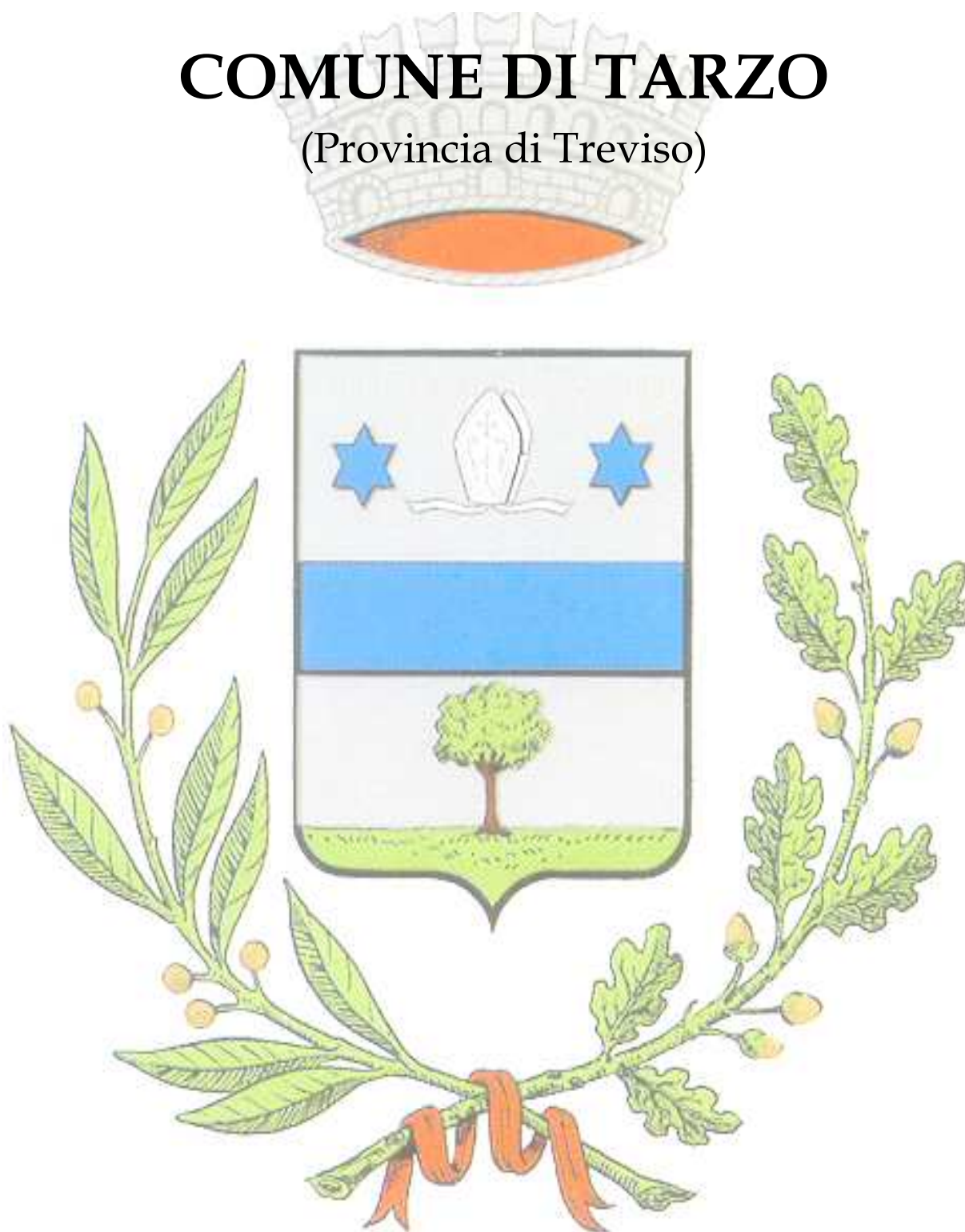


COMUNE DI TARZO

(Provincia di Treviso)



REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

INDICE

PARTE PRIMA NORME PROCEDURALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1	Contenuti ed obiettivi del Regolamento Edilizio	pag.
Art.2	Responsabilità	pag.

TITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art.3	Attività edilizia libera	pag.
Art.4	Manutenzione straordinaria	pag.
Art.5	Restauro e risanamento conservativo	pag.
Art.6	Ristrutturazione edilizia	pag.
Art.7	Nuova costruzione	pag.
Art.8	Demolizione	pag.
Art.9	Destinazione d'uso	pag.
Art.10	Limitazione degli interventi	pag.

TITOLO III - ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

Capo I - Descrizione degli interventi

Art.11	Certificazione di destinazione urbanistica	pag.
Art.12	Parere preliminare	pag.
Art.13	Permesso di costruire	pag.
Art.14	Condizioni e prescrizioni del permesso di costruire	pag.
Art.15	Interventi soggetti a denuncia di inizio attività	pag.
Art.16	Interventi liberi	pag.

Capo II - Presentazione dei progetti edilizi

Art.17	Formulazione della domanda	pag.
Art.18	Obbligatorietà degli elaborati tecnici	pag.
Art.19	Indicazione degli elaborati tecnici	pag.

Capo III - Procedure

Art.20	Definizioni dei termini del procedimento del permesso di costruire	pag.
Art.21	Richiesta di pareri	pag.
Art.22	Opere e interventi urbanistico-edilizi di competenza dello Stato o di altri Enti Pubblici	pag.
Art.23	Opere comunali	pag.

TITOLO IV – ORGANI CONSULTIVI

Art.24	Commissione edilizia comunale-integrata.....	pag.
Art.25	Modalità e durata delle commissioni edilizie	pag.
Art.26	Attribuzioni	pag.
Art.27	Competenze della commissione edilizia comunale-integrata.....	pag.
Art.28	Attività di indirizzo	pag.
Art.29	Regolamentazione interna	pag.

