio di ml. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.
   2.6 I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati.
   2.7 Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dagli uffici tecnici comunali e dai servizi dell'unità sanitaria locale.
3. **Riduzione consumi individuali acqua potabile.**
   3.1 Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
   3.2 Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedano il rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile è obbligatorio:
   - la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile;

- l'installazione di cassette di scarico dei vasi igienici con dispositivi per la regolazione del flusso di acqua e di "flussi aerati"/riduttori di flusso per rubinetti e docce, fissi o direzionabili;
- negli edifici appartenenti alle categorie energetiche E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7 e E.8 elencate all'articolo 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, è obbligatoria, nei punti d'uso di acqua ed acqua calda sanitaria (bocchelli lavabo, docce, WC, orinatoi) l'installazione di sistemi di erogazione con tempi di apertura controllati, quali i sistemi di erogazione con apertura a tempo, o tramite pedale o simile, o con controlli elettronici, l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua delle cassette di scarico dei gabinetti (dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri) e l'uso di "flussi aerati/riduttori di flusso" per rubinetti e docce, fisse o direzionabili. Le prescrizioni del presente comma si applicano anche ai servizi igienici comuni degli edifici di classe E1(3) di cui all'art.3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412.

3.3 Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedano il rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile, appartenenti alle categorie energetiche E.1.2, E.1.3, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7 e E.8 elencate all'articolo 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, è obbligatorio l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrice, vasche da bagno e docce, per la categoria energetica E.1.1 l'adozione di tali sistemi è consigliabile. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:

a. l'intasamento di cassette e tubature;
b. la diffusione di odori e agenti patogeni.

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.

Per le nuove costruzioni il requisito è soddisfatto se:

a) i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero pari al 70% delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici;
b) sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASP) che le rendano atti agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle pertinenze esterne;
c) sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il wc) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

Per interventi riguardanti il sistema di approvvigionamento idrico sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se:

aa) il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio: es. irrigazione verde ornamentale);
bb) si prevedono per i terminali della rete duale esterna idonei accorgimenti per evitarne usi impropri (colore, forma, posizione).

3.4. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, usi tecnologici relativi (es. a sistemi di climatizzazione attiva/passiva).

3.5. Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici interessati a interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione in cui è previsto il rifacimento dell'impianto idraulico, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o cortile superiore a 80 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta di acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri:
   a. consumo annuo totale di acqua per irrigazione;
   b. volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro.

3.6. Il fabbisogno idrico dovrà essere calcolato in funzione del numero di abitanti, del tipo di apparecchi irrigui utilizzati e di irrigazione prescelta (fabbisogno medio pari al 10% del consumo totale annuo per persona). Verificato che il fabbisogno idrico sia inferiore alla quantità di acqua piovana che può essere raccolta, il calcolo della capienza minima della vasca dovrà essere effettuato tenendo conto del periodo secco medio (numero di giorni consecutivi durante i quali si ha assenza di precipitazioni): Volume minimo vasca: fabbisogno annuo x numero di giorni periodo secco/365. La cisterna dovrà essere dotata di un sistema di filtrazione per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

3.7. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla rete idrica potabile e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Art. 64 – Depurazione e smaltimento delle acque

1. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs n.152/2006 e successive modifiche.
2. Le modalità di scarico di acque reflue in Pubblica Fognatura sono definite dal *"Regolamento di Fognatura e Depurazione"* approvato con Delibera di Consiglio Comunale.
3. L'ubicazione delle fosse settiche e/o tipo Imhoff deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.
4. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno degli edifici con esclusione di immissioni di acque meteoriche.
5. Le acque meteoriche devono essere convogliate e allontanate dall'edificio così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti e possono recapitare sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo. Sempre che non siano le condizioni di riuso come riportate all'art.63. E' vietato lo scarico di acque meteoriche in acque sotterranee.
6. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o «calate») e le condutture interrate per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ad essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca, o in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ufficio tecnico comunale.
7. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
8. Le condutture verticali di scarico devono essere preferibilmente applicate esternamente all'edificio fino a 4,00 mt. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste preferibilmente in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.

9. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento in direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
10. I reflui provenienti dalle attività zootecniche, agro-forestali, agrituristiche, itticoltura interna, nonchè quelle provenienti da attività agro-industriale o di alte tipologie di insediamenti produttivi ricadenti in aree non servite da rete fognaria pubblica dovranno attenersi alle disposizioni specifiche previste dal D.Lgs 152/2006 e ss. mm. e ii.

Art. 65 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati, aree ecologiche

1. I rifiuti urbani devono essere smaltiti in conformità alle normative vigenti con particolare riferimento al "Regolamento comunale" che prevede la raccolta porta a porta o il conferimento a discarica mediante raccolta differenziata.
2. La progettazione delle nuove singole unità immobiliari e dei nuovi edifici dovrà altresì indicare le modalità e dimensionamento dei contenitori e/o locali atti a consentire esplicitamente la raccolta differenziata dei rifiuti, costituiti da appositi cassonetti atti a contenere i recipienti o i sacchetti delle immondizie. Questi dovranno essere dimensionati per raccogliere rifiuti differenziati almeno di tre giorni, calcolati in base al numero massimo di utenti previsti nell'edificio, per lt. 1,7/abitante/giorno come indice minimo. Detti cassoni devono essere sempre agevolmente accessibili dai mezzi di raccolta del servizio pubblico.

Art. 66 – Distribuzione dell'energia elettrica e del gas

1. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale appartenenti alle categorie E.1(1) ed E.1(2) di edifici definite dal DPR 412/93, art. 3, è obbligatorio:
   a. installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati in modo non continuativo, ad esclusione degli apparecchi illuminanti per l'illuminazione di sicurezza;
   b. parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
   c. utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal Regolamento UE 874/2012) o migliore.
2. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedono il rifacimento dell'impianto di illuminazione, per gli edifici appartenenti alle categorie E.1, E.2, E.3, E.4, E.6 e E.7 è obbligatorio:
   a. installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati in modo non continuativo;
   b. installare sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo ove funzionale;
   c. utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.
3. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedono il rifacimento dell'impianto di illuminazione di edifici ad uso industriale o artigianale (classe E8), installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo.
4. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che ne prevedano il rifacimento, per l'impianto esterno di illuminazione e in tutte le categorie di edifici dalla E1 alla E8 è obbligatorio:
   a. utilizzare interruttori crepuscolari;

b. utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (quali ad esempio lampade a vapori di sodio ad alta pressione, ioduri metallici, LED, induzione elettromagnetica), di colore naturale e non giallo, o dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale;
c. il rispetto della normativa vigente in tema di inquinamento luminoso.

5. Di norma le cabine ENEL devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal Comune.
6. Con particolare riferimento ai piani di cablaggio della città presentati da operatori autorizzati, il Comune promuove e incentiva le opere volte ad adeguare gli edifici esistenti in ordine alle necessarie dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture per i servizi di telecomunicazione.
7. Le tubazioni del gas e i cavi elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un idonea soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.

Art. 67 – Ricarica dei veicoli elettrici

1. Nelle nuove realizzazioni di edifici commerciali, misti, industriali, artigianali o comunque finalizzati all'utilizzo pubblico, i box o le aree di parcheggio esterne, anche condominiali, dovranno essere dotati di almeno una presa elettrica ogni cinque posti auto con contabilizzazione dei consumi per la ricarica delle batterie dei motori dei veicoli elettrici, fermo restando le norme vigenti in materia.

Art. 68 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. Ferme restando le norme vigenti in materia e le eventuali disposizioni più restrittive introdotte a livello nazionale e regionale, il presente articolo promuove misure di sostenibilità ambientale in edilizia, attraverso la riduzione dell'uso delle risorse non rinnovabili, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e il contenimento dei carichi inquinanti in ambiente lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni, migliorando al contempo il comfort degli spazi interni e l'uso degli spazi esterni agli edifici.
2. Le disposizioni riportate nel presente articolo si applicano agli edifici di nuova costruzione e agli interventi di ampliamento volumetrico, sostituzione edilizia, ristrutturazione riguardanti l'intero edificio, restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti. Esse riguardano tutte le categorie di edifici definite dal DPR 412/93, art. 3, si raccordano alle leggi regionali e nazionali vigenti e fanno riferimento ai requisiti in esse contenuti.
3. In tutti i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti, come definite nel d.lgs. 3 marzo 2001, n.28, in tutte le categorie di edifici dalla E.1 alla E.8 è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa sovraordinata in materia. Nel caso di un nuovo sistema di cogenerazione e di relativa rete di distribuzione del calore (ed eventualmente del freddo) devono essere rispettati i valori energetico- prestazionali definiti dal Dlgs 20/2007.
4. Negli edifici di cui al comma 2, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 5, è possibile installare, sulle coperture a falde inclinate esistenti o sulle coperture piane, pannelli solari, anche con l'utilizzo di supporti - se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura i pannelli dovranno risultare integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo. L'intera struttura dovrà conseguire, in ogni caso, un idoneo inserimento architettonico e ambientale.

5. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, nella Zona "A" di cui al D.M. n.1444/68 e sugli edifici di interesse storico individuati dallo strumento urbanistico, fatte salve eventuali norme di tutela che ne impediscano il posizionamento, parziale o totale, è possibile installare pannelli solari con le seguenti modalità:
   - sulle coperture a falde, pannelli solari termici integrati nello spessore della falda e pannelli solari fotovoltaici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, aderenti totalmente ad essa, senza l'utilizzo di supporti in elevazione.

   In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura i pannelli, sia termici che fotovoltaici, dovranno risultare integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo; nei cortili e spazi aperti, anche con l'utilizzo di supporti, se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale.

Art. 69 – Telecomunicazioni e impianti di ricezione satellitare, antenne a servizio degli edifici

Si applica quanto previsto dalla normativa di settore vigente.

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 70 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Nelle nuove costruzioni o a seguito di ristrutturazioni rilevanti di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture e la consistenza arborea/arbustiva, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici ambientali e di sicurezza. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con messa a dimora di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane, fermo restando l'applicazione dell'art.3, comma 1, lett. v) della legge regionale 10 agosto 2016, n.16.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.
3. Nelle pareti esterne di edifici di nuova costruzione o a seguito di ristrutturazioni rilevanti è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario e adeguatamente rivestite.
4. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un idonea soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.
5. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengono meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal Comune, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.
6. Nella rimozione degli abusi, il Comune, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio a spese degli interessati.

7. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro.
8. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico, il diritto di veduta dei vicini.
9. Inoltre, i proprietari (privati ed enti di gestione e manutenzione) hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni, i lotti e la viabilità privata in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi.
10. È altresì obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione al Comune ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.
11. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.
12. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare gli opportuni provvedimenti, anche contingibili e urgenti.
13. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili. E' invece favorita la conservazione e la creazione di nidi per chirotteri, rondini, rondoni o altri uccelli protetti.
14. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.
15. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
16. L'Amministrazione comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici determina pericolo per la sicurezza, o per la salubrità o l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, diffida i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale. Ferma restando ogni ulteriore valutazione, ai fini del presente articolo si presumono abbandonati gli edifici che non siano manutenuti e utilizzati per più di cinque anni, ove tale non utilizzo riguardi almeno il 90% delle loro superfici.
17. Entro 90 giorni dalla notificazione della diffida di cui al comma precedente i proprietari o i titolari di diritti su detti immobili devono presentare progetto preliminare per l'esecuzione

degli interventi edilizi, per la sistemazione e la manutenzione, o per la riconversione funzionale degli stessi in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale comunale, allegando una relazione che espliciti le modalità e i tempi per l'esecuzione degli interventi di recupero urbano e di riqualificazione sociale e funzionale.

18. Decorso il termine di cui al precedente comma e constatata l'inerzia dei proprietari o dei titolari di diritti su tali beni, l'Amministrazione comunale, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in vigore, provvede in via sostitutiva all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili, nonché a mettere in sicurezza le aree. Le relative spese sostenute dall'Amministrazione dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti su tali beni entro trenta giorni dalla richiesta e, in difetto, tali spese saranno riscosse coattivamente con la procedura prevista dalla normativa vigente. In caso di inottemperanza agli ordini impartiti ai sensi del presente e del precedente articolo è prevista una sanzione commisurata a € 5,00/mq di consistenza catastale degli immobili e comunque non inferiore ad € 1.000,00.

Art. 71 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Gli interventi di nuova edificazione e di recupero degli edifici esistenti, ivi compresi i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, in particolare se prospicienti spazi pubblici, devono garantire un corretto inserimento paesistico nel contesto urbano.
2. Fermo restando quanto già previsto al precedente articolo 70 gli interventi sulle facciate devono essere realizzati con materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici.
3. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.
4. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso. A tale scopo, le coloriture parziali degli edifici sono vietate.
5. Il Comune può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.
6. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali.
7. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il proprietario è tenuto ad assicurare che gli oggetti di cui al comma 6, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché a predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.
8. In ogni caso è vietato collocare ceppi o edicole votive, o realizzare graffiti o murales, senza la preventiva autorizzazione comunale.

Art. 72 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Il presente articolo è riferito alle nuove costruzioni. I parapetti di ballatoi, terrazze, balconi, scale, rampe, ecc. devono essere in materiali resistenti a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente.

2. Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrature antisfondamento e antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno m 1,00.
3. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a m 0,10.
4. Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno m 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.
5. Il parapetto per dislivelli non superiori a m 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore a m 1,00.
6. L'aggetto di bow windows, balconi, pensiline, insegne e simili è consentito ad altezza non inferiore a m. 3,50 su marciapiedi e su aree pedonali, fermo restando la distanza minima tra gli edifici di cui all'art.73, comma 1, del presente Regolamento.
7. Sono fatte salve altezze o caratteristiche diverse previste dalle specifiche disposizioni di legge per determinate destinazioni d'uso degli ambienti ove questi vengono collocati. (es. locali di pubblico spettacolo).

Art. 72 Bis – Elementi aggettanti delle facciate e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico ricadenti in tutte le zone omogenee del PRG - ad eccezione delle zone **A** e **B**, sono vietati:

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

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3.50 dal piano di marciapiede, o a m 4.50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

In tutte le zone Territoriali Omogenee A-B-C ed E, la larghezza delle mantovane di copertura degli edifici non può essere superiore a mt. 1,00.

In nessun caso gli elementi aggettanti delle facciate e le sporgenze possono avere larghezza superiore alla larghezza del marciapiede sottostante, **ove esistente.**

I balconi in aggetto e le pensiline sugli spazi e/o strade pubbliche e/o private sono disciplinati dall'art. 72 Ter del presente regolamento.

Art. 72 Ter – Balconi e volumi in aggetto

I balconi e le pensiline in aggetto sono ammessi con le seguenti limitazioni:

- per le strade o spazi pubblici aventi larghezza fino a mt 8,00, con aggetto massimo su spazio pubblico pari a 1/6 della larghezza della strada o dello spazio pubblico. Nel caso di presenza di marciapiede sottostante l'aggetto massimo non potrà superare il filo del marciapiede sottostante.
- per le strade o spazi pubblici aventi larghezza superiore a m.8,00, aggetto massimo su spazio pubblico pari a 1/6 della larghezza della strada con aggetto massimo pari a mt 1,50. Nel caso di presenza di marciapiede sottostante l'aggetto massimo non potrà superare il filo del marciapiede sottostante.