TITOLO V - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI L' ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art.30	Contenuti del permesso di costruire	pag.
Art.31	Vincolo di pertinenza	pag.
Art.32	Voltura dei provvedimenti in materia edilizia	pag.
Art.33	Onerosità del permesso di costruire	pag.
Art.34	Oneri di urbanizzazione	pag.
Art.35	Costo di costruzione	pag.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

Art.36	Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione	pag.
--------	--	------

TITOLO VI - ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE

Art.37	Inizio lavori	pag.
Art.38	Conduzione del cantiere	pag.
Art.39	Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico	pag.
Art.40	Varianti in corso d'opera	pag.
Art.41	Ultimazione lavori	pag.
Art.42	Certificato di agibilità	pag.
Art.43	Dichiarazione di non agibilità	pag.

TITOLO VII - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Art.44	Vigilanza	pag..
Art.45	Sospensione dei lavori	pag.
Art.46	Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag.
Art.47	Annullamento	pag.
Art.48	Sanzioni	pag.
Art.49	Tolleranze	pag.

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL' EDIFICAZIONE

TITOLO I - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art.50	Decoro degli edifici	pag.
Art.51	Decoro degli spazi	pag.
Art.52	Elementi architettonici e particolari	pag.
Art.53	Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo pubblico	pag.
Art.54	Recinzioni	pag.
Art.55	Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag.
Art.56	Cartelli stradali	pag.
Art.57	Costruzioni di natura particolare	pag.

PARTE TERZA

REQUISITI IGIENICO-SANITARI

E DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI PER GLI EDIFICI

TITOLO I - REQUISITI IGIENICO-SANITARI

Art.58	Parametri abitativi	pag.
Art.59	Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni	pag.
Art.60	Locali abitabili	pag..
Art.61	Sottotetti o mansarde	pag.
Art.62	Cucine	pag.
Art.63	Locali per i servizi igienici	pag.
Art.64	Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	pag.
Art.65	Corridoi e disimpegni	pag.
Art.66	Locali al piano terra, seminterrati e scantinati	pag.
Art.67	Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	pag.
Art.68	Interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi.....	pag.

PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI VARIE

Art.69	Potere di deroga	pag.
Art.70	Altre azioni del Dirigente e/o Responsabile	pag.
Art.71	Misure di salvaguardia	pag.
Art.72	Strumenti urbanistici attuativi e provvedimenti	pag.
Art.73	Decadenza della commissione edilizia	pag.
Art.74	Atti amministrativi di adozione ed approvazione	pag.

TITOLO I

Disposizioni generali

Art. 1.

Contenuti ed obiettivi del Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività di trasformazione edilizia e urbanistica sia quelle relative a nuovi edifici o ad edifici già esistenti come pure quelle che attengono opere diverse da quelle edilizie modificative dell'aspetto fisico del territorio e del paesaggio del Comune.
2. Il Regolamento Edilizio:
 - determina quali richieste dei privati siano soggette a permesso di costruire e quali possano essere asseverate dal tecnico progettista con D.I.A., ai sensi DPR 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., o semplicemente comunicate al Comune (cd. attività libere);
 - definisce le singole fasi della procedura di rilascio del provvedimento comunale;
 - disciplina gli obblighi e le responsabilità degli operatori per la progettazione, per la direzione dei lavori, per la conduzione dei cantieri e il collaudo delle opere;
 - descrive gli obblighi del responsabile del procedimento;
 - definisce quali allegati progettuali sono da considerare obbligatori;
 - descrive la composizione e le competenze della commissione edilizia comunale e/o integrata;
 - disciplina le caratteristiche e l'uso dei fabbricati.
3. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto, e/o laddove, non contrasti con atti normativi primari.
4. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, del Comune in precedenza emanati solo per le specifiche competenze in materia edilizia e di controllo dell'attività edificatoria sul territorio comunale.

Art. 2.

Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori

1. La Legge disciplina i casi in cui la responsabilità relativa alla presentazione di progetti, dichiarati conformi alle norme di Piano Regolatore Generale, ed alla loro esecuzione è solidale tra il committente, il progettista, il direttore e l'assuntore (esecutore) dei lavori e i casi in cui deve essere valutata diversamente.
2. I progettisti, i direttori dei lavori e i professionisti incaricati del collaudo di opere od impianti devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari, dottori in agraria o scienze forestali, iscritti ai rispettivi Ordini e Collegi professionali.
3. Se da professionisti incaricati della progettazione, della direzione dei lavori e della esecuzione di opere sia pubbliche che private, nonché per il relativo collaudo, sono state rese dichiarazioni o attestazioni non conformi al presente regolamento, allo strumento urbanistico o a qualsiasi altra norma in materia edilizia, ivi compreso per quanto disposto al successivo punto 4), il Dirigente e/o Responsabile del Servizio procede ai sensi dell'art. 481 C.P. e deferisce i tecnici al proprio Ordine o Collegio professionale, nonché comunicazione alle autorità giudiziarie competenti.
4. La responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori è stabilita dal DPR 380/01 e ss.mm.ii., in particolare sono responsabili delle dichiarazioni rese ivi compreso le definizioni/indicazioni sugli elaborati grafico-progettuali.
5. Il titolare del permesso di costruire e/o Denuncia Inizio Attività, il committente ed il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del Permesso e/o Denuncia Inizio Attività ed alle modalità esecutive, nonché prescrizioni varie, stabilite e/o contenute dalle medesime "licenze edilizie", le prescrizioni potranno esser rimosse e/o modificate solo con atto motivato del responsabile di Area.
6. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale.

7. **In tutte le richieste e/o comunicazioni (attività libera, D.I.A., permesso di costruire ...) i committenti potranno delegare i proprio progettisti/direttore dei lavori a tutte le comunicazioni/risposte da parte dell'ufficio tecnico, anche per e.mail, purchè la delega sia in modo chiaro indicata sulla medesima richiesta/comunicazione.**

TITOLO II

Definizione degli interventi

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della legge 5 agosto 1978 N. 457 - Art. 31 e del DPR 380/01 art. 3 e ss.mm.ii, che si intendono qui integralmente riportate, sono così sommariamente definiti:

- a) **interventi di manutenzione ordinaria**, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) **interventi di restauro e di risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **interventi di ristrutturazione edilizia**, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) **interventi di nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) **interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Si precisa che qualora taluno dei suddetti interventi sia correlato ad interventi previsti in una categoria

5/44

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

“superiore” occorre tener conto del carattere assorbente della categoria “superiore” rispetto a quella “inferiore”, al fine dell’esatta individuazione degli interventi da realizzare. Quindi le varie istanze verranno accorpate d’ufficio in un unico procedimento.

Si precisa inoltre che dal combinato disposto per la ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, la realizzazione di un ampliamento/sopraelevazione inferiore o uguale al 20% del volume del corpo principale è da considerarsi intervento di ristrutturazione edilizia, in caso contrario è da considerarsi nuova costruzione.

Le definizioni e classificazione degli interventi di cui all’art. 3 del DPR 380/01, ss.mm.ii., e del presente regolamento vanno per analogia riferite non solo sul patrimonio edilizio esistente ma anche a tutte le altre tipologie di opere/interventi/lavori in genere (strade, parcheggi, recinzioni, muri di contenimento, movimenti terra ecc.....).

In ogni caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente deve essere dimostrata la legittimità o la legittimazione dell’esistenza del medesimo, ovvero con quale titolo edilizio è stata autorizzata/concessa la realizzazione del fabbricato/manufatto interessato dal futuro/richiesto intervento.

Nel caso di richiesta di nuova costruzione, ogni unità abitativa di progetto e per ogni unità con destinazione diversa, dovrà essere dotata di almeno un vano accessorio (cantina/ripostiglio di almeno 4 mq) ed autorimessa/garage/posto auto (di almeno 12.5 mq), mentre negli interventi di ristrutturazione edilizia, laddove dimostrata l’impossibilità di dotare l’unità abitativa di un’autorimessa/garage/posto auto il tutto potrà essere monetizzato con un importo pari ad € 50,00/mq. persingola unità abitativa. Ma monetizzazione non obbliga in alcun modo all’amministrazione comunale alla realizzazione dei parcheggi.

Per oneri/contributo di costruzione/costo in genere definito/richiamato è da intendersi sia gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) e costo di costruzione, che vanno corrisposti secondo tabelle vigenti al momento del rilascio del titolo in materia edilizia.

Per sagoma deve intendersi il profilo del fabbricato, sia in elevazione che in pianta, nel caso specifico di un intervento di ristrutturazione edilizia nel rispetto della sagoma esistente è da intendersi nel rispetto del profilo e della forma (rettangolare, quadrangolare ...).

I sottotetti con caratteristiche (anche di fatto) di agibilità devono essere computati ai fini volumetrici, se non agibili non devono essere praticabili, è prevista la sola possibilità di un collegamento verticale, per le ispezioni/manutenzioni, della superficie massima di ingombro di 1 mq.

Art. 3.

Attività edilizia libera

1. I seguenti interventi edilizi possono essere realizzati senza titolo abilitativo:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria,
 - b) interventi volti all’eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell’edificio, salvo normative in genere che ne dispongono diversamente,
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geo-gnostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
2. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture in genere degli edifici nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza il fabbricato in ogni sua parte ivi compreso gli impianti tecnologici esistenti. Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti.

Rientrano sommariamente in tale categoria i seguenti interventi:

 - a. Pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale o totale, tinteggiatura dei singoli elementi dell’edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.) o dell’intero edificio.
 - b. Sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc.;
 - c. Costruzione di arredi fissi interni (pareti mobili, ecc.) o arredi fissi esterni, anche con modesti interventi in muratura per il loro fissaggio, ivi compreso le pareti in cartongesso purchè siano rispettati i parametri di aereo-illuminazione ed i requisiti igienico-sanitari in genere e/o previsti dal presente regolamento edilizio;
 - d. Spostamento di porte interne o chiusura e apertura delle stesse a condizione che non interferiscano con i parametri igienico-sanitari.
 - e. posa/installazione pannelli solari/fotovoltaici purchè contenuti entro la linea falda, ogni altro elemento non deve essere visibile dall’esterno, altrimenti è da considerarsi manutenzione