Vanno mantenuti (o ripristinati nel caso di loro sostituzione) i balconi realizzati con tecniche costruttive tradizionali, (lastra di marmo o pietra sorretta da mensole in ferro o pietra).

Il parapetto dei balconi deve essere in ogni caso realizzato con ringhiera in ferro battuto, costituita da elementi verticali con disegni tipici della tradizione locale. Per i parapetti e le mensole esistenti si prescrive la conservazione e il ripristino dello stato originario ove alterato.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 12.00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

In ogni caso, qualsiasi tipo di sporgenza, aperta o chiusa, deve inserirsi armonicamente sia

nell'edificio che nel contesto ambientale.
Negli edifici ricadenti all'interno **delle zone A e Bs** la lunghezza dei balconi in aggetto, prospicienti su spazio pubblico, non può essere superiore a m. 3,00, ad eccezione di quei casi in cui, per una migliore configurazione architettonica, la stessa debba armonizzarsi con le aperture presenti nel prospetto e/o nell'isolato.
Negli edifici ricadenti all'interno delle zone A e B, l'aggetto dei balconi non può essere superiore a mt. 1,50; nelle zone C d E, l'aggetto dei balconi non può essere superiore a mt. 2,00.
Salvo quanto previsto dall'art. 72 Bis i balconi posti al piano primo non possono avere larghezza superiore alla larghezza del marciapiede sottostante, **ove esistente.**

Art. 73 – Allineamenti, arretramenti e confrontanza

1. Fermo restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. dello strumento urbanistico generale comunale nonché dal Codice della Strada o da specifiche norme di legge, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici, funzionali, ambientali e di sicurezza del traffico, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, all'interno dell'isolato, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico.
5. Al fine di assicurare la confrontanza, cioè della distanza tra edifici, prima dell'inizio dei lavori di nuova edificazione il titolare della SCIA o del permesso di costruire deve chiedere all'Amministrazione comunale la determinazione degli allineamenti e delle quote cui dovrà esattamente uniformarsi. Tale determinazione sarà effettuata entro trenta giorni dalla domanda e risulterà dal verbale che sarà allegato agli atti di fabbrica. Trascorsi i trenta giorni senza l'avvenuta determinazione dei punti fissi, si riterranno validi quelli di progetto.
6. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), della legge regionale n.16/2016 e s.m.i., ferma restando la disciplina del Codice della Strada e del Codice Civile, vanno osservate le distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali o dai piani attuativi
7. In presenza di allineamenti sul fronte stradale di fabbricati preesistenti, anche per effetto di previgenti discipline urbanistiche, il Dirigente può imporre o autorizzare su richiesta documentata dell'avente titolo, con provvedimento motivato, l'edificazione sull'allineamento precostituito e prevalente dei fabbricati rispetto alla strada.

Art. 74 – Piano del colore

1. Per qualsiasi intervento edilizio devono essere precisati i colori oltre che i materiali, e le finiture delle facciate, degli infissi e di tutti gli altri elementi architettonici esterni.
2. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
3. Negli edifici che presentano prospetti intonacati è fatto obbligo di mantenere la finitura ad intonaco e non è ammesso lasciare le facciate stonacate con finiture in pietrame o mattone faccia vista; in particolare, non è ammesso lasciare a faccia vista elementi architettonici

(archi di scarico, piattabande, mazzette, ecc.) ovvero altre porzioni qualsiasi di muratura se non armonizzate con il contesto architettonico della facciata. A tal fine, possono essere lasciati a vista, al fine di rendere leggibili le varie stratificazioni edilizie, elementi architettonici più antichi, solo se non alterano la conformazione formale del prospetto nella sua unitarietà attuale, interventi di ripristino complessivo dell'assetto originario dell'edificio o di parti consistenti di questo.

4. Tutti i prospetti intonacati devono essere tinteggiati. In ogni caso le superfici che prevedono il rivestimento con intonaco, comunque visibili dal sedime pubblico, comprese le parti murarie aggettanti e gli elementi accessori sopratetto (canne fumarie, fronti di comignoli, cartelle parietali ecc.) dovranno essere intonacate.
5. Non è consentito che qualsiasi superficie intonacata rimanga a vista priva di coloritura e/o tinteggiatura. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.
6. Per le opere di restauro e modifica dei prospetti esterni dei fabbricati, nella tinteggiatura dovranno essere seguite le seguenti finalità generali:
   - salvaguardia delle qualità dei materiali e dei colori mediante tecniche tradizionali;
   - valorizzazione dei caratteri compositivi e di decoro urbano dei singoli edifici e dell'accostamento degli stessi e riqualificare l'immagine urbana;
   - utilizzo di coloriture storicizzate e compatibili con il contesto urbano e ambientale.
7. Il Comune può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.
8. Con apposito regolamento comunale definito "Piano del colore", riferito agli edifici del centro storico ed agli ambiti urbani circostanti, e se del caso a tutto l'abitato, sono definite la tavola cromatica dei colori (tavolozza) di riferimento, l'uso dei materiali e le tecniche di esecuzione, nonché eventuali prescrizioni e sanzioni pecuniarie.
9. Con lo stesso regolamento, vengono altresì disciplinate, con particolare riguardo ai colori ed al materiale da utilizzare, la collocazione sulle facciate di insegne, targhe, inferriate, bacheche o vetrinette esposizione, tende frangisole, sistemi di illuminazione privata a servizio di esercizi commerciali, la conservazione di vetrine coeve agli edifici sottoposti a tutela di cui al D. Lgs. 42/2004 s.m.i. o comunque tipiche di determinati periodi storici.

Art. 74 Bis – Piano del colore

Nelle more della predisposizione del "piano dei colori", gli interventi edilizi, dovranno garantire il mantenimento della coloritura tradizionale, e comunque conformarsi nelle sue componenti (cornici, pareti etc.), per l'intero edificio salvo prescrizioni da parte della soprintendenza dei BB. CC. di Catania.

È vietato intonacare e tinteggiare edifici e muretti a secco realizzati in muratura in pietra lavica a vista.

È fatto divieto di applicare rivestimenti plastici, granigliato, asfalti, pannelli di qualsiasi materiale, quarzo plastico, cemento a faccia vista e laterizio a faccia vista, a meno di muratura listata storica.

Art. 75 – Coperture degli edifici, canali di gronda e pluviali

1. Si definisce copertura la delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato, provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione che ne prevedono il rifacimento, la copertura dovrà conservare l'assetto

planivolumetrico delle falde di copertura, essendo consentita solamente l'eliminazione di parti incongrue di natura superfetativa estranee all'impianto originario.

3. Nei casi di cui al precedente comma 2, il manto di copertura dovrà essere conservato e/o ripristinato nelle forme tradizionali con riproposizione della tipologia preesistente se corrispondente a quella tradizionale.
4. Negli interventi di ristrutturazione edilizia delle coperture è consentito inserire finestre a tetto piane, sporgenti solo per quanto necessario ad impedire l'ingresso delle acque meteoriche, parallele al manto di copertura; la loro superficie dovrà essere non superiore ad 1/25 della superficie della falda interessata, e comunque con il limite massimo di mq. 1,5, tale dimensionamento dovrà tenere conto delle preesistenze, se mantenute in essere. Sono esclusi da dette limitazioni gli edifici esterni al centro storico ed ai nuclei di antica formazione, per i quali l'inserimento dovrà essere valutato in ordine al rispetto degli elementi costitutivi ed alle destinazioni d'uso dei locali sottotetto.
5. Per le finalità di cui al presente articolo, risultano motivate da reali esigenze funzionali gli abbaini realizzati per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto abitabili, nonché per garantire l'aerazione del sottotetto anche relativamente a locali accessori e di sgombero e per consentire l'agevole ispezione del tetto.
6. Negli interventi di cui al precedente comma 2 non è consentita la realizzazione di nuovi lucernari o abbaini sui tetti degli edifici, salva la conservazione e recupero degli esistenti.
7. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti, idoneamente raccordati a pozzetti d'ispezione forniti di sifone idraulico.
8. Nei casi di riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali dovrà essere salvaguardata la conservazione delle forme utilizzando materiali simili agli originari.
9. In presenza di cornicioni ed in genere di elementi architettonici in rilievo, il pluviale ne rispetterà la leggibilità e l'integrità, sagomandosi con andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento in rilievo.
10. Il posizionamento dei discendenti pluviali dovrà essere generalmente previsto in verticale verso l'esterno della facciata.
11. Qualora quanto sopra non sia possibile, ovvero risulti insufficiente ai fini del relativo smaltimento delle acque piovane, potrà essere consentita un collocazione intermedia con salvaguardia dell'inserimento nel disegno della facciata, senza determinare alterazioni che rechino pregiudizio e non occludano la vista di particolari architettonici o decorativi.
12. Nei centri storici e nei nuclei di antica formazione è assolutamente vietato:
    - l'uso di canali di gronda e di pluviali in materiale plastico, in acciaio;
    - l'uso di canali e di pluviali a sezione quadrata o rettangolare;
    - la rimozione di tutti gli elementi tradizionali in metallo quali gocciolatoi, sifoni raccordi ecc…

Art. 76 – Illuminazione pubblica

1. L'illuminazione pubblica corrente, ad esclusione di quella specifica per i monumenti, deve essere adatta e proporzionata alla natura e dimensione degli spazi della città.
2. Le strade di dimensione inferiore ai mt. 6 possono essere dotate di luci a mensola realizzate secondo la tradizione o anche di nuova fornitura comunque non discostantesi dalle forme già in uso. Le luci a mensola già esistenti, alcune di particolare fattura artigianale e pregio decorativo, vanno conservate e, se il caso, restaurate.
3. Le piazze ed alcuni slarghi più ampi, nonché le nuove aree attrezzate a verde vanno illuminate con lampioni a gambo.

4. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica e per opere di interesse collettivo.
5. E' comunque vietato l'utilizzo in ambito pubblico e privato se visibile da vie pubbliche, l'utilizzo di lampade di colore superiore a 4000°K, ovvero tutte le gradazioni di luce bianca fredda.

Art. 77 – Intercapedini e griglie di aerazione

1. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.
2. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
3. Anche per le intercapedini occorre stipulare con il Comune apposita convenzione per l'occupazione di suolo pubblico.

Art. 78 – Serramenti esterni degli edifici

1. Gli infissi esterni, nei casi di sostituzione, dovranno mantenere nell'aspetto le forme e i colori simili a quelli della tipologia originaria dell'unità edilizia.
2. É consentita la posa in opera di doppie finestre solo dove sia possibile realizzarle non a filo esterno della facciata.
3. Le porte ed i portoni esterni, nei casi di sostituzione, dovranno mantenere nell'aspetto le forme e i colori simili a quelli della tipologia originaria dell'unità edilizia.
4. Per le aree a destinazione terziaria è consentito l'utilizzo di infissi e vetrine in ferro, o alluminio verniciato, per specifiche esigenze progettuali, prevedendoli a filo parete interna, se coordinate e compatibili con l'impianto della facciata dell'unità edilizia.

Art. 78 Bis – Infissi esterni

Nei centri storici la sostituzione degli infissi con altri aventi colori simili a quelli della tipologia originaria dell'unità edilizia è consentita previo nulla osta della soprintendenza dei BB. CC. di Catania.

Fuori dai centri storici, zone A1 e A2, è consentita la sostituzione degli infissi esistenti con altri di materiale diverso previo Nulla Osta della Soprintendenza di Catania.

Art. 79 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. L'apposizione anche provvisoria di vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione del Comune.
2. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spese.
3. In caso di mancata ottemperanza il Comune può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.
5. Con apposito regolamento comunale sono definite le tipologie di insegne e cartelli pubblicitari e definite le modalità di collocazione delle stesse.

6. Quando non ostacolino il libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Comune può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione, al piano terreno, a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.
7. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità, nel rispetto del Codice della Strada.
8. Nelle strade fornite di marciapiede l'aggetto di tali tende deve, di regola, essere inferiore di 50 cm. della larghezza del marciapiede.
9. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal suolo.
10. Per immobili soggetti a vincolo di cui al Codice dei beni culturali D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla-osta della competente Soprintendenza per i BB.CC.AA.
11. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

Art. 80 – Cartelloni pubblicitari

1. L'installazione su suolo pubblico o privato di cartelloni pubblicitari ed installazioni di ogni genere è consentita qualora non ostacoli la circolazione e non sia contraria al pubblico decoro; su suolo pubblico tali installazioni sono autorizzate dal competente ufficio comunale in conformità a quanto stabilito dalle norme vigenti.
2. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e da fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuole esporre al carattere ed al decoro dell'area di esposizione.
3. E' vietata l'applicazione di insegne e oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, iscrizioni e pitture sui muri degli edifici pubblici e di quelli dichiarati di interesse storico-monumentale ed artistico.

Art. 81 – Muri di cinta

1. Per muri di cinta devono genericamente intendersi le opere di recinzione, non suscettibili di modificare o alterare sostanzialmente la conformazione del terreno, che assumono natura pertinenziale in quanto hanno esclusivamente la funzione di delimitare, proteggere o eventualmente abbellire la proprietà.
2. La realizzazione dei muri di cinta, nel rispetto dell'articolo 886 del Codice civile, è disciplinata dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e ss.mm.ii.
3. Nella realizzazione dei muri di cinta è fatto obbligo di rispettare le prescrizioni imposte da leggi statali o regionali in materia antisimica e di tutela dal rischio idrogeologico, di sicurezza, igienico-sanitaria, e di tutela paesaggistica-monumentale e dei parchi, delle riserve e dei boschi.
4. E' facoltà del Comune prescrivere che le aree di fabbrica in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta di aspetto decoroso. I parchi ed i giardini privati e le zone private, interposte tra fabbricati e strade o piazze pubbliche e da queste visibili, saranno recintati e mantenuti decorosamente secondo le prescrizioni che di volta in volta impartite dall'Amministrazione comunale.
5. Il Comune può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura del prospetto dei muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.
6. E'obbligo del soggetto privato provvedere alla manutenzione dei muri di cinta e di quanto

aggettante sul suolo pubblico, compreso il verde privato, al fine di garantire la sicurezza pubblica pedonale e/o veicolare.

Art. 82 – Beni culturali ed edifici storici

La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici.

Art. 83 – Cimiteri monumentali e storici

La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici.

Art. 84 – Progettazione dei requisiti di sicurezza per l'accesso e l'esodo dagli edifici

Si applica quanto previsto dalla normativa di settore vigente.