6/44

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

- straordinaria. Non è da applicare il presente comma per gli interventi all'interno delle aree sottoposte a vincolo ambientale ed all'interno del centro storico;
3. Per le opere di cui al presente articolo è prevista la presentazione obbligatoria di una comunicazione di inizio attività (priva di bollo), con la descrizione dell'intervento e dei tempi di esecuzione (inizio e fine lavori), allegando inoltre idonea documentazione fotografica e planimetria catastale. E' obbligatorio l'apposizione del cartello all'esterno del cantiere. L'ufficio tecnico, previo istruttoria e motivazione, può diffidare dall'inizio dei lavori e/o chiedere la modifica di quanto comunicato, nonché dei relativi materiali. Per i lavori non in economia diretta, alla comunicazione va allegato il DURC dell'impresa esecutrice.
 4. Non sono da considerare in alcun modo attività libera i movimenti terra, seppur lievi e/o di poca profondità.
 5. A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
 - sostituzione parziale e/o integrale di pavimenti e relative opere di finitura e conservazione,
 - riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere),
 - rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali,
 - rifacimento intonaci esterni ed interni e relativa tinteggiatura,
 - rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifica ai materiali,
 - sostituzione tegole e altri parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque o deterioramenti vari,
 - rinnovo delle impermeabilizzazioni/isolanti in genere,
 - riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni,
 - riparazioni recinzioni e muretti di contenimento,
 - sostituzione di elementi di impianti tecnologici,
 - trasformazione dei fori esistenti (da finestra a porta e viceversa), anche con lieve spostamento/traslazione del foro porta/finestra, garantendo in ogni caso i requisiti di aereo-illuminazione interna nonché i requisiti igienico-sanitari previsti,
 - elementi prefabbricati, senza opere permanenti a terra quindi solo appoggiati/posati a terra per il ricovero di animali ... (es. box per cavalli,), escludendo allevamenti o aziende/attività agricole in genere, per un superficie max di 5 mq ... in totale,
 - sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande.
 6. E' inoltre da considerare attività libera, **previa comunicazione con apposita scheda tecnica descrittiva**, di cui al presente articolo, la costruzione/posa/realizzazione di
 - arredi/manufatti esterni di tipo precario (ovvero legate all'utilizzo temporale che se ne fa), completamente aperte ai lati (**pompeiane, pergolati, gazebo, ecc....**) **ovvero casette in legno**, di pertinenza esclusiva a fabbricati (residenziali) principali **già esistenti**:
 - **ad unità abitative/residenziali**, privi di qualsiasi opere murarie permanenti in genere, salvo i necessari ancoraggi/appoggi al suolo, con il rispetto delle distanza dai confini di proprietà di ml.3.00, per una superficie max di 10 mq ed un'altezza max al colmo di ml. 3,00,
 - **ad unità ricettive/extraricettive/commerciale** (B&B, agriturismo, bar, pizzerie, ristoranti ecc.), privi di qualsiasi opere murarie permanenti in genere, salvo i necessari ancoraggi/appoggi al suolo che devono essere di tipo puntuale, con il rispetto delle distanza dai confini di proprietà di ml.3.00, per una superficie max di 20 mq ed un'altezza max al colmo di ml. 3,50. **Sono escluse in questo caso la posa di casette in legno sia chiuse che aperte.**
- E' prevista la realizzazione a confine previa convenzione registrata tra le parti.**
- L'altezza al colmo (estradosso) è da misurarsi dalla linea naturale ed originaria del terreno. E' fatto divieto assoluto di manto di copertura in lamiera, **ed il tutto dovrà essere realizzato in legno.**
- Le tensostrutture e le tende in genere non devono essere chiuse ai lati.
- Le pompeiane ed i gazebi possono avere copertura impermeabile e devono essere aperte ai lati se di tipo isolato, mentre chiusa su un lato se appoggiata/aderente al fabbricato principale.
- Per quanto al presente comma è da intendersi un solo elemento/manufatto per singola unità abitativa. Sono sempre da considerare attività libera, a prescindere dalla superficie, le tende in genere aperte ai lati. **Gli arredi/manufatti esterni superiori al dimensionamento di cui al presente comma sono soggetti a permesso di costruire, e quindi computabili ai fini del volume e superficie coperta.**

Nel caso in cui è dimostrata l'assenza totale di area esterna scoperta di pertinenza al fabbricato residenziale, è data la possibilità di posa di una struttura/casetta in legno, completamente in legno e priva di ogni opere permanente a terra, della dimensione max di 15 mq. su altra area/lotto di proprietà della superficie minima di 500 mq.. Il tutto dovrà essere realizzato in legno, per un'altezza max alla linea di colmo di 3.00 dalla linea naturale del terreno. La distanza dai confini è di m. 5. E' previsto l'obbligo di sfalcio e coltivazione per generi alimentari per il fabbisogno della famiglia, nel caso in cui è accertata la mancata coltivazione, ovvero lo sfalcio dell'area, l'ufficio competente emetterà apposita ordinanza di rimozione del manufatto. L'area destinata alla coltivazione e la medesima casetta (posata) sono da considerarsi pertinenza ad uso esclusivo dell'abitazione.

Art. 4.

Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. Rientrano in tale categoria anche gli interventi di:
 - a. adeguamento tecnologico che comportano la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione degli impianti, nonché quelli volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico, senza aumenti dei volumi e delle superfici utili delle singole unità immobiliari;
 - b. gli interventi di consolidamento di strutture di fondazione o sottofondazione ed in elevazione, ripristino di solai di calpestio, di murature, di scale e di coperture;
 - c. la demolizione e costruzione di pareti divisorie purché le opere non comportino modifiche sostanziali al numero degli alloggi o all'impianto distributivo salvo il caso di spostamenti per la creazione di servizi (bagni, cucine,....);
 - d. l'apertura, la chiusura o modificazione di porte o finestre sia interne che esterne, quando tale intervento non sia conseguente o concomitante con modifiche distributive interne.
3. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.
4. Con riferimento alle aree scoperte la manutenzione straordinaria comprende interventi di conservazione, sostituzione di colture e alberature, collocazione di elementi di arredo, superficiali movimenti di terreno, pavimentazione di percorsi o sostituzione di quelli esistenti.

Son da considerarsi, in ogni caso, interventi di manutenzione straordinaria anche quelli rivolti ad una migliore funzionalità e/o fruibilità dell'opera/intervento/manufatto e che non comportano aumenti di volumi/superfici, salvo i casi di tolleranza così come previsti dal presente regolamento.

A titolo esemplificativo:

- modificazione totale/sostanziale dei prospetti (fori porta/finestre),
 - realizzazione di piccole coperture (pensiline, tettoie ...) a protezione degli accessi (carrabili/pedonali) con uno sporto massimo di 2,50 dal filo muro di attacco/appoggio, senza costituire volume e/o superficie coperta anche ai fini della distanza dai confini (3 ml dal confine di proprietà) e dai fabbricati,
 - movimenti terra limitati al solo livellamento e modellazione della linea di terra, salvo nulla_osta idrogeologico;
 - cambio/sostituzione totale/parziale dei manti/piano di calpestio di viabilità varie (interpoderali, vicinali, comunali ...) esistenti o in fase di realizzazione (es. da stabilizzato/ghiaia/glorit ... ad asfalto ...), nonché di slarghi in genere e piazzali.
5. Non è da computare ai fini volumetrici e di superficie coperta, nonché per le distanze dai confini di proprietà, strade e fabbricati, lo spessore dei muri adeguati o da adeguare ai disposti della normativa statale e regionale sul contenimento dei consumi energetici, salvo disposizioni diverse.

Art. 5.

Restauro e risanamento conservativo

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

8/44

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

2. **Restauro**

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi.

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

3. **Risanamento conservativo**

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi.