Capo VI - Elementi costruttivi

Art. 85 – Accessibilità, visitabilità e adattabilità degli edifici. Superamento barriere architettoniche

1. Tutti gli edifici oggetto di intervento devono essere visitabili e adattabili, oltre che accessibili, secondo le indicazioni normative vigenti. Al fine di migliorare l'accessibilità negli edifici esistenti in caso di necessità motivate da specifiche disabilità, sono consentite deroghe all'articolo 32 del presente Regolamento. Nell'esecuzione di opere edilizie devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. In tutti gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, a partire dagli interventi qualificabili di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito di visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico. Gli accessi devono essere garantiti dal piano strada con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la formazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucciolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge (con al massimo una pendenza del 15% per uno sviluppo massimo di 2 metri).
3. Qualora non sia possibile realizzare una soluzione per l'ingresso accessibile all'interno della proprietà per l'eccessivo dislivello esistente o per altre questioni strutturali, è possibile intervenire con una soluzione che insista sullo spazio antistante all'ingresso su suolo pubblico con soluzioni di adeguata efficacia (rampe esterne, piattaforme meccaniche, rampe removibili). A tal fine il progetto - a firma di un tecnico abilitato – dovrà essere presentato all'Ufficio competente al rilascio delle autorizzazioni all'occupazione del suolo pubblico, e dovrà individuare la soluzione più adatta, mantenibile a titolo gratuito, nel rispetto degli spazi di passaggio sul marciapiede, della sicurezza, delle attrezzature/impianti pubblici e della percezione da parte delle persone con disabilità sensoriale; in questo caso per l'occupazione di suolo pubblico non sarà previsto alcun onere.
4. Qualora non sia possibile, per la ridotta larghezza del marciapiede, adottare una soluzione che insista sullo spazio antistante l'ingresso su suolo pubblico, è possibile adottare la soluzione provvisoria (scivoli mobili o altre soluzioni) di cui al successivo comma 5.
5. Tutte le attività di tipo commerciale, ricettivo, culturale, sportivo e per lo spettacolo, aperte al

pubblico che non presentino un ingresso accessibile sono tenute, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, a dotarsi di una soluzione provvisoria, per garantire l'accesso alle persone con disabilità, con scivoli mobili (o altra soluzione) e campanello di chiamata (visitabilità condizionata).

6. I condomini residenziali favoriscono le migliorie per l'accessibilità, privilegiando, ove possibile, le soluzioni fruibili dal maggior numero di persone. Negli edifici residenziali l'installazione di montascale (a pedana o seggiolino) non deve ridurre (in posizione di chiusura) il passaggio della scala a meno di 85 cm.
7. L'installazione di elevatori a cabina per garantire l'accessibilità ai piani è ammessa anche per dislivelli superiori ai 4 metri, nel rispetto delle normative specifiche per questi impianti (D.lgs 27 gennaio 2010, n. 17).
8. Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente ed in particolare quelle relative:
   - ai locali tecnici, l'accesso ai quali è riservato ai soli addetti;
   - agli edifici residenziali con non più di tre livelli, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita solo la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la possibilità tecnica di installazione in tempi successivi (preferendo soluzioni che prevedano la futura installazione di elevatori/ascensori rispetto all'installazione di servoscala); deve essere comunque assicurata l'accessibilità delle parti comuni al piano terra e ai piani interrati;
   - agli edifici, agli spazi ed ai servizi esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
   - agli edifici soggetti a vincolo monumentale, solo nei casi in cui le opere di adeguamento possano costituire pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato. E' fatta salva la possibilità di intervenire comunque con opere provvisionali come previsto dalla normativa.
9. Tutti gli interventi edilizi (a partire da quelli di manutenzione straordinaria) devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti, oltre che secondo i criteri di accessibilità, visitabilità e adattabilità, con soluzioni conformi alla normativa in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e secondo le indicazioni di buone prassi. Gli edifici di nuova costruzione (o completamente ristrutturati) devono rispettare pienamente la normativa a garantire l'accessibilità.

Art. 86 – Serre bioclimatiche

1. Le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, realizzati negli edifici esistenti, non sono computati ai fini volumetrici purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
   - essere integrate nell'organismo edilizio;
   - avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascuna unità immobiliare a cui sono collegate;
   - garantire una riduzione pari ad almeno il 10% dell'indice di prestazione per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui sono collegate; tale riduzione non è richiesta qualora la loro realizzazione avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui sono integrate.
2. Nel caso di serre e sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare realizzati sulle facciate non orientate in un angolo compreso tra ±45° rispetto alla direzione sud, dovrà essere allegato, alla presentazione o alla richiesta del titolo, il file digitale (file.xml o eventuali aggiornamenti) con il dettaglio del calcolo eseguito a dimostrazione della riduzione del fabbisogno di cui sopra.
3. L'introduzione di impianti di riscaldamento o di raffrescamento comporta l'obbligo

dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della superficie lorda di pavimento.

Art. 87 – Produzione del calore e climatizzazione

1. Negli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia, riguardanti edifici appartenenti alla categoria E1 elencate all'articolo 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, con più di quattro unità abitative è preferibile l'impiego di impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo centralizzato, anche alimentato da reti di teleriscaldamento.
2. Nel caso di installazione di caldaia a condensazione avente portata termica superiore a 200 kW, l'acqua di condensa raccolta nel generatore di calore e nel sistema di evacuazione dei prodotti della combustione deve essere inviata ad un neutralizzatore di condensa in grado di aumentare il PH della condensa fino a neutralizzarla; la tubazione di scarico della condensa, convogliata alla rete fognaria pubblica delle acque nere, deve essere ispezionabile e deve consentire il prelievo dell'acqua.
3. E' da preferire l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un coefficiente di riflettività tale da garantire un adeguato controllo dei guadagni termici delle strutture opache orizzontali e/o con inclinazione inferiore a 10° e contribuire alla riduzione dell'effetto isola di calore. Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di sostituzione edilizia il miglioramento del microclima deve essere ottenuto anche attraverso uno o più dei seguenti interventi riguardanti le aree esterne:
   - ombreggiamento con elementi vegetali;
   - sistemi di pavimentazione ad elementi drenanti e con vegetazione alloggiata all'interno;
   - utilizzo per la pavimentazione esterna di materiali di tipo "freddo" (pietra chiara, legno, prato armato).
4. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di edifici esistenti devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per limitare l'uso della climatizzazione estiva. In caso di ricorso a sistemi di raffrescamento o condizionamento estivo, le apparecchiature esterne degli impianti non devono recare disturbo dal punto di vista acustico e termico e non devono essere visibili dal fronte stradale o affacciate su luogo pubblico.
5. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia che prevedono l'installazione di sistemi di ventilazione meccanica controllata e negli interventi di sostituzione di impianti di ventilazione esistenti, con l'esclusione dei sistemi isolati di estrazione dell'aria dai bagni, devono essere rispettati i requisiti di cui alla vigente normativa di settore.
6. Gli apparecchi di aereazione artificiale, di aria condizionata e/o climatizzazione non devono, di norma, essere collocati sui punti principali dell'edificio o essere visibili dalla pubblica via, ma devono possibilmente sfruttare elementi strutturali già presenti nella facciata (terrazzini, nicchie, ecc.) che consentano di ridurre l'impatto visivo. L'Amministrazione comunale può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari.

Art. 87 bis - Centrali termiche, forni, canne fumarie e camini

1. Ai fini della rispondenza degli impianti termici, oltre alla osservanza delle specifiche norme di settore, è necessario che ogni centrale termica, focolare, stufa, forno e simili, di qualunque tipo purché non elettrico, abbia una canna fumaria propria, opportunamente dimensionata per la eliminazione dei prodotti di combustione costruita con materiale impermeabile atto ad evitare macchie screpolature o distacchi di intonaco sulla parete esterna dei muri. Nel caso di combustibile solido o liquido detta canna fumaria deve essere prolungata di almeno un metro oltre il punto di uscita dal tetto. In caso di combustibile gassoso per quanto concerne il dimensionamento ed il posizionamento del comignolo/terminale di scarico si applicano le prescrizioni della norma UNI7129 valida al momento della realizzazione.

2. Per gli impianti elettrici, di cucina o di riscaldamento è sufficiente un'idonea aspirazione di vapori anche a parete in maniera da non creare disturbo o disagio ai passanti e al vicinato e comunque con scarico ad altezza non inferiore ai 2,30 mt. dal piano di calpestio. Quanto sopra vale anche per i forni elettrici per la cottura della pizza quando, data la struttura dell'immobile, non sia possibile realizzare la canna fumaria (dimostrabile con idonea documentazione) dopo adeguata filtrazione.
3. Tutti i punti di cottura devono essere dotati, singolarmente o cumulativamente, di idonei sistemi di aspirazione di fumi, odori e vapori. Eventuali canalizzazioni in canne fumarie dovranno avere lo sfiato distante almeno 10 mt. dalle aperture degli edifici circostanti se poste alla stessa quota o soprastanti.
4. I camini industriali e dei locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione in materia.
5. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni, canne fumarie di cucine di ristoranti, pizzerie e laboratori di gastronomia o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modalità di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.
6. Gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, nei seguenti casi:
   a) nuove installazioni di impianti termici, anche se al servizio delle singole unità immobiliari
   b) ristrutturazioni di impianti termici centralizzati
   c) ristrutturazioni della totalità degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio, trasformazioni da impianto termico centralizzato ad impianti individuali
   d) impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato
7. Le disposizioni del comma precedente possono non essere applicate in caso di mera sostituzione dei generatori di calore individuali o qualora si adottino generatori di calore che, per i valori di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297 e comunque nei seguenti casi:
   a) singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali ed idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore
   b) nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotato di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo

   c) all'interno del centro storico quanto sopra potrà essere eseguito previo rilascio di parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA..
8. Limitatamente al centro storico, per i locali adibiti a preparazione e/o somministrazione di alimenti e bevande; nel caso di diniego della Soprintendenza ai BB.CC.AA. o in caso di comprovata impossibilità tecnica (opportunamente e dettagliatamente documentata), non sia possibile la realizzazione di canne fumarie che sbocchino al di sopra della copertura, dovrà essere installato un sistema alternativo il cui progetto, da depositare con la SCIA amministrativa, dovrà essere asseverato dal tecnico progettista sull'abbattimento di odori e fumi, in base alla tipologia degli alimenti trattati. In caso di emissioni moleste accertate dagli enti competenti, l'esercente dovrà adeguare gli impianti e, in caso di mancato

adempimento, potrà essere limitata o inibita l'attività.

9. Gli impianti prospicienti la pubblica via dovranno essere direzionati in modo da non arrecare molestia ai passanti. Lo scarico in uscita del sistema dovrà essere posizionato a congrua distanza da finestre e/o affacci di terrazze e, comunque, in posizione tale da non creare disturbo o disagi al vicinato.
   Gli impianti dovranno essere conformi alla vigente normativa sul rumore.
   I punti cottura che determinano emissioni di vapori o fumi dovranno essere dotati di idonei sistemi di aspirazione di fumi e vapori canalizzati in canne fumarie aventi sbocco ad almeno metri 1,5 sopra il colmo del tetto degli edifici distanti metri 10,00.

Art. 88 – Impianti di illuminazione

Si applica quanto previsto dalla normativa di settore vigente.

Art. 89 – Corti e cortili

1. Si definiscono corti o cortili gli spazi scoperti, interni al corpo di fabbrica, posti anche su diverse quote, delimitati per almeno i 4/5 del loro perimetro da fabbricati o muri di confine tra i vari lotti di altezza superiore a m. 3, preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili
2. Nelle corti e nei cortili devono, comunque, essere rispettate le verifiche di cui all'articolo 73 del presente Regolamento relativamente alle distanze per gli interventi ivi previsti.
3. La loro superficie netta non deve essere inferiore ad un ottavo di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.
4. Nei cortili degli edifici esistenti deve essere consentito il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili.
5. Nei cortili delle nuove costruzioni e degli interventi di sostituzione devono essere individuati spazi idonei per il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili nella misura di almeno un posto bicicletta/monopattino ogni unità immobiliare e 2,5 posti biciclette/monopattini ogni 100 mq. di superficie lorda del pavimento. Nel caso di edifici produttivi tale indice è ridotto a un posto bicicletta/monopattino ogni 300 mq. di superficie lorda di pavimento.
6. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più edifici, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici esistenti, anche in deroga alle prescrizioni vigenti in materia di distanze.
7. Nei cortili esistenti è favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti; in ogni caso, la progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, deve essere unitaria e in linea con norme che regolano la progettazione delle aree a verde.

Art. 90 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti accessori e di servizio quali bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine in edifici aventi fino ad un massimo di 10 piani. I cavedi devono garantire, al piano sottostante a quello più basso da ventilare e illuminare, un collegamento aperto pari almeno a 1/3 della superficie minima, di cui al comma 2, ed inoltre devono proseguire con sezione aperta fino al colmo del tetto.
2. Ai fini di cui al comma 1, i cavedi devono essere così dimensionati:
   - per altezze fino a m. 8: lato minimo m. 2,50, superficie minima mq. 6;
   - per altezze fino a m. 12: lato minimo m. 3,00, superficie minima mq. 9;
   - per altezze fino a m. 18: lato minimo m. 3,50, superficie minima mq. 12;

- per altezze oltre m. 18: lato minimo m. 4,00, superficie minima mq. 16.

3. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia. Il cavedio deve essere aperto alla base per consentire il tiraggio naturale.
4. In tutti gli interventi edilizi, ad eccezione di quelli realizzati all'interno dei centri storici o dei nuclei di antica formazione non è ammessa la creazione di nuovi cavedi di cui al presente articolo. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio, esclusa la demolizione e ricostruzione fuori sagoma, è consentito il mantenimento dei cavedio dei pozzi di luce esistenti senza alterazione in riduzione della situazione di fatto ed è ammesso l'adeguamento alle dimensioni di cui ai commi precedenti del presente articolo dei cavedi esistenti aventi dimensioni inferiori.
5. Si definisce pozzo di luce una sorta di cavedio tecnico preordinato al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. I pozzi di luce sono in genere coperti e sormontati da lucernari. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi. Essi devono comunque contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico addetto alla manutenzione degli impianti.
6. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.
7. Si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/15 di quella delle pareti circostanti e non possono avere lati inferiori a m.3. Nelle chiostrine possono prospettare esclusivamente ambienti non destinati alla permanenza delle persone (vani scala, servizi igienici, cantine, magazzini, depositi, locali tecnici e similari). L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
8. Il fondo dei cavedi, dei pozzi di luce e delle chiostrine 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.
9. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti di alcun tipo.
10. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per il deflusso delle acque.

Art. 91 – Recinzioni private

1. La recinzione di aree private deve essere realizzata nel rispetto delle distanza dal ciglio stradale ove prescritta ed in generale del Codice della Strada e, in ogni caso previa acquisizione del necessario assenso dell'ente proprietario della strada stessa se diverso dal Comune.
2. In prossimità degli incroci stradali e delle curve cieche, le siepi e le recinzioni debbono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico; l'Amministrazione comunale può dettare all'occorrenza particolari prescrizioni per il conseguimento di dette finalità.
3. Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà tenere conto degli allineamenti e delle caratteristiche costruttive e tipologiche delle recinzioni e/o delle siepi ed alberature immediatamente adiacenti e prospicienti, oltreché adattarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituiscono pertinenza.
4. Nei progetti di nuove costruzioni la recinzione dovrà essere sempre adeguatamente rappresentata e descritta; in particolare nella progettazione di complessi edilizi coordinati, quali case a schiera o singole unità immobiliari appartenenti ad unico complesso o lottizzazione, le recinzioni dovranno armonizzarsi in quanto a tipologia, dimensioni, materiali, e colori e consistenza arborea ed arbustiva.

5. Le recinzioni esposte in tutto o in parte alla pubblica vista devono rispettare le norme generali di decoro e di tutela del paesaggio. A tal fine non sono ammesse generalmente le recinzioni costituite da blocchi di calcestruzzo o in c.a. lasciati a vista, ringhiere metalliche non verniciate, salve particolari specifiche motivazioni e contesti.
6. Nelle aree a verde agricolo per le recinzioni si utilizzeranno tipologie e materiali tradizionali (es. muri a secco, e/o, siepi, filari e alberature autoctone) qualora prescritto dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA..
7. Con le recinzioni deve essere garantito il regolare deflusso delle acque meteoriche ed evitata l'interruzione di fossi e canali scolo che potrebbe cagionare rischio idraulico.
8. La collocazione di recinzioni è normata dalla legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii.