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

4. Non è da computare ai fini volumetrici e di superficie coperta, nonché per le distanze dai confini di proprietà, strade e fabbricati, lo spessore dei muri adeguati ai disposti della normativa statale e regionale sul contenimento dei consumi energetici, salvo disposizioni diverse.

Art. 6.

Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
3. La licenza per l'intervento di ristrutturazione edilizia può prevedere anche la demolizione parziale del volume e della sagoma esistenti. Tale ristrutturazione può comportare anche la ricomposizione dei volumi con conseguenti modifiche della sagoma, nonché l'accorpamento nell'edificio di maggior pregio architettonico degli accessori o pertinenze esistenti.
4. L'ampliamento che supera il limite del 20% del volume del solo corpo principale è da considerare in ogni caso e nel suo complessivo come nuova costruzione e non come intervento di ristrutturazione edilizia.
5. Possono essere fonte di datazione della costruzione o di sue parti:
 - le carpenterie in legno;
 - le strutture portanti e divisorie a telaio;
 - gli archi e le volte in pietra e in laterizio;
 - le aperture esterne contornate da elementi lapidei o in legno;

9/44

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

- i soffitti e gli altri elementi comunque decorati;
 - gli intonaci esterni.
6. Sono invece da considerare in contrasto con le caratteristiche tipologiche di una costruzione gli elementi volumetrici e di finitura che sono ritenuti modificativi dell'organismo edilizio come originariamente si è sviluppato, o che siano riferiti a usi costruttivi non riconosciuti nella zona o non qualificati.
 7. Possono venire elencati alcuni elementi in contrasto:
 - volumi aggiunti a uso di servizi igienici;
 - tamponamenti di aperture;
 - archi e loggiati;
 - scale esterne;
 - strutture aggettanti in calcestruzzo armato.
 8. Si considerano in generale interventi di ristrutturazione edilizia anche:
 - la sostituzione parziale e/o totale di tutti i solai intermedi e delle strutture fondali,
 - la sostituzione totale del tetto con la realizzazione di un nuovo coronamento per un'altezza massima di cm. 50, entro tale dimensione non deve essere considerato come aumento di volume in quanto adeguamento strutturale.
 - riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione,
 - costruzione di servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti,
 - mutamento delle destinazioni d'uso di edifici e trasformazione dei locali accessori in locali residenziali,
 - modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai,
 - interventi di ampliamento delle superfici,
 - demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti con la stessa volumetria e sagoma (DPR 380/01), anche su sedime diverso dal preesistente, purché all'interno dello stesso lotto di pertinenza e/o mappale catastale, nel rispetto delle distanze e/o distacchi, altezze e prescrizioni/disposizioni varie previste dalla strumentazione urbanistica vigente e/o adottata. In tal caso dovranno essere versati per il rilascio del permesso di costruire per intero gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione previsti come per le nuove costruzioni.
 9. Nel caso di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso dovranno essere rispettati i parametri igienico-sanitari che si applicano alle nuove costruzioni previsti dal presente regolamento, salvo le deroghe previste.
 10. Nel caso di ristrutturazione edilizia con ampliamento gli oneri dovranno essere corrisposti per intero solo sulla parte ampliata e con le riduzioni previste sulla parte esistente, mentre il costo di costruzione solo sulla sola parte ampliata se è dimostrato il pagamento sulla parte esistente, altrimenti per intero su tutto il fabbricato di progetto.
 11. Nel caso di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso il contributo di costruzione (oneri/costo) dovrà essere corrisposto, in ogni caso, per intero sul fabbricato di progetto, mentre solo ed esclusivamente nel caso di validità del solo primo titolo abilitativo di intervento edilizio per differenza tra le due destinazioni d'uso, se si è invece in validità di proroga o rinnovo si paga per intero.
 12. In ogni altro caso di ristrutturazione edilizia di cui ai punti precedenti 10 e 11, il costo di costruzione è da corrispondere secondo tabelle approvate dall'organo competente.
 13. Non è da computare ai fini volumetrici e di superficie coperta, nonché per le distanze dai confini di proprietà, strade e fabbricati, lo spessore dei muri adeguati ai disposti della normativa statale e regionale sul contenimento dei consumi energetici.
 14. Intervento di ristrutturazione con sdoppiamento di un'unità abitativa in più unità abitative, gli oneri si pagano con le riduzioni come intervento sul patrimonio edilizio esistente.
 15. Nei casi di cambio d'uso gli oneri dovranno essere corrisposti per differenza con quanto già versato, previa dimostrazione del versamento già effettuato. Per cambio d'uso è da intendersi cambio di utilizzo/uso all'interno della stessa categoria di destinazione (da superf. non residenziale a superf. residenziale ...).
 16. **I sottotetti con caratteristiche (anche di fatto) di agibilità devono essere computati ai fini volumetrici, se non agibili non devono essere praticabili, è prevista la sola possibilità di un collegamento verticale, per le ispezione/manutenzioni, della superficie massima di ingombro di 1 mq.**

17. **Gli ampliamenti devono essere obbligatoriamente realizzati in aderenza o in sopraelevazione rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente, e mai isolati rispetto al fabbricato esistente.**

Art. 7.

Nuova costruzione

1. Si definisce «**intervento di nuova costruzione**» l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.
2. L'ampliamento **e/o sopraelevazione**, che consiste **in ogni caso** in un aumento del volume del fabbricato esistente, il cui limite è superiore, **nel suo complessivo**, al 20% del volume esistente è equiparato a nuova edificazione, **e come tale soggetto al rispetto delle distanze e/o distacchi, altezze e prescrizioni/disposizioni varie previste dalla strumentazione urbanistica vigente e/o adottata.**
3. Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto radicato al suolo non classificabile come un'opera precaria.
4. L'opera edilizia completamente interrata, ossia completamente sotto la linea naturale **ed originaria** del terreno (**piano di campagna**), non costituisce volume e quindi non è computabile ai fini della capacità edificatoria. **Non è computato ai fini urbanistici il volume emergente di 50 cm fuori terra di vespaio, nel caso non sia previsto un volume interrato, né il volume emergente di 50 cm fuori terra da misurarsi all'intradosso del solaio (piano terra), nel caso sia previsto un volume interrato.**
5. L'opera edilizia parzialmente interrata non costituisce volume, e quindi non computabile ai fini della capacità edificatoria, solo ed esclusivamente per la parte sottostante la linea naturale ed originaria del terreno (piano di campagna). **Nel caso di terreno con pendenza non costituisce volume l'altezza media (ponderale) di 50 cm rispetto alla linea naturale ed originaria. Quanto al comma 4) ed al presente comma è applicabile solo ed esclusivamente nel caso di ripristino lungo tutto attorno il perimetro del fabbricato della pendenza originaria del terreno, in tutti gli altri casi è da considerare dalla linea di terra di progetto.**
6. Tutti i casi di demolizione e ricostruzione di un volume esistente, sono assoggettati al rilascio del permesso di costruire, con il pagamento di tutti gli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) previsti per le nuove costruzioni.
7. In ogni caso, tutti gli interventi di cui al punto 2 del presente articolo, sono assoggettati al rilascio del permesso di costruire e/o nei casi previsti a presentazione della DIA, con il pagamento di tutti gli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) previsti per la sola parte ampliata.
8. La parte interrata o parzialmente interrata non potrà mai in ogni caso superare il **40 %** della superficie coperta fuori terra. Se supera il **40 %** la parte interrata o parzialmente interrata dovrà essere computata al 70% ai fini del volume / superficie coperta / altezza del fabbricato ovvero ai fini delle capacità edificatoria prevista, in questo caso va corrisposto per intero il contributo concessorio previsto (oneri di urbanizzazione/costo di costruzione). **Sono esclusi gli spazi di manovra necessari e le autorimesse/cantine legate alle unità abitative ed in conformità ai dimensionamenti previsti per legge.**
9. Non è da computare ai fini volumetrici e di superficie coperta, nonché per le distanze dai confini di proprietà, strade e fabbricati, lo spessore dei muri adeguati ai disposti della normativa statale e regionale sul contenimento dei consumi energetici.
10. Anche per la parte interrata o parzialmente interrata vanno corrisposti gli oneri concessori (costi di costruzione e oneri di urbanizzazione) considerando la destinazione come accessorio e quindi con le eventuali riduzioni previste.
11. L'intervento di demolizione e ricostruzione in ugual volume e/o superficie coperta, intesa in percentuale rispetto all'area, è da intendersi come nuova costruzione, e deve prevedere la demolizione totale del volume esistente prima di procedere alla nuova costruzione. Nei casi di fabbricati utilizzati dai medesimi richiedenti è prevista la possibilità di demolizione successiva alla ricostruzione purché prima del rilascio del certificato di agibilità venga demolito e previa presentazione di apposita polizza fideiussoria pari al valore del costo di costruzione (oneri/costo) del volume/superficie esistente. Non potrà essere rilasciata o assentita (silenzio-assenso) alcuna agibilità prima della demolizione totale del fabbricato esistente e solo dopo tale demolizione verrà svincolata la polizza all'uopo costituita.
12. **I sottotetti con caratteristiche (anche di fatto) di agibilità devono essere computati ai fini volumetrici, se non agibili non devono essere praticabili, è prevista la sola possibilità di un collegamento verticale, per le ispezioni/manutenzioni, della superficie massima di ingombro di 1 mq.**

Art. 8.

Demolizione

1. La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente.
2. L' intervento rientra nell'ambito della ristrutturazione edilizia se è finalizzata alla immediata ricostruzione del fabbricato con la stessa sagoma e volume, in tutti gli altri casi rientra nella fattispecie di nuova costruzione.
3. In ogni caso l'intervento di demolizione e ricostruzione su sedime diverso dovrà essere conforme alle nuove previsioni di piano e delle relative distanze dai confini di proprietà, strade, fabbricati, altezze varie, ... ecc..
4. La demolizione e ricostruzione con ugual sagoma e volume è da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia, con il pagamento degli oneri concessori previsti, in caso diverso di nuova costruzione. Come nuova costruzione dovranno essere rispettati tutti i parametri, distanze, caratteristiche come nuova costruzione, con il pagamento dovuto degli oneri concessori come nuova costruzione.
5. La demolizione e successiva ricostruzione può avvenire anche su sedime diverso purchè all'interno dell'area/fondo di pertinenza, anche a cavallo di due z.t.o. diverse. (agricola/residenziale).
6. la demolizione senza ricostruzione comporta la perdita del volume/superficie salvo definizione di eventuali crediti edilizi sottoscritti con l'amministrazione.

Art. 9.

Destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una zona territoriale omogenea o un singolo immobile.
2. Le destinazioni d'uso cui i beni immobili sono preposti devono risultare compatibili con la classificazione di zona, con il grado di tutela attribuito e/o con le caratteristiche storico-culturali degli edifici individuati dal Piano Regolatore Generale. Questo ultimo determina pure le ipotesi in cui sono escluse modificazioni e quelle in cui è invece possibile, nei limiti definiti dallo stesso strumento generale, procedere a modifiche con o senza opere a ciò preordinate.
3. Per quanto attiene l'immobile singolo o la singola unità immobiliare, la destinazione d'uso risulta dalla licenza edilizia oppure dalla classificazione catastale attribuita nel primo accatastamento oppure dalla tipologia e dall'organizzazione distributiva del fabbricato. I predetti criteri di rilevazione non sono tra di loro alternativi, ma devono essere utilizzati nell'ordine proposto.
4. Ai fini del presente regolamento sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:
 - A. **Residenziale:** intendendo qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione, comprendendo anche gli spazi di pertinenza (giardino, parco, posto macchina, ecc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, ecc.).
 - B. **Produttivo:** intendono le strutture destinate ad attività produttive classificabili come industriali, artigianali;
 - C. **Turistico:** sono compresi i complessi alberghieri, le sale ristorante, le pensioni, le locande, i motel, i villaggi turistici, **campi scuola-scout**.
 - D. **Commerciale - direzionale:** sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolge:
 - commercio al minuto;
 - commercio all'ingrosso,
 - locali di somministrazione e vendita di alimentari e bevande;
 - locali per i pubblici spettacoli o intrattenimento, comprese le discoteche;
 - locali per giochi, cure fisiche, ecc.;
 - ambulatori medici e di analisi;
 - chioschi ed edicole;
 - studi professionali, agenzie (immobiliari, di viaggi, di pubblicità);
 - banche;
 - sedi amministrative e commerciali di società, ditte, imprese;
 - strutture private ai fini assistenziali e/o didattici (asilo nido, scuola materna, servizi vari di assistenza e ricettività giovanili).
 - E. **Rurale:** sono compresi i locali, le abitazioni, le costruzioni in genere, gli impianti e gli spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo nonché legate ad attività in genere di tipo rurale/agricolo (allevamenti, ricettività/extraricettività, fattorie didattiche, **campi scuola-scout**, laboratori didattico/turistico legate ad aziende/attività in genere, attività di degustazione dei propri