Art. 92 – Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. Al fine di salvaguardare le tipicità locali, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che riguardino l'esterno dell'edificio dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive tradizionali, nel rispetto delle caratteristiche locali, e, ancorché realizzati con moderne tecnologie, materiali da costruzione comunque riproducenti per grana e disegno le manifatture tipiche della tradizione locale (tufo, roccia calcarea e materiali lapidei del luogo, rivestimenti in gres porcellanato, campigiane in cotto locale per le pavimentazioni, coppi siciliani per le coperture o similari, previo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.;
2. Gli interventi in aree libere di particolare interesse paesaggistico e storico-culturale anche al di fuori del tessuto urbano, dovranno prevedere il mantenimento dei muretti a secco, delle pavimentazioni dei camminamenti, delle strutture in ferro quali recinzioni e cancelli, dei corpi illuminanti, delle vasche e fontane e di ogni manufatto di vetusta costruzione che potrà essere oggetto di recupero funzionale.
3. Per gli interventi di nuova costruzione in aree non sottoposte a tutela verranno adottate tecniche costruttive e materiali di moderna concezione, sempre nel rispetto delle norme sul contenimento energetico e dei requisiti prestazionali di cui al Capo I del Titolo III del presente Regolamento.

Art. 93 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Nella progettazione relativa ad aree di pertinenza di edifici di qualsiasi natura e destinazione funzionale si dovrà prevedere un'adeguata sistemazione degli spazi di resede, mediante la realizzazione di aree a verde, da sistemare prevalentemente con specie autoctone e adatte al regime idrico, termico e climatico dell'area individuando le specie idonee e adatte ed arredi da giardino che le rendano concretamente utilizzabili: così sistemate dette aree saranno computate come "aree a verde" ad eccezione di quelle che per l'esigua dimensione e frammentazione risulteranno di fatto non fruibili.
2. Le piantumazioni da allocarsi nelle aree di resede di pertinenza degli edifici dovranno essere prevalentemente autoctone e collocate tenendo conto del loro sviluppo e mantenimento nel tempo anche in considerazione della salvaguardia della staticità degli edifici limitrofi.
3. Nelle aree esterne di pertinenza degli edifici le pavimentazioni dovranno essere il più possibile permeabili, limitando le superfici impermeabili, come previsto dall'art. 3, comma 1, lett. v) della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii. ed essere progettate tenendo conto di una idonea regimentazione delle acque meteoriche.
4. La collocazione di pergolati, pergotende e gazebo è consentita alle seguenti condizioni:
   - la struttura dovrà essere del tipo leggero facilmente removibile in legno e/o metallo verniciato; non sono ammesse strutture murarie stabili né opere edilizie in genere;

- altezza, al colmo se con copertura inclinata, massima di mt. 3,00;
- la copertura potrà essere realizzata esclusivamente mediante l'impiego di teli in tessuto o plastificati, canniccio o elementi rampicanti; è esclusa la collocazione di tettoie rigide ancorché di materiale leggero;
- è escluso il tamponamento verticale: unica chiusura laterale consentita è la protezione in pannelli mobili in teli di nylon trasparente di una sola delle pareti laterali della struttura.

5. Le aree esterne pavimentate possono essere destinate a parcheggio di pertinenza, costituendo superficie non residenziale soggetta a contributo di costruzione se eccedente l'area a parcheggio vincolata quale dotazione minima di standard ai sensi del DM n.1444/68.
6. Tutte le aree esterne di pertinenza dell'edificio, sia avente destinazione residenziale che produttiva o di servizio, devono essere sistemate e curate per assicurare attraverso una adeguata manutenzione il decoro e l'igiene.
7. L'intervento di sistemazione ad aree verdi delle aree di pertinenza per lotti maggiori di mq 5.000 rappresenta un elaborato tecnico accluso al progetto che prevede, oltre all'analisi dello stato di fatto, la progettazione, gli impianti e le strutture necessarie (muretti di contenimento e di regimentazione della acque, vasche dedicate che recuperano le acque grigie e/o piovane, ecc) a firma di professionisti abilitati iscritti agli Ordini/Collegi professionali.

Art. 94 – Piscine

1. La realizzazione di piscine costruite in opera, con elementi prefabbricati o con altre tipologie costruttive, sia interrate che fuori terra, è regolamentata dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..
2. Le piscine scoperte dovranno essere posizionate in modo tale da ridurre al minimo i movimenti di terra e tenendo conto della struttura geomorfologica del suolo, degli allineamenti esistenti (filari, struttura agraria, muri di recinzione e contenimento) e degli elementi relativi al corretto inserimento ambientale, di cui si dovrà dare conto.
3. Il progetto per la loro realizzazione dovrà obbligatoriamente prevedere un sistema di depurazione e ricircolo dell'acqua indicando comunque le fonti di approvvigionamento idrico, le quantità di acqua prelevata ed il sistema di scarico delle acque reflue. Per ridurre l'impatto ambientale tali manufatti dovranno avere il vano tecnico completamente interrato.
4. I b o r d i e la pavimentazione circostante dovranno essere realizzate con materiali antiscivolo.
5. Le p i s c i n e pertinenziali**,** se connesse ad edifici o impianti adibiti ad attività sportive, possono essere realizzate in strutture coperte dotate di:
   a) pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, progettate per essere destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua-docce;
   b) pannelli solari piani per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari destinata a docce in impianti sportivi con particolare riferimento ai campi all'aperto;
   c) pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle piscine.

Art. 95 – Tettoie, verande ed altri accessori a corredo degli immobili

1. Si intendono tettoie, come specificato nell'Allegato "A" - Quadro delle definizioni uniformi, gli elementi edilizi di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali. Le strutture verticali sono costituite da elementi verticali a sostegno di copertura rigida, ad andamento orizzontale od obliquo, ricoperta con guaina ardesiata, tegole o laterizio.
2. Tali strutture devono essere autoportanti, fissate al suolo con staffe e viti e aperte su tutti i lati, oppure fissate in aderenza per un lato alla facciata del fabbricato principale, nel qual caso devono essere aperte su almeno due lati.

3. Rientrano nella presente classificazione i cosiddetti *"Car Port"*, destinati al ricovero di automezzi. Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a metri quadri 15 ed un'altezza media di metri 2,70. L'eventuale sporgenza dalla struttura portante non dovrà essere superiore a cm. 50 (cornice). E' ammessa l'installazione di una sola struttura per ogni unità abitativa.
4. Tali installazioni in tutte le aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. n 42/2004 sono soggette al parere della Soprintendenza ai BB.CC.e AA..
5. Queste strutture, come anche la chiusura di verande, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette e risultino assentibili ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4, non comportano aumento di carico urbanistico; la loro installazione è normata della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e ss.mm.ii.
6. Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti comunali e al Codice Civile.
7. Si intendono schermature frangisole quelle strutture verticali rigide destinate esclusivamente a fungere da riparo dall'irraggiamento solare diretto alle facciate e alle aperture dei fabbricati.
8. Dette strutture devono essere rimovibili e possibilmente regolabili al fine di regolare il filtraggio della luce solare.
9. Questi manufatti non sono sottoposti alla disciplina sulle distanze di cui all'articolo 13 del presente Regolamento.
10. Con apposito regolamento comunale sono disciplinate le procedure e le norme tecniche per l'installazione di strutture precarie su suolo pubblico e la posa in opere su aree private di manufatti aventi le caratteristica di precarietà di cui al presente articolo.
11. Si intendono verande, come specificato nell'Allegato "A" - Quadro delle definizioni uniformi, i locali o spazi coperti aventi caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiusi sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. Le stesse non determinano aumento del carico urbanistico e non sono computate nel volume del fabbricato.
12. Si definisce soppalco, come specificato nell'Allegato "A" - Quadro delle definizioni uniformi, la partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. I Comuni, nel rispetto della normativa vigente in materia igienico- sanitaria, può regolamentare la loro realizzazione secondo le caratteristiche tipologiche degli immobili e la loro appartenenza alle specifiche Zone Territoriali Omogenee di cui al D.M. n.1444/1968.

Art. 95 Bis – Strutture precarie

Le strutture precarie, di cui all'art. 20 della L.R. 4/2003, sono tutte quelle realizzate su una superficie pertinenziale (terrazze, balconi, cortili, aree esterne pavimentate, ecc) e si intendono tali esclusivamente se realizzate secondo le definizioni e caratteristiche dimensionali infra riportate ed unicamente con sistemi costruttivi per il cui smontaggio non si debba ricorrere ad azioni demolitorie di alcun tipo e che abbiano quindi la caratteristica di "facile rimozione" (tettoie, verande, pensiline, gazebo, pergolati realizzati con struttura in legno e/o ferro).

La precarietà di dette strutture si stabilisce, oltre che con la facilità di rimozione delle stesse, anche con le ridotte dimensioni che non devono superare il limite di 50,00 mq, cosi come introdotto dall'art. 12 della Legge Regionale 15/2006. Tale limite massimo è da intendersi relativo alla sommatoria di tutti gli interventi pertinenziali ammessi ed eseguiti ex art. 20 della L.R. 4/2003.

Le prescrizioni dimensionali che devono avere le strutture precarie vengono di seguito specificate:

Verande

Manufatti aperti su almeno un lato con struttura portante in profilati metallici o anodizzati preverniciati, o in legno opportunamente sagomato, o PVC e similari. La struttura può essere realizzata anche con elementi modulari a libro, scorrevoli e similari.

E' fatto divieto di modificare il prospetto originario dell'edificio, in corrispondenza della veranda,

attraverso l'apertura e/o l'ampliamento dei vani porta o finestre in corrispondenza della veranda.
All'interno del locale veranda non è consentita la sistemazione di banchi da fuoco, cucinini e in generale di apparecchi a fiamma libera, non possono essere installati servizi igienici, tramezzature interne e non può essere modificata la destinazione d'uso originaria.
Le verande possono essere realizzate nel rispetto della misura massima del 25% della superficie lorda del piano di riferimento (resta inteso il limite di 50,00 mq e quanto precedentemente specificato).
La loro installazione non è consentita sui lastrici solari.

Tettoie e pensiline

Per tettoie si intendono manufatti aperti su ogni lato con struttura portante in legno, ferro o ghisa e similari (anche addossate a strutture edilizie preesistenti) ed aventi copertura di tipo rigido (tegole, plastica, vetro, metallo, legno, ceramica, ecc.).
Per pensiline si intendono manufatti aperti su ogni lato con struttura in legno, ferro o ghisa e similari sospese o addossate a strutture edilizie preesistenti ed aventi copertura di tipo rigido (tegole, plastica, vetro, metallo, legno, ceramica, ecc.).
All'interno delle tettoie e delle pensiline è consentita l'installazione di barbecue, forni, lavelli con punto acqua di tipo fisso, mentre non possono essere installati servizi igienici e non è consentito creare tramezzature interne o strutture accessorie e/o tecnologiche e non può essere modificata la destinazione d'uso originaria.
Le tettoie e le pensiline possono essere realizzate nel rispetto della misura massima del 25% della superficie lorda del piano di riferimento (resta inteso il limite di 50,00 mq e quanto precedentemente specificato).
La loro installazione non è consentita sui lastrici solari.

Gazebi – Pergolati

Manufatti aperti su ogni lato con struttura portante in profilati metallici o anodizzati, in legno e similari (inclusi quelli che si trovano con una o più pareti addossate a strutture edilizie preesistenti) e prive di copertura rigida o caratterizzata da materiale precario o non rigido (cannizzato, coperture con vegetazione (rampicanti e similari), teloni in materiale plastificato, sintetico e/o tessuto).
All'interno dei gazebi e dei pergolati è consentita l'installazione di barbecue, forni, lavelli con punto acqua di tipo fisso, mentre non possono essere installati servizi igienici e non è consentito creare tramezzature interne o strutture accessorie e/o tecnologiche.
L'installazione di un gazebo o pergolato non è soggetta ad alcuna limitazione dimensionale.

Disciplina comune

Le precedenti direttive non si applicano ai lastrici solari di copertura in quanto non sono soggetti all'applicazione della norma e pertanto non sono soggetti a chiusura.
Le strutture precarie sono assoggettate a C.I.L.A., al preventivo Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA e al parere dell'Ufficio del Genio Civile, ove previsto, e degli altri pareri previsti.
E' ammessa la previsione di dette strutture, nei limiti previsti nel presente articolo, anche su istanze relative alla realizzazione di nuovi edifici.
Il volume idealmente delimitato dagli elementi strutturali delle pertinenze assimilabili alle verande aperte almeno da un lato, quali tettoie ed altro assimilabile, deve rientrare nel limite del 20% della volumetria dell'edificio a cui afferiscono, come previsto dall'articolo 3, comma 1, punto e6) del DPR 380/2001, fermo restando il limite dei 50 mq totali.

Capo VII - Grandezze, definizioni edilizie e deroghe

Art. 96 – Definizione delle altezze

1. L'altezza dell'edificio va riferita alla quota del terreno a seguito della sistemazione di progetto, come individuata dalla definizione 27 dell'Allegato A al Regolamento Edilizio Tipo - di seguito indicata come "quota del terreno" - e va misurata, come segue per i vari casi:

a) **Edifici con copertura piana** - *l'altezza massima* va calcolata come differenza fra il piano stradale e/o marciapiede e il punto di intersezione tra l'estradosso del solaio di copertura e la linea di prolungamento verticale della facciata.
Ai fini della individuazione dell'altezza massima non si considera il parapetto pieno del terrazzo di copertura quando questo abbia un'altezza minore o uguale a cm 100 rispetto all'estradosso del solaio. Da tale computo vanno esclusi inoltre i muri di altezza strettamente indispensabile a garantire la salvaguardia di eventuali diritti di terzi (vedi Allegato "A-ter" - figura n. 1).

b) **Edifici con copertura a falde con pendenza ≤ al 35 %**
b.1) con presenza di solaio di copertura - *l'altezza massima* va calcolata come differenza fra piano stradale e/o marciapiede e il punto di intersezione tra l'estradosso del solaio di copertura e la linea di prolungamento verticale della facciata.
b.2) in assenza di solaio di copertura - *l'altezza massima* va calcolata come differenza fra piano stradale e/o marciapiede e il punto di intersezione tra l'estradosso della copertura e la linea di prolungamento verticale della facciata (vedi Allegato "A-ter" - figura n. 2);

c) **Edifici con copertura a falde con pendenza superiore al 35%** - *l'altezza massima*, sia in presenza o in assenza di solaio di copertura, va calcolata sommando alla misura ottenuta, come al punto precedente, i 2/3 dell'altezza sino al colmo del tetto, calcolata dal punto di congiunzione tra la verticale esterna del muro di facciata e l'estradosso della falda di copertura in corrispondenza del raggiungimento dei 2/3 dell'altezza della copertura (Allegato "A-ter" vedi figura n.3);

d) **Edifici con copertura a volta** - *l'altezza massima* va calcolata tra l'estradosso del solaio inferiore o della quota del piano di campagna preesistente e il punto di incontro tra la verticale esterna del muro perimetrale e i 2/3 della freccia massima della volta calcolata dall'estradosso (Allegato "A-ter" - vedi figura n. 4);

e) **Edificio in arretramento su terreno a quote diverse con copertura piana o a falde** - *l'altezza massima* va calcolata in riferimento alla quota del terreno sistemato;

f) **Edifici con fronti su piani sfalsati** - nel caso di edifici con fronti su piani di campagna a quote diverse, ai fini del calcolo dell'*altezza massima* consentita, la stessa deve essere rispettata sia sul fronte a valle che sul fronte a monte. Sui lati in pendenza, è possibile mantenere l'altezza massima consentita, rispetto alla strada di monte, per una profondità planimetrica non superiore al 50% della lunghezza del fabbricato, lungo la direttrice monte/valle, in ogni caso il disavanzo di altezza non puo' superare i mt 2,00 (Allegato "A-ter" - vedi figura n. 5).

Ai fini della individuazione dell'altezza massima non si considerano le intercapedini scoperte purchè aventi ampiezza, nel punto più elevato non superiori a mt 1,50.

Art. 97 - Norme di carattere generale sulle altezze

1. L'altezza massima non può, su ogni fronte, superare quella prescritta nelle varie zone di PRG o PUC, fatta eccezione per quanto indicato negli articoli precedenti.
2. In tutti i vari casi considerati possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici così come definiti dal presente Regolamento.
3. La maggiore altezza che si determina lungo gli scivoli di accesso ai piani cantinati non va aggiunta all'altezza massima dell'edificio.

Non vengono considerati ai fini della determinazione della altezza massima:

a) **gli elementi posti sopra la copertura destinati ad accogliere gli impianti tecnici o costituenti volumi tecnici, e la loro altezza, misurata tra la quota di calpestio e l'estradosso della copertura piana (o la linea di gronda), non sia superiore a m. 2.70, ovvero alla altezza minima eventualmente stabilita per ciascun locale da specifiche norme tecniche;**
b) **le altezze delle porzioni di fabbricato interrate da almeno tre lati.**

La quota della linea di terra da assumere a base per la determinazione dell'altezza massima è data dalla quota del terreno sistemato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata. Quando l'edificio trovasi sul filo stradale, la linea di terra da assumere ai fini della determinazione dell'altezza massima dell'edificio è data dalla quota del piano stradale o del marciapiede o dalla media del piano stradale o del marciapiede qualora quest'ultimo risulti inclinato, e comunque si farà riferimento alla suddetta linea di terra fino alla distanza massima dell'arretro prescritto per ciascuna Zona Territoriale Omogenea e con esclusione dell'arretro disposto per le Zone Territoriale Omogenee "E" per le quali, ai fini della individuazione della linea di terra da assumere a base per la determinazione dell'altezza massima, si fa sempre riferimento alla quota media del terreno modificato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata.

Nel caso in cui il progetto preveda una sistemazione esterna variata rispetto all'andamento naturale del terreno, il profilo del terreno a sistemazione di progetto avvenuta non può comunque in nessun punto essere più basso di m.4 e più alto di m.2,50 rispetto al profilo del terreno allo stato naturale; gli interventi di modificazione dell'andamento naturale del terreno sono peraltro ammissibili ove se ne dimostri la necessità per la natura del terreno stesso. La modifica del piano di sistemazione di progetto rispetto al terreno naturale deve rispettare le indicazioni di cui all'allegato "A – bis" – Rappresentazione grafica voce piano interrato.

Art. 98 - Altezza utile dei locali

1. L'altezza utile dei locali è data dall'altezza misurata dal pavimento all'intradosso del solaio con gli accorgimenti di seguito riportati:
   a) locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza - l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata;
   b) locali aventi soffitti curvi l'altezza va misurata dal pavimento all'intradosso della volta a 2/3 della monta.

Art. 99 - Altezza dei piani

1. L'altezza dei piani è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Qualora la copertura sia a falde inclinate o curva il calcolo dell'altezza si effettua come prescritto al precedente art. 98.

In particolare, l'altezza dei piani va misurata con le seguenti modalità:

- piano seminterrato: l'altezza va calcolata tra le quote di estradosso del solaio e la più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o quota del terreno, a seguito della sistemazione di progetto. Nel caso in cui tale quota sia variabile lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza ai fini del calcolo del volume, viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote.
- piano terra e piani in elevazione: l'altezza va misurata tra le quote di estradosso dei vari solai;
- piano con copertura a falde: l'altezza è misurata tra l'estradosso del solaio inferiore e la congiungente tra la verticale nel punto mediano di ogni falda di riferimento

l'estradosso del solaio di copertura.
- piano con copertura a volta: l'altezza va misurata tra l'estradosso del solaio inferiore e il punto di incontro tra la verticale esterna del muro perimetrale e i 2/3 della freccia massima della volta calcolata dall'estradosso.

Art. 100 - Numero delle elevazioni

1. Si intende per numero delle elevazioni il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato se abitabile. Il numero massimo di piani fuori terra è stabilito dalle Norme del PRG per ciascuna Zona Territoriale Omogenea.

Art. 101 - Superficie lorda - SL

La superficie lorda si definisce, per come indicato nell'Allegato "A" - Quadro delle definizioni uniformi, la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio (ST(p)) escluse le superfici accessorie. (SA).

$$SL= ST (p) - SA$$

Nel caso di elementi quali vani ascensori, scale, rampe, cavedi e simili si considera la superficie fittizia (in proiezione orizzontale), riferita a ciascun piano dell'edificio e calcolata al lordo delle strutture verticali.

Art. 102 - Superficie accessoria - SA

La superficie accessoria si definisce, per come indicato nell'Allegato "A" - Quadro delle definizioni uniformi, la Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende:
- i porticati di uso pubblico;
- i porticati di uso collettivo per la parte non eccedente il 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano afferente;
- i porticati di uso esclusivo di edifici residenziali in tutte le zone omogenee ad esclusione delle zone E, per una superficie non superiore al 20% di quella lorda dell'edificio relativa al piano afferente;
- i porticati di uso esclusivo in edifici residenziali nel verde agricolo (zone E) per una superficie non superiore al 50% di quella lorda dell'edificio relativa al piano afferente;
- le terrazze scoperte o coperte con pergolati in legno ad elementi discontinui;
- le parti aggettanti aperte almeno su tre dei quattro lati quali balconi e pensiline;
- Le logge se completamente aperte almeno su due lati verticali ed eventualmente delimitate da parapetti aventi altezza non superiore a m 1,50 e comunque sino ad una superficie complessiva per ogni piano non superiore al 25 % di quella lorda di pavimento del piano relativo e se abbiano, nei rimanti casi la profondità della loggia non deve essere superiore a m 2.50, fermo restando il limite di superficie complessiva non superiore al 25% di quella lorda di pavimento del piano relativo (per maggiori dettagli si rimanda art. 48 – Bis – Logge)
- le strutture precarie di cui all'art. 20 della LR 4/2003 nei limiti stabiliti dall'art. 95- Bis del presente regolamento;
- le centrali termiche ed i locali tecnici in genere per la parte non eccedente il 15 % della superficie coperta;
- i volumi tecnici, costituiti dai locali extracorsa degli ascensori, dai corpi scala emergenti oltre il piano di copertura, dai camini e dai locali stenditoi sul terrazzo di copertura per la parte complessivamente non eccedente il 20 % della superficie coperta.

Art. 103 - Volume complessivo di un edificio

1. Il volume di un edificio, sia esso è di nuova costruzione o già esistente, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità territoriale o fondiaria e del pagamento del contributo degli oneri concessori, è dato dalla somma del volume lordo di ogni singolo piano fuori terra pari al prodotto della **superficie lorda di piano per l'altezza** relativa al piano stesso, misurata come indicato all'art. 99.
2. Il volume urbanistico va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza di interpiano relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra, salvo che lo stesso non sia abitabile o destinato a uffici o attività produttive e commerciali.
3. Qualora l'edificio sia composto da vari corpi di fabbrica, il volume risulterà dalla somma dei relativi volumi di ciascun corpo di fabbrica;
4. Ai fini del rispetto degli indici di edificabilità territoriale o fondiaria, o del rispetto delle volumetrie massime ammissibili, **sono esclusi dal computo del volume**:
   a. i locali sottotetto che abbiano un'altezza non maggiore di cm 40 nel punto di intersezione tra prospetto e solaio/tetto di copertura e abbiano falde con pendenza non superiore al 35%;
   b. I vani ascensore, cabine idriche, ambienti per macchinari degli ascensori e le scale (che servono più unità immobiliari) si considerano strutture di servizio ~~e~~ non vengono conteggiati ai fini della cubatura urbanistica totale;
   c. i cavedi tecnici e le intercapedini, i vespai e le intercapedini sotto il pavimento;
   d. i maggiori spessori delle pareti perimetrali esterne, nella parte eccedente sia per le nuove costruzioni che per gli edifici esistenti nelle quantità previste dalla normativa vigente in materia, in caso di intervento di miglioramento energetico e sismico di cui all'art. 1 L.R. n. 4 del 22/04/2005;
   e. i maggiori spessori dei solai orizzontali e delle coperture, anche inclinate, nella parte eccedente sia per le nuove costruzioni che per gli edifici esistenti in caso di miglioramento energetico e sismico, nelle quantità previste dalla normativa vigente in materia di cui, all'art. 1 L.R. n. 4 del 22/04/2005.
   f. Nel computo dell'altezza massima e della volumetria non si tiene conto delle variazioni della linea di terra dovute alle costruzioni di rampe di accesso ai piani cantinati o seminterrati ovunque a condizione che tali rampe non abbiano larghezza superiore a m. 5,00 e che siano funzionali al raggiungimento del piano interrato di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento e secondo le indicazioni di cui all' allegato "A - bis" – voce Rampe;

Art. 104 - Distanza dai Confini

1. La distanza dai confini è rappresenta dalla lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione degli aggetti, - sino ad un massimo di m 1,20 – aperti su almeno due lati, quali balconi, mantovane, pensiline, scale esterne a sbalzo, canne fumarie, impianti tecnologici esterni, elementi decorativi e verande) e il confine
2. I volumi aggettanti rispetto al filo della parete esterna sono computati ai fini delle distanze.
3. Nel caso in cui le norme di attuazione del PRG o PUC stabiliscano, per le parti interrate dei piani interrati o seminterrati, una distanza dai confine o dai fabbricati, questa va calcolata sino al muro perimetrale escludendo eventuali intercapedini; diversamente, possono essere posti con intercapedine a confine.
4. In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà è fissato in ml.5.00.

5. È ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza e comunque quando specificato nelle Norme relative a ciascuna zona omogenea.
6. **In tutte le zone Territoriali Omogenee, dove l'edificazione in aderenza e a confine non è espressamente normata dalle norme tecniche di attuazione, si rinvia a quanto disciplinato in materia dal Codice civile.**

Art. 105 – Distanza fuori terra tra edifici

1. La distanza minima tra edifici fuori terra è quella tra il muro perimetrale esterno dell'edificio (con esclusione degli aggetti quali balconi, mantovane, pensiline, scale esterne a sbalzo sino ad un aggetto massimo di m1,20, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni, degli elementi decorativi) e il muro perimetrale dell'edificio che lo fronteggia. Le strutture portanti degli aggetti vanno computate ai fini delle distanze. I volumi aggettanti rispetto al filo della parete esterna sono computati ai fini delle distanze.
2. Le distanze tra edifici, in riferimento alle vedute, vanno invece misurate in modo ortogonale tra gli stessi.
3. La distanza tra fabbricati non si applica se la copertura di uno dei due edifici è posta a quota pari o inferiore dello spiccato del fronte dell'altro edificio.

Art. 106 – Distanza minime dalle strade

7. In tutto il territorio comunale, si applicano le distanze previste dal Codice della strada di cui al D.Lgs n. 285 del 30.04.1992, e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione approvato con D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e ss.mm.ii..
8. Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG o PUC stabiliscono le distanze minima degli edifici dalle strade per le singole zone di piano.

Art. 107 - Diritti di terzi

1. I titoli abilitativi per interventi edilizi rilasciati dal Comune non incidono sui rapporti tra l'avente titolo e i confinanti, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze conservano inalterati i loro diritti.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 108 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizio-urbanistica nel territorio comunale, ai sensi dell'art.27 DPR n. 380/2001 e s.m.i., nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito ed alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità attuative stabilite dai titoli abilitativi o consentite per l'esercizio dell'attività edilizia.
2. L'Amministrazione Comunale, per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di funzionari e agenti comunali e può procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità al progetto approvato.
3. Gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale, già acquisiti dal Responsabile del Procedimento e, più in generale, i presupposti sui quali si è formato il titolo edilizio, non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.
4. L'Amministrazione Comunale può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.
5. Ove il controllo tecnico accertasse l'abusiva realizzazione di opere edilizie, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato al Dirigente competente che provvede all'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori e al contestuale avvio del procedimento sanzionatorio nei confronti dei responsabili secondo le modalità di cui agli artt. 30, 31, 33, 34*bis* e 35 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. recepiti con l'art. 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 nonché agli art. 32 e 34 dello stesso DPR n.380/2001 recepiti con modifiche, rispettivamente con l'art.12 e l'art.13 della stessa legge regionale.
6. Qualora le violazioni riguardino anche le disposizioni del presente Regolamento, sono sanzionate con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'art.7 bis del D.Lgs 18 agosto 2000, n.267 e s.m.i., per la violazione dei regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme di legge in materia edilizia ed urbanistica.

Art. 109 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. In relazione a quanto disposto dal Titolo II *"Disciplina della esecuzione dei lavori"* del presente Regolamento, il committente delle opere si impegna a:
   - garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i. *"Attuazione dell'Articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro"*, verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
   - garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, degli obblighi relativi alla regolarità contributiva e retributiva e all'idoneità tecnico professionale, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative.

- prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;
- adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

2. Fatto salvo quanto indicato al comma 1, richiamati i contenuti dei Protocolli sottoscritti tra Comune, Associazioni delle imprese edili e Organizzazioni Sindacali aventi ad oggetto la qualità e la tutela del lavoro negli appalti di lavori, servizi e forniture, il committente delle opere è obbligato ad attenersi a quanto previsto dalle norme di settore in merito all'esecuzione di opere edili.
3. Al fine di rispettare le norme di prevenzione a tutela della salute e sicurezza dei lavoratori del settore edile ed accedere alle agevolazioni previste dalla normativa vigente, l'attività del committente delle opere deve essere mirata alla diffusione di buone pratiche che incoraggino comportamenti rispettosi della sicurezza e della regolarità di tutti i soggetti coinvolti nell'attività produttiva e organizzativa dei cantieri.