12/44

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

- prodotti ;
- F. Servizi: sono considerate le opere descritte dall'art. 4 della legge 29.09.1964, n° 847 e successive modificazioni. Vanno inoltre compresi con valenza sovra comunale i campi da golf, le strutture per il motocross, i maneggi ecc.. Gli impianti per la distribuzione del carburante, a seconda della loro particolare classificazione, possono essere di valenza solo locale o sovra comunale.
5. Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti o opere principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi perché destinati ad alloggio del proprietario o del custode.
 6. L'elencazione di destinazioni d'uso fatta al punto 4 vale anche per la determinazione delle superfici a standard che il privato deve conferire.
 7. Le norme tecniche di attuazione del P.R.G. definiscono le destinazioni d'uso secondarie compatibili con le destinazioni d'uso principali.
 8. Salvo diversa previsione delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.:
 - a) gli usi turistici sono sempre compatibili con la residenza;
 - b) gli usi commerciali e direzionali sono sempre compatibili con la residenza ad eccezione delle strutture di vendita all'ingrosso, gli ipermercati e le discoteche e i locali di pubblico ritrovo (bowling, cinema teatri ecc.) con utenze superiori a 500 utenti;
 - c) sono sempre incompatibili con la residenza gli usi produttivi ad eccezione del cosiddetto artigianato di servizio,
 - d) sono sempre compatibili le attività di tipo commerciale/direzionale con le zone agricole solo ed esclusivamente per le attività pertinenti (allevamento .. laboratorio di preparazione ..) senza vendita e/o commercializzazione in genere.E' riconosciuta la compatibilità tra destinazione produttiva, la vendita all'ingrosso, gli ipermercati, e le discoteche e i locali di pubblico ritrovo (stadi-palestre, bowling, cinema, teatri, ecc.) che comportano la presenza simultanea superiore ai 500 utenti.
 9. Il Piano Regolatore Generale può determinare per zona e/o per singolo immobile la percentuale di usi diversi dalla residenza compatibili con quest'ultima destinazione specifica.
 10. Per gli immobili esistenti, ove non esistano particolari indicazioni nel Piano Regolatore Generale è sempre consentita la modificazione d'uso in atto per renderla conforme alle destinazione stabilita dal Piano Regolatore Generale o a quella prevalente nella Z.T.O. in cui l'edificio ricade.
 11. L'intervento di mutamento della destinazione d'uso consiste nel modificare, con o senza opere edilizie, la destinazione d'uso del fabbricato o di una sua parte.
 12. Ogni modificazione/cambio delle destinazioni d'uso di strutture/fabbricati esistenti, così come indicate al punto n. 4), comporta la corresponsione per intero degli oneri concessori previsti per la nuova destinazione d'uso, inteso come nuova costruzione, mentre il cambio d'uso comporta la corresponsione per differenza con quanto già versato.

Art. 10.

Limitazione degli interventi

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

TITOLO III

Atti di competenza comunale

CAPO I - Descrizione degli interventi

Art. 11.

Certificazione di destinazione urbanistica

1. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio rilascia un certificato di destinazione urbanistica, secondo i disposti dell'art. 18 della legge 47/85, così come modificato dall'art. 30 del DPR 380/01, che specifica per quanto oggetto della richiesta la previsione degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti.
2. Detto certificato va rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente ufficio nel termine di 30 giorni dalla richiesta e conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenuti modificazioni nella disciplina urbanistica vigente.
3. Trascorso il termine di cui al punto 2, l'alienante può con propria dichiarazione attestare l'avvenuta presentazione dell'istanza di rilascio di detto certificato e la destinazione dell'area interessata (L. 47/85 -

13/44

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

art. 30 comma 4 del DPR 380/01).

4. La richiesta di rilascio va presentata in bollo e corredata di estratto cartografico ad adeguata scala, al fine di consentire l'individuazione dell'area interessata.
5. Il certificato di destinazione urbanistica potrà specificare anche i vincoli speciali, solo se espressamente richiesti sulla istanza.

Art. 12.

Parere preliminare

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o di coordinamento con **provvedimenti** già rilasciati o in istruttoria, può chiedere al Dirigente e/o Responsabile del Servizio una preliminare valutazione.
2. A tale fine il privato fa pervenire in maniera libera gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, e una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto ambientale e urbanistico, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.
3. Il procedimento amministrativo di rilascio del parere preliminare dovrà concludersi entro 60 giorni dal ricevimento, salvo interruzioni per integrazioni, trascorso inutilmente tale periodo senza alcuna risposta, il parere è da considerarsi non favorevole.
4. La relazione del responsabile del procedimento si limiterà a indicare la serie di questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, dovranno essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.
5. Il privato deve rappresentare nel progetto esecutivo le indicazioni espresse in sede di approvazione del progetto preliminare, così come risulta agli atti, e non potranno, in nessun caso, essere proposte soluzioni diverse.
6. Il progetto esecutivo, non può in nessun caso, discostarsi dalle previsioni (urbanistiche) e dai contenuti (tecnici) del progetto preliminare, pena la decadenza del parere preliminare precedentemente espresso.
7. Il parere preliminare non vincola in alcun modo l'Amministrazione comunale al rilascio del definitivo provvedimento amministrativo in materia edilizia.