Art. 110 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Con apposito regolamento comunale sono disciplinate le procedure di acquisizione, demolizione e/o destinazione degli immobili abusivi. Con lo stesso regolamento è altresì disciplinata la quantificazione e la destinazione dei proventi delle sanzioni, determinate in applicazione del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e in conformità a specifiche disposizioni di settore. Nelle more della demolizione d'ufficio, l'immobile abusivo è affidato in custodia giudiziale temporanea, anche rinnovabile.
2. Il committente delle opere deve adottare le misure necessarie a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa, ai sensi delle disposizioni normative vigenti in materia e in particolare del D.Lgs. 6.9.2011 n. 159 e s.m.i. *"Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli Articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136"*, nonché secondo quanto previsto dai Protocolli sottoscritti tra il Comune, le Associazioni delle imprese edili e le Organizzazioni Sindacali riguardanti la sicurezza, la qualità e la tutela del lavoro.
3. Il committente delle opere autocertifica al Comune di avere acquisito per tutte le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi operanti in cantiere il certificato camerale, la comunicazione antimafia dalle Prefetture qualora la relativa acquisizione sia prevista da apposito protocollo di legalità e i documenti attestanti la regolarità retributiva e contributiva.
4. Il committente delle opere è tenuto a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti) nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere (una casistica di filiera rilevante comprende forniture di calcestruzzo/cemento, forniture di inerti, scavi e movimenti terra, smaltimento terra e rifiuti).
5. Il Comune acquisisce dagli Organi dello Stato e dagli Enti pubblici competenti l'informazione antimafia e la documentazione retributiva, contributiva e fiscale, ove previsto dalla normativa o da apposito protocollo di legalità.
6. L'inosservanza di quanto stabilito al precedente comma 3 è sanzionata con una penale pari a 5.000 euro per ogni violazione fino ad un massimo di 50.000 euro.

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE

Art. 111 – Entrata in vigore, e disposizioni transitorie e finali

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento edilizio si applicano ai titoli abilitativi presentati dopo la data di entrata in vigore dello stesso.
   Al fine di quanto previsto nei precedenti punti la domanda/dichiarazione/segnalazione/ comunicazione si intende presentata dalla data in cui perviene al Comune.
2. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio se non in contrasto con le disposizioni di legge vigenti, fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori; conseguentemente, anche i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti con titoli validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinati dal Regolamento previgente.
3. L'istruttoria e il successivo rilascio di titoli edilizi relativi a istanze di permesso di costruire e/o di convenzionamento protocollate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento avverranno in conformità alle previsioni del previgente Regolamento edilizio, se non in contrasto con le disposizioni di legge vigenti. Analogamente le varianti, anche essenziali, a tali titoli continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio se non in contrasto con le disposizioni di legge vigenti.
4. I Comuni, ai sensi dell'art.29, comma 4, della legge regionale 13 agosto 2020, n.19, sono tenuti ad adottare il presente Regolamento edilizio tipo unico approvato con decreto del Presidente della Regione. Gli stessi, nei 120 giorni successivi alla data di pubblicazione del decreto di approvazione, possono apportare, con apposita deliberazione del consiglio comunale, integrazioni allo stesso, ai fini di adattare il regolamento edilizio alle specifiche caratteristiche locali, ai sensi dell'art. 2, comma 2, della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii..
5. Decorso il termine di cui all'art. 2, comma 2, della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii., le disposizioni del presente Regolamento prevalgono sulle norme dei regolamenti edilizi comunali.
6. L'aggiornamento del regolamento edilizio e la sua revisione finalizzata ad adeguarne i contenuti a nuove disposizioni di legge intervenute, le quali prevalgono sulle norme regolamentari di rango inferiore, è atto dovuto. Tali modifiche sono apportate in via definitiva dal Comune e sottoposte al solo controllo di legittimità. È fatto salvo il potere di coordinamento della Regione da esplicarsi attraverso direttive ai Comuni.

ALLEGATO "*A*"

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

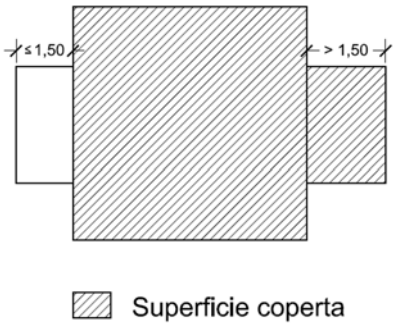
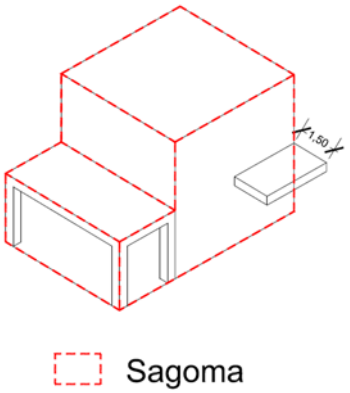
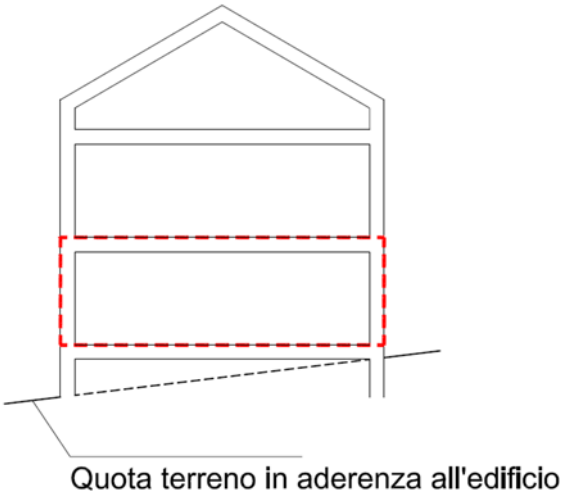
VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2- Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 -Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4 -Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5- Carico urbanistico	cu	Effetto sul territorio degli interventi edilizi che comportano un aumento degli standard definiti nelle quantità minime dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, con riferimento alle zone territoriali omogenee. L'aumento del carico urbanistico si verifica tutte le volte in cui la previsione di nuovi interventi edilizi o del mutamento di destinazione di uso degli interventi edilizi esistenti rende necessario un aumento degli tandard di cui al comma 1. (art.24 legge regionale 1o agosto 2016,n.16 e ss.mm..i)
6- Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7- Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8- Superficie coperta	sc	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9- Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10- Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11- Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 -Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 -Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14- Superficie utile	su	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15 - Superfide accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. 

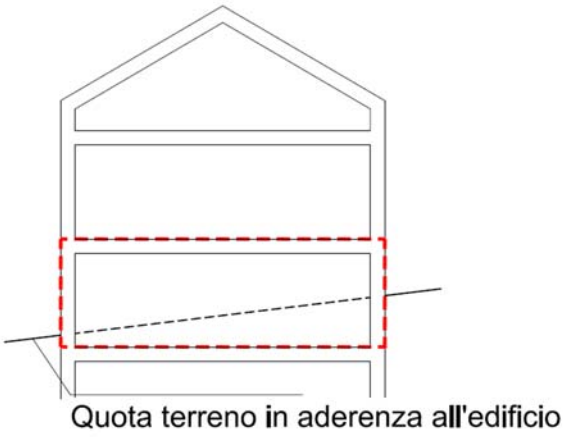
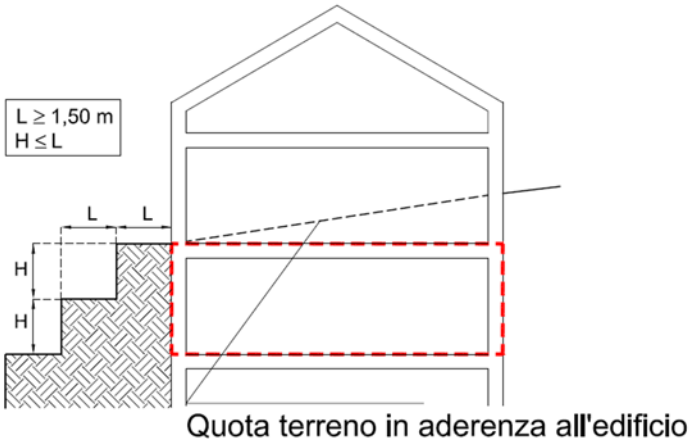
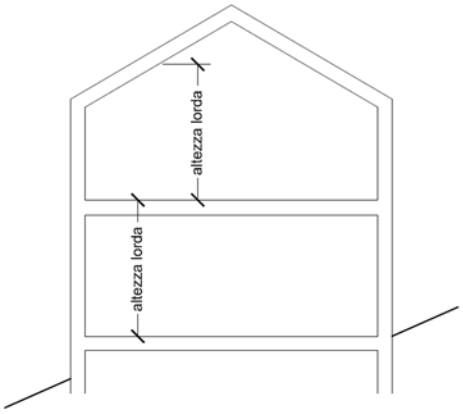
16- Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
17- Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, **ivi** comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
19 - Volume totale o volumetria-complessiva		Volume della costruzione costituito dalla.somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20- Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21- Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22- Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25- Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26- Altezza lorda		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 l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
27- Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
28- Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
30- Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
31- Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33 -Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più **accessi** autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36- Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37- Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

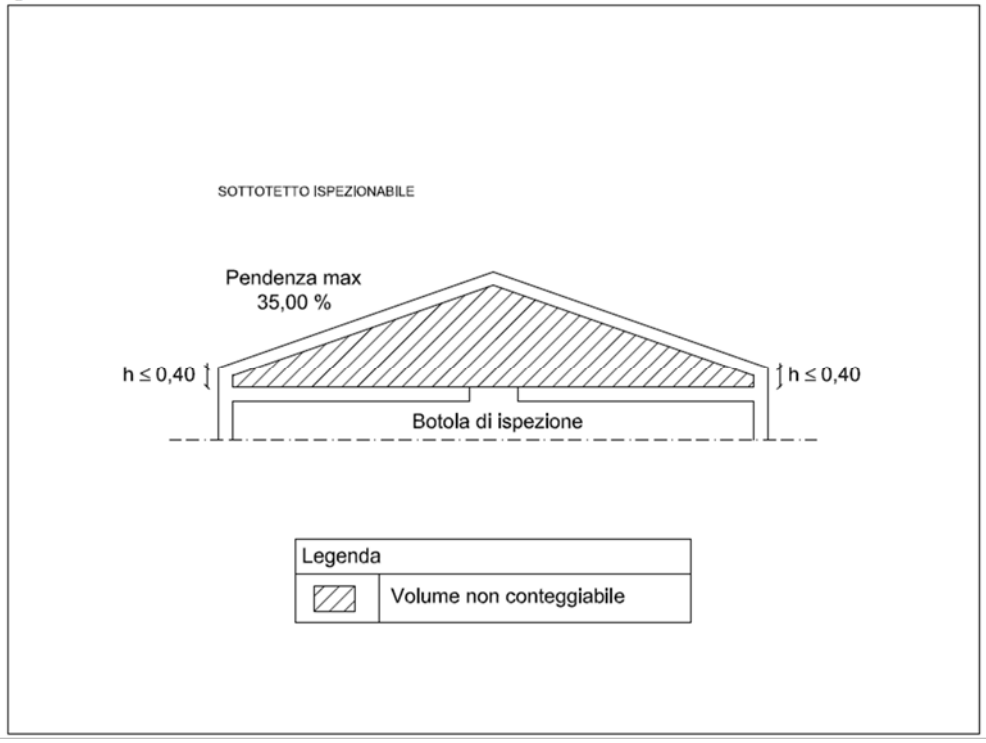
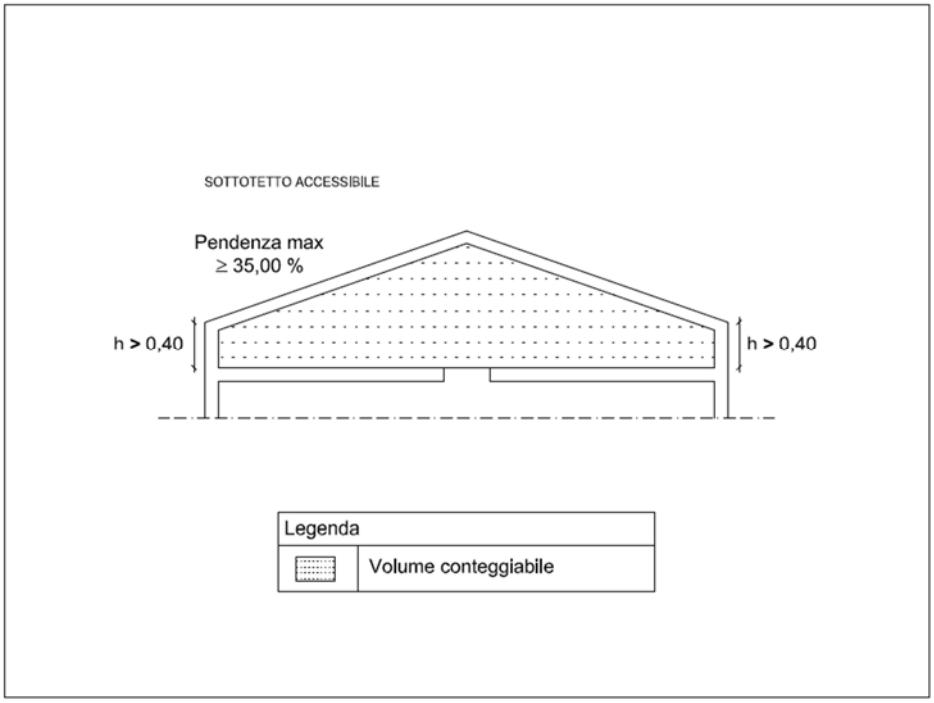
38- Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40- Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41- Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42- Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

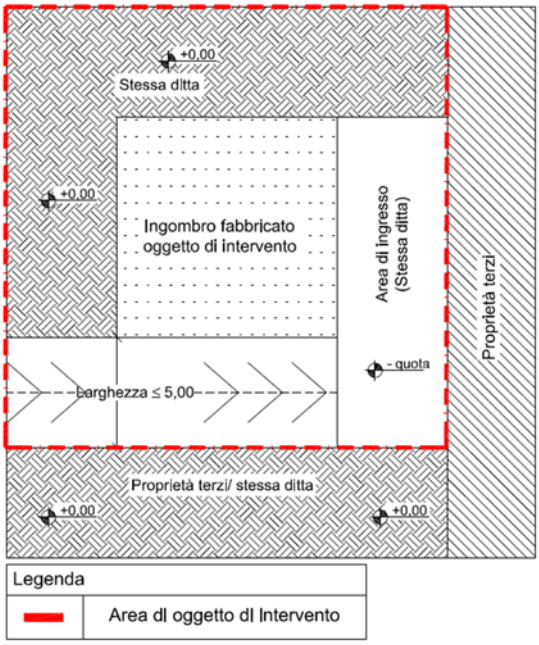
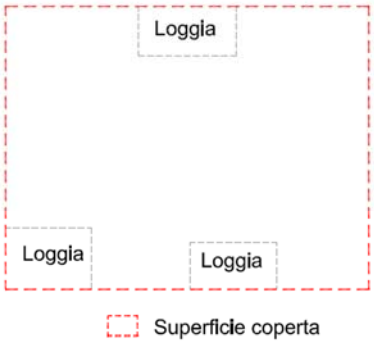
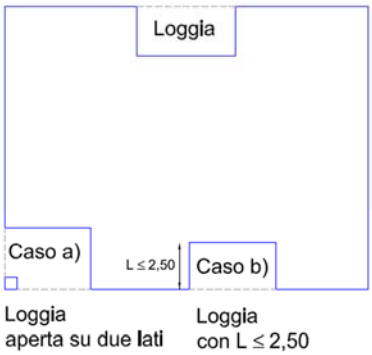
ALLEGATO *"A - bis"*

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

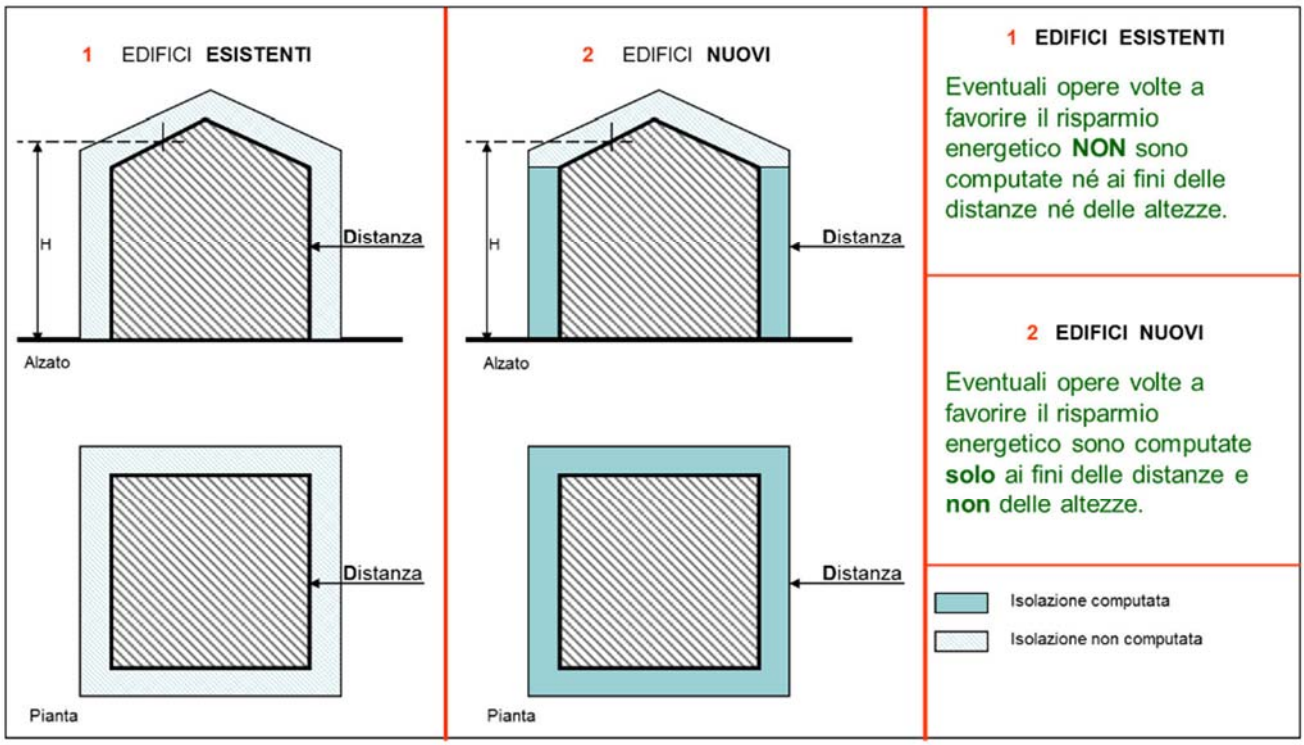
VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
1 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. 
2 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m. 
3 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. 

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
4 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. 
5 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. 
6 - Altezza lorda		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 l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. 

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
7 - Sottotetto ispezionabile		I sottotetti si definiscono ispezionabili nel caso presentino un'altezza non maggiore di cm 40 nel punto di intersezione tra prospetto e solaio/tetto di copertura, abbiano falde con pendenza non superiore al 35% e siano ispezionabili esclusivamente tramite apposite botole di ispezione. 
8 - Sottotetto accessibile		I sottotetti si definiscono accessibili in tutti i restanti casi o se siano raggiungibili direttamente dall'unità immobiliare sottostante tramite scala dal vano scala condominiale. I sottotetti accessibili, essendo agibili, possono essere utilizzati come locali di sgombero ovvero locali tecnici a servizio dell'unità abitabile. 

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
9 - Rampe		Nel computo dell'altezza massima e della volumetria non si tiene conto delle variazioni della linea di terra dovute alle costruzioni di rampe di accesso ai piani cantinati o seminterrati ovunque a condizione che tali rampe non abbiano larghezza superiore a m. 5,00 e che siano funzionali al raggiungimento del piano interrato di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento. 
10 - Logge		Le logge, la cui ubicazione va intesa oltre il piano terra, si definiscono elementi edilizi praticabili coperti, non aggettanti, aperti su almeno un fronte, muniti di ringhiera o parapetto, direttamente accessibili da uno o più vani interni. 1. Le logge concorrono alla determinazione della sagoma e vanno incluse nel calcolo della superficie coperta dell'edificio (vedi Fig. 1). 2. Le logge non concorrono alla determinazione del volume e delle superfici utili, nei seguenti casi: a) se completamente aperte almeno su due lati verticali ed eventualmente delimitate da parapetti aventi altezza non superiore a m 1,50 e comunque sino ad una superficie complessiva per ogni piano non superiore al 25 % di quella lorda di pavimento del piano relativo (vedi Fig. 2 - caso a)); b) nei rimanti casi la profondità della loggia non deve essere superiore a m 2.50, fermo restando il limite di superficie complessiva non superiore al 25% di quella lorda di pavimento del piano relativo (vedi Fig. 2 caso b)).  Fig.1  Fig. 2

11- Miglioramento prestazioni energetiche



ALLEGATO "*A - ter*"
ALTEZZA MASSIMA

Figura n. 1 – rif art. 96, comma 1, punto a)
Edifici con copertura piana - l'altezza massima va calcolata come differenza fra il piano stradale e/o marciapiede e il punto di intersezione tra l'estradosso del solaio di copertura e la linea di prolungamento verticale della facciata.
Ai fini della individuazione dell'altezza massima non si considera il parapetto pieno del terrazzo di copertura quando questo abbia un'altezza minore o uguale a cm 100 rispetto all'estradosso del solaio. Da tale computo vanno esclusi inoltre i muri di altezza strettamente indispensabile a garantire la salvaguardia di eventuali diritti di terzi**.**

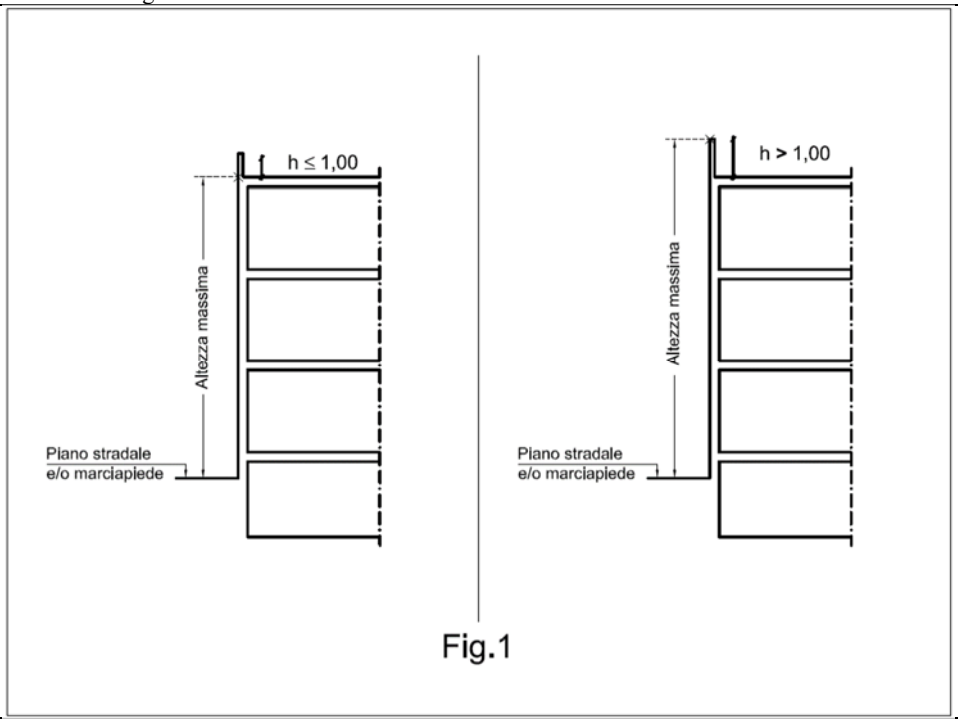


Fig.1

Figura n. 2 – rif art. 96, comma 1, punto b)
Edifici con copertura a falde con pendenza ≤ al 35 %
b.1) con presenza di solaio di copertura - l'altezza massima va calcolata come differenza fra piano stradale e/o marciapiede e il punto di intersezione tra l'estradosso del solaio di copertura e la linea di prolungamento verticale della facciata. Il colmo, in ogni caso, non potrà avere una quota superiore a m. 3,00 dall'altezza massima consentita per l'edificio;
b.2) in assenza di solaio di copertura - l'altezza massima va calcolata come differenza fra piano stradale e/o marciapiede e il punto di intersezione tra l'estradosso della copertura e la linea di prolungamento verticale della facciata.

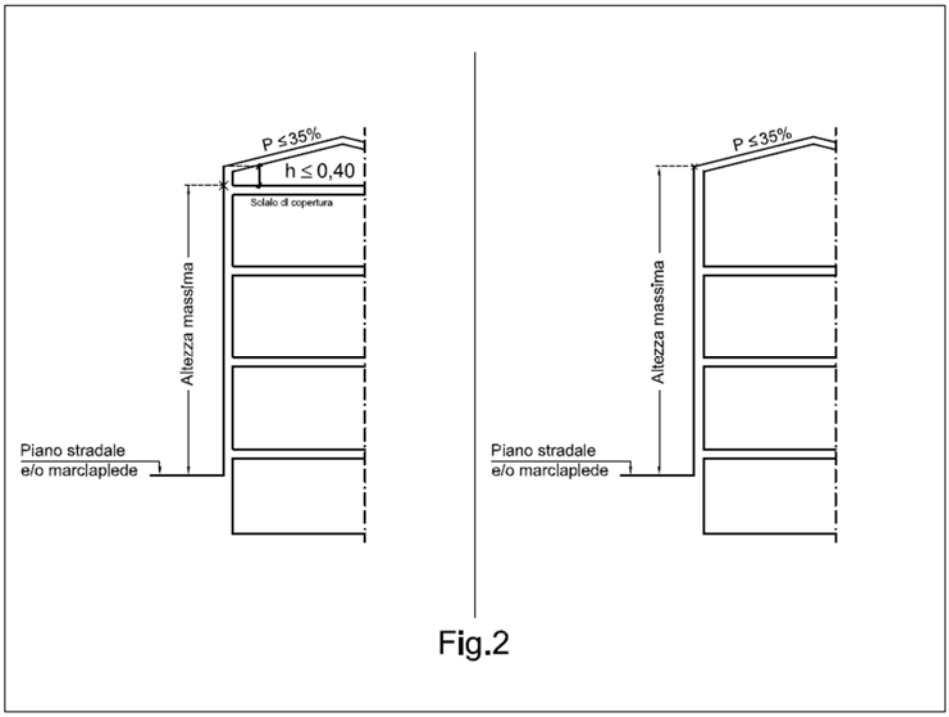


Fig.2

Figura n. 3 – rif art. 96, comma 1, punto c)
Edifici con copertura a falde con pendenza superiore al 35% - l'altezza massima, sia in presenza o in assenza di solaio di copertura, va calcolata sommando alla misura ottenuta, come al punto precedente, i 2/3 dell'altezza sino al colmo del tetto, calcolata dal punto di congiunzione tra la verticale esterna del muro di facciata e l'estradosso della falda di copertura in corrispondenza del raggiungimento dei 2/3 dell'altezza della copertura.

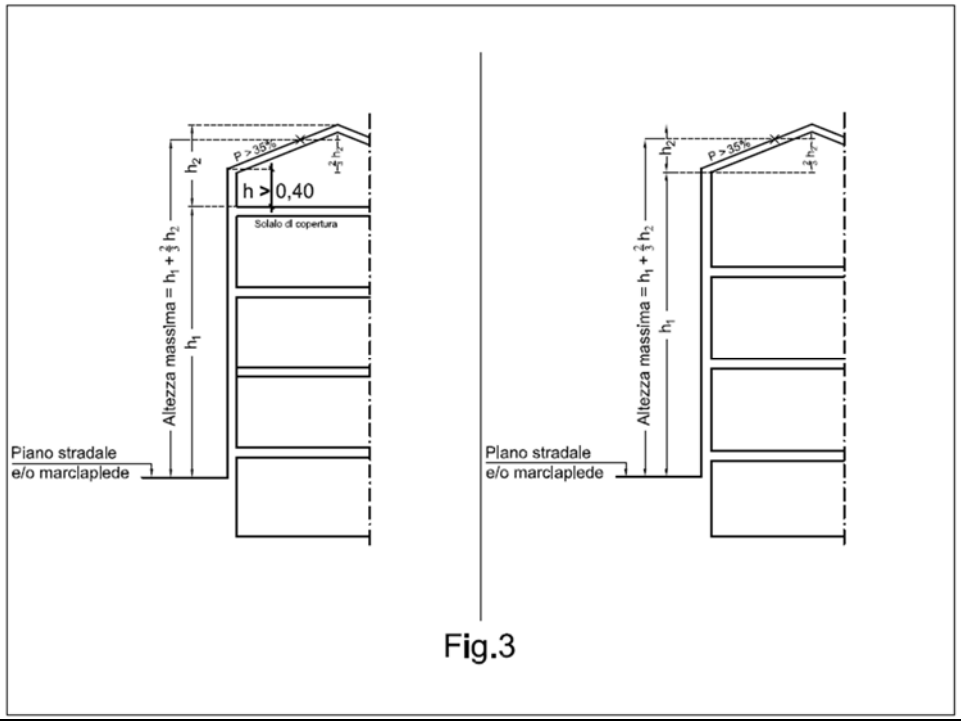


Fig.3

Figura n. 4 – rif art. 96, comma 1, punto d)
Edifici con copertura a volta - l'altezza massima va calcolata tra l'estradosso del solaio inferiore o della quota del piano di campagna preesistente e il punto di incontro tra la verticale esterna del muro perimetrale e i 2/3 della freccia massima della volta calcolata dall'estradosso.

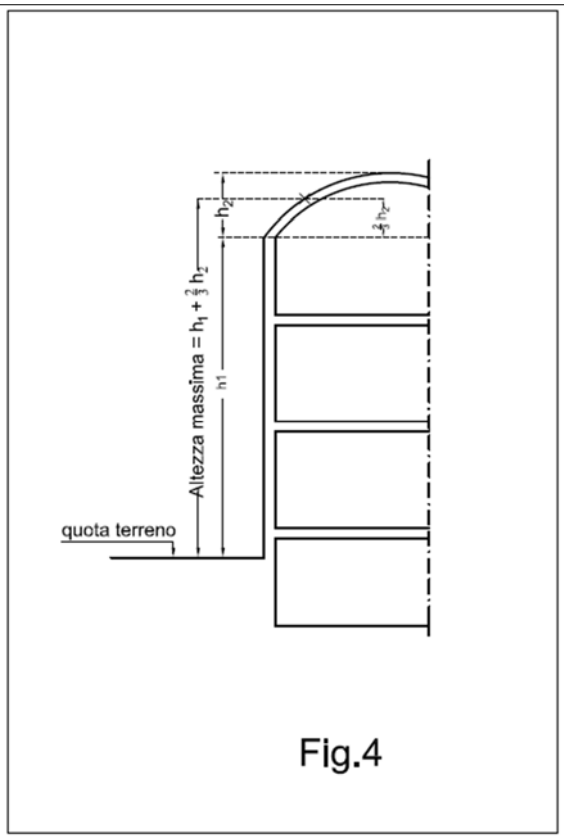


Fig.4

Figura n. 5 – rif art. 96, comma 1, punto f)
Edifici con fronti su piani sfalsati - nel caso di edifici con fronti su piani di campagna a quote diverse, ai fini del calcolo dell'altezza massima consentita, la stessa deve essere rispettata sia sul fronte a valle che sul fronte a monte. Sui lati in pendenza, è possibile mantenere l'altezza massima consentita, rispetto alla strada di monte, per una profondità planimetrica non superiore al 50% della lunghezza del fabbricato, lungo la direttrice monte/valle, in ogni caso il disavanzo di altezza non puo' superare i mt 2,00.

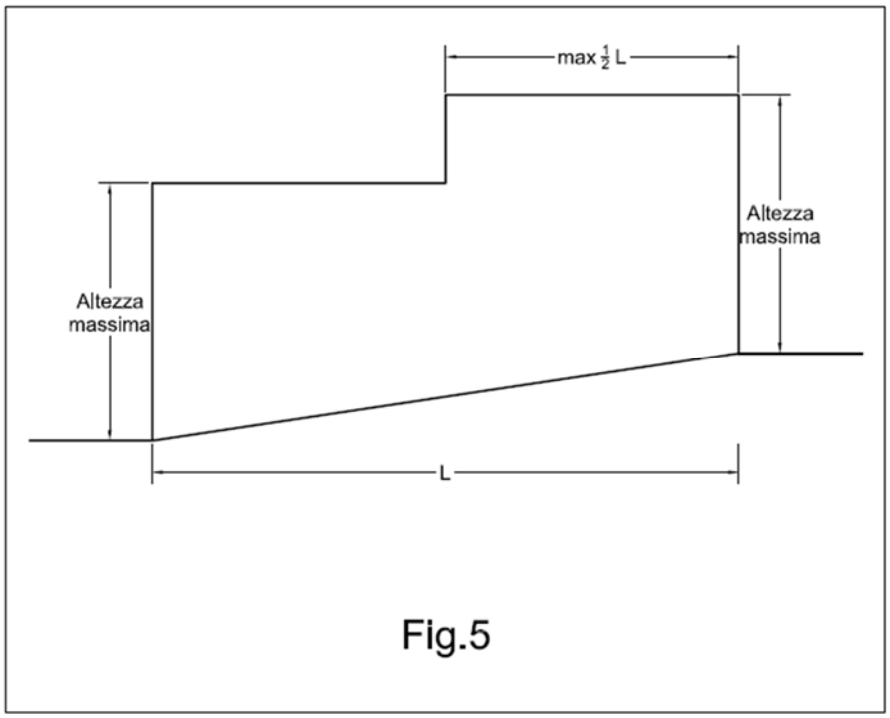


Fig.5

ALLEGATO *"B"*

Regione Siciliana **Comune di Zafferana Etnea** Città Metropolitana di Catania Al Comune di Zafferana Etnea (CT) Via G. Garibaldi n. 317 pec*: protocollo@pec.comune.zafferana-etnea.ct.it*	Protocollo n. _____ del _____

FdF

FASCICOLO DEL FABBRICATO

(art. 32 della L.R. 23 del 06/08/2021 - immobili esistenti alla data del)

a) OGGETTO *(indicare il tipo di fabbricato e la località)*

b) DATI DEL REDATTORE

Cognome e Nome	_____
Codice fiscale	_____
nato a	_____ prov. _____ stato _____
nato il	_____
residente in	_____ prov. _____ stato_____
indirizzo	_____ C.A.P _____
con studio in	_____ prov. _____ stato_____
indirizzo	_____ C.A.P _____
Iscritto all'ordine/ collegio	_____ di _____ al n._____
Telefono	_____fax _____ cell._____
Posta elettronica certificata	_____ (Obbligatoria) *Il modello deve essere firmato cartaceo o digitalmente*
EMAIL	_____

c) DATI DEL PROPRIETARIO

Cognome e Nome	_____
Codice fiscale	_____
nato a	_____ prov. _____ stato _____
nato il	_____
residente in	_____ prov. _____ stato_____
indirizzo	_____ C.A.P _____
PEC	_____
EMAIL	_____
Telefono fisso/ cellulare	_____

d) DATI DELL'AMMINISTRATORE PROTEMPORE

Cognome e Nome	_____
Codice fiscale	_____
nato a	_____ prov. _____ stato _____
nato il	_____
residente in	_____ prov. _____ stato_____
indirizzo	_____ C.A.P _____
PEC	_____
EMAIL	_____
Telefono fisso/ cellulare	_____

e) DATI DELLA DITTA O SOCIETA' ***(eventuale)***

in qualità di _____

della ditta / società _____

codice fiscale / p. IVA _____

Iscritta alla C.C.I.A.A. di _____ prov. _____

con sede in _____ Prov. _____ Indirizzo _____

C.A.P. _____

PEC (obbligatoria) _____

mail posta elettronica _____

Telefono fisso / cellulare _____

f) Aggiornamento n._____ *(Indicare il numero di aggiornamento)*

f.1 ☐ **Aggiornato in data _____**
☐

f.2 ☐ **Sono stati aggiornati i riquadri (vedi riquadro t)**

f.3 **L'ultima verifica è stata effettuata il _____**

DICHIARAZIONE PRELIMINARE

Lo scrivente tecnico abilitato,_____, dichiara che i dati che seguono sono desunti dagli elaborati consegnati dal/dai proprietario/i/amministratore e/o reperiti nel corso dello svolgimento dell'incarico.

Dichiara altresì che gli accertamenti sono stati svolti sulla base dell'esame documentale e della visione diretta dei luoghi, laddove possibile.

La presente non costituisce verifica sulla idoneità del manufatto e sulla sua sicurezza.

In fede

Data, _____ Il tecnico

_____

PER PRESA VISIONE DELLA DICHIARAZIONE PRELIMINARE:

L'amministratore/La proprietà

_____

Il sottoscritto, in qualità di tecnico asseverante, consapevole delle penalità previste in caso di dichiarazioni mendaci o che affermano fatti non conformi al vero, sotto la propria responsabilità

DICHIARA

g) Caratteristiche del complesso immobiliare

g.1 il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare ☐ SI ☐ NO ☐

Se SI indicare il numero di fabbricati _____

Destinazione prevalente _____

Altre destinazioni _____

(*effettivo*) _____ (*presunto*) _____

g.2 ☐ anno di costruzione _____

g.3 ☐ tipologia del fabbricato:

☐ isolato ☐ a corte ☐ a torre ☐ a schiera ☐ a blocco ☐ in linea

g.4 ☐ è soggetto a vincoli

☐ NO

☐ SI

- ☐ Paesaggistico
- ☐ Storico
- ☐ Sismico
- ☐ Ferroviario
- ☐ idrogeologico Forestale RdL 3267/1923
- ☐ PAI
- ☐ Fascia Rispetto Stradale
- ☐ 150 m. dalla battigia (art. 15 lett. a) L.R. 78/76)
- ☐ altro
- ☐ altro _____

Sono presenti superfetazioni ☐ SI ☐ NO ☐ Non determinabili ☐ Non riconoscibili

descrizione _____

g.5 ☐ rispetto all'impianto originario del fabbricato: ☐ ☐ ☐ ☐

_____

_____

_____

Sono state fatte nel tempo sopraelevazioni ☐ SI ☐ NO ☐ Non determinabili ☐ Non riconoscibili

descrizione

_____

_____

_____

_____

Sono state apportate delle altre modifiche di rilevanza statica ☐ SI ☐ NO ☐ Non determinabili

☐ Non riconoscibili

g.6 Manufatti contermini

Posizione del fabbricato rispetto a quelli circostanti ☐ isolato ☐ contiguo

Il fabbricato è staticamente autonomo da altri fabbricati ☐ SI ☐ NO ☐ Non determinabile

☐ Non riconoscibile

h) Caratteristiche del fabbricato e dati generali

h.1 Fabbricato

Numero di scale_____cortile interno ☐ Uno ☐ Più di Uno ☐ Nessuno

Numero piani fuori terra_____numero piani entro terra_____numero piani seminterrati _____

Superficie coperta mq. _____

Altezza massima

Volume fisico del fabbricato fuori terra

Volume fisico del fabbricato entro terra

Pertinenza: Superficie coperta _____

Note

_____

_____

_____

_____

i) Dati Catastali

i.1 Fabbricato

censito al catasto:

☐ fabbricato foglio n._____mappale_____sub._____(da n._____a n._____)

☐ fabbricato foglio n._____mappale_____sub. _____

☐ Terreno di pertinenza:

foglio n._____mappale _____

i.2 Coordinate geografiche / link Google Maps

_____

_____

j) Dati identificativi unità immobiliari del fabbricato

Scala	Piano	interno	Foglio/part./sub.	Destinazione	Variazioni riscontrate Conformità SI/NO	Proprietà (indicare il nome e cognome)

k) Dati Edilizi-Urbanistici e Tecnici Generali

k.1 ☐ **Abitabilità/Agibilità**

☐ Rilasciata/Presentata in data_____n._____☐ Non Rilasciata ☐ Non Disponibile

K.1.1 ☐ **Titolo unico (SUE/SUAP)** n. _____ del _____*(relativo all'intero fabbricato/agli immobili sub. _____)*

K.1.2 ☐ **Permesso di costruire /licenza edil. / conc. Edilizia** n._____del _____ *(relativo all'intero fabbricato/agli immobili sub. _____)*

K.1.3 ☐ A**utorizzazione edilizia** n. _____ del _____*(relativa all'intero fabbricato/agli immobili sub. _____)*

K.1.4 ☐ **Comunicazione opere interne (ex art. 9 L.R. 37/85)/CIL/CILA** n._____ del _____*(relativa all'intero fabbricato/agli immobili sub. _____)*

K.1.5 ☐ **Com. ex art. 20 L.R. n. 4/2003** n._____del _____*(relativa all'intero fabbricato/agli immobili sub. _____)*

K.1.6 ☐ **Conc. edilizia in Sanatoria** n. _____ del

_____*(relativa all'intero fabbricato/agli immobili sub.* _____*)*

K.1.7 ☐ **DIA/SCIA alternativa al PdC** n. _____ del _____*(relativa all'intero fabbricato/agli immobili sub.* _____*)*

K.1.8 ☐ **segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)** n. _____ del _____*(relativa all'intero fabbricato/agli immobili sub.* _____*)*

K.1.9 ☐ **altro**_____n. _____ del _____

K.1.10 ☐ **primo accatastamento** del _____

☐ L'immobile oggetto della presente, è stato realizzato in data antecedente al 16/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942) e che da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo;

☐ L'immobile oggetto della presente, è stato realizzato in data antecedente al 31/08/1967 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 218 della L. 765 del 06/08/1967) e che da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo;

l) Antincendio

che il fabbricato o l'u.i. individuata dal/dai sub. _____

I.1 ☐ **non è soggetto** alle norme di prevenzione incendi

I.2 ☐ **è soggetta** alle norme tecniche di prevenzione incendi e che:

☐ è in possesso del CPI prot. n._____del_____scadenza _____

☐ non è in possesso del CPI

m) Impiantistica

il fabbricato è dotato di impianto di ascensore/montacarichi

m.1 ☐ NO

m.2 ☐ SI

☐ è in possesso della matricola ☐ SI, n. ☐ NO

Altri impianti

☐ fognario con allaccio a pubblica fognatura ☐ fognario con smaltimento nel terreno

☐ idrico - sanitario, adduzione acqua ☐ idrico antincendio

☐ acqua calda centralizzata ☐ elettrico

☐ protezione scariche atmosferiche ☐ messa a terra

☐ telefonico ☐ citofonico

☐ videocitofonico ☐ telecomunicazione

☐ trasmissione dati ☐ sistema di allarme, TVCC, ecc.

☐ antenna TV centralizzata ☐ riscaldamento centralizzato

☐ riscaldamento autonomo ☐ condizionamento centralizzato

☐ condizionamento autonomo ☐ gas con allaccio a pubblico servizio

☐ gas con deposito autonomo ☐ ascensori

☐ montacarichi ☐ scale mobili o montascale

☐ produzione da fonti energetiche alternative ☐ altro

Note

_____

_____

_____

Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria comunale ☐ SI ☐ NO

In caso negativo come avviene lo smaltimento:

☐ fossa biologica ☐ subirrigazione ☐ smaltimento a perdere ☐ altro

Esiste un impianto di depurazione? ☐ SI ☐ NO

Se esiste, è regolarmente dichiarato e autorizzato? ☐ SI ☐

NO

n) Elaborati disponibili

n.1 ☐ progetto **architettonico originario/variante**: ☐ Non Disponibile ☐ Disponibile

Elaborati :

n.2 ☐ progetto architettonico **strutturale originario/variante:** ☐ Non Disponibile ☐ Disponibile

Elaborati:

n.3 ☐ progetto antincendio originario/variante ☐ Non Disponibile ☐ Disponibile

n.4 ☐ altro progetto/elaborato_____:

o) Strutture

A. STRUTTURA VERTICALE	Buona	Media	Cattiva
Legno			
Ferro			
Pietrame			
Laterizio			
Blocchetti di calcestruzzo			
Muratura mista			
Calcestruzzo armato			
Calcestruzzo prefabbricato			

.....			
B. STRUTTURA ORIZZONTALE	Buona	Media	Cattiva
Legno			
Legno – laterizio			
Ferro–laterizio			
Laterocemento			
Calcestruzzo armato			
Calcestruzzo prefabbricato			
Volte			
.....			
C. COPERTURA ☐ piana ☐ inclinata	Buona	Media	Cattiva
Legno			
Legno – laterizio			
Ferro–laterizio			
Laterocemento			
Calcestruzzo armato			
Calcestruzzo prefabbricato			
.....			
D. SCALE	Buona	Media	Cattiva
Legno			
Ferro			
Pietra			
Mattoni			
Calcestruzzo armato			
Elementi prefabbricati			
.....			

p) Stato di conservazione delle Strutture

Collaudo statico ☐ SI prot. n._____del_____ ☐ NO

Note sullo stato di conservazione delle strutture visibili:

_____

_____

_____

q) Stato di conservazione dei prospetti

Note sullo stato di conservazione dei prospetti e degli aggetti:

_____

_____

r) Documentazione fotografica

r1 ☐ si allegano n._____foto datate_____.

r2 ☐ si allegano n._____foto datate_____.

s) Note varie

_____

_____

_____

t) Riepilogo riquadri aggiornati

☐ a), aggiornato il _____ aggiornato il _____	☐ b), aggiornato il _____	☐ c),
☐ d), aggiornato il _____ aggiornato il _____	☐ d), aggiornato il _____	☐ f),
☐ g), aggiornato il _____ aggiornato il _____	☐ h), aggiornato il _____	☐ i),
☐ j), aggiornato il _____ aggiornato il _____	☐ k), aggiornato il _____	☐ l),
☐ m), aggiornato il _____ aggiornato il _____	☐ n), aggiornato il _____	☐ o),
☐ q), aggiornato il _____ aggiornato il _____	☐ r), aggiornato il _____	☐ s),

Luogo lì

il Tecnico abilitato

_____

Per presa visione l'amministratore / il proprietario

SOGGETTI COINVOLTI

***1. proprietari** (compilare solo in caso di più proprietari)*

Cognome e Nome _____

codice fiscale _____

In qualità di _____della u.i. fg._____part._____sub. _____

nato a _____ pro v. _____ stato _____

nato il _____

residente in _____ pro v. _____ stato _____

indirizzo _____ n. C.A.P. _____

posta elettronica _____

posta elettronica certificata _____