Art. 13.

Permesso di costruire

1. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio rilascia permesso di costruire per gli interventi conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale e/o dello strumento urbanistico attuativo, che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.
2. Rispondono a queste ipotesi gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 10 del DPR 380/01, e quindi interventi di:
 - nuova costruzione,
 - ristrutturazione urbanistica;
 - ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comporti aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
3. E' obbligatorio solo il parere della Commissione Edilizia Integrata, per i soli interventi sottoposti a tutela ambientale, ad esclusione delle opere/interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti dal DPR 380/01 e dal presente regolamento, in tale caso è prevista solo una presa d'atto.
4. E' obbligatorio ma non vincolante il parere della Commissione Edilizia Comunale se vigente ovvero inserita tra le commissioni obbligatorie secondo i disposti di legge. Tale parere potrà essere acquisito anche successivamente al rilascio del permesso, purchè favorevole o favorevole condizionato, in tal caso il parere verrà comunicato all'interessato ed integra le prescrizioni del provvedimento in essere.

Art. 14.

Condizioni e prescrizioni del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo, è trasferibile ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali agli immobili o interventi in genere realizzati per effetto del suo rilascio.
2. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti di terzi.

3. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, il non rispetto di tali termini temporali di fine lavori comporta la decadenza del medesimo provvedimento e quindi i lavori dovranno essere sospesi sino al rilascio del provvedimento di rinnovo.
4. Le prescrizioni contenute nel provvedimento amministrativo di licenza edilizia, costituiscono un vincolo permanente, che non è consentito ad alcuno rimuovere o modificare. Solo il Dirigente può con proprio provvedimento/atto motivato modificare o rimuovere tali prescrizioni.
5. Prima del rilascio del provvedimento deve essere dimostrato il pagamento degli oneri del costo di costruzione dovuti secondo i contenuti e disposti delle deliberazioni dell'organo competente.
6. L'Amministrazione comunale non ha alcun titolo per entrare nel merito di controversie tra privati i cui diritti, se danneggiati sotto il profilo civilistico dal provvedimento di licenza edilizia, vanno tutelati in sede di causa civile. Qualora invece si ritenesse illegittimo il provvedimento amministrativo di licenza edilizia sotto il profilo urbanistico-edilizio, può essere inoltrato ricorso al Tribunale Amministrativo della Regione Veneto.

Art. 15.

Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività

1. Sono realizzabili mediante denuncia inizio attività, ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01, l'esecuzione di opere e di interventi non riconducibili all'elenco di cui agli artt. 10 e 6 del DPR 380/01. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzate con la DIA gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 22 del DPR 380/01.
2. I lavori relativi agli interventi descritti al punto precedente possono iniziare trascorsi 30 giorni dalla notifica fatta al Comune con lettera raccomandata A.R. o a mano al protocollo.
3. Unitamente alla comunicazione (duplice copia) vanno presentati in duplice copia gli elaborati descritti all'art. 19, una dettagliata relazione tecnica e l'asseverazione resa da un professionista abilitato che certifichi la conformità dei lavori: alle previsioni del P.R.G., al regolamento edilizio ed al rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.
4. Il competente settore del Comune ha comunque la competenza a verificare la loro esecuzione nelle forme e con le procedure previste dalla normativa vigente (DPR 380/01).
5. Prima dell'inizio dei lavori (30gg. dopo dalla presentazione della D.I.A.) va ritirata presso il Servizio amministrativo competente la seconda copia degli elaborati progettuali, con l'attestazione di copia conforme a quanto depositato in ufficio.
6. E' assolutamente da escludere che detta attestazione equivalga a conformità urbanistica, ma solo di conformità agli elaborati progettuali depositati in ufficio in quanto il responsabile della conformità allo strumento urbanistico vigente e/o adottato è il progettista dell'intervento proposto.
7. La copia degli elaborati progettuali con l'attestazione di cui al comma 5 va conservata in cantiere. E' obbligatorio l'apposizione del cartello da cantiere e la delimitazione della medesima area oggetto dell'intervento.
8. I compiti del Servizio amministrativo competente sono:
 - a. ammissibilità e procedibilità amministrativa (verifica documentale).
 - b. intervento proposto riconducibile nella fattispecie soggetta a D.I.A..
9. Alla D.I.A. presentata dovranno già essere allegati obbligatoriamente tutti i pareri, nulla-osta ed autorizzazioni obbligatori e/o necessari per la realizzazione dell'intervento (ULSS, vincolo idrogeologico, BB.AA., Genio civile, oneri concessori, Vigili del Fuoco ecc.), nonché il DURC dell'impresa esecutrice.
10. E' prevista la possibilità, senza alcun obbligo da parte dell'ufficio tecnico, di permettere l'inizio dei lavori prima del termine di 30 giorni, di cui al punto 2 del presente articolo, solo ed in ogni caso dopo la verifica scritta, da parte degli uffici comunali, dell'ammissibilità della DIA presentata. L'inizio dei lavori in questo caso è da considerarsi la data della nota di ammissibilità, e quindi i tre anni per l'ultimazione dei lavori vanno riferiti alla medesima.
L'inizio dei lavori prima dei 30 giorni dalla presentazione, senza ammissibilità dell'ufficio competente, comporta il pagamento della sanzione minima, anche se è poi accertata l'ammissibilità della medesima DIA pervenuta.
11. I termini dalla presentazione della D.I.A. potranno essere interrotti per la richiesta di integrazione documentale e/o carenza degli elaborati, i termini (30 gg.), e riprenderanno per intero dalla data di presentazione delle integrazioni richieste.

Art. 16.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

Interventi liberi

1. Gli interventi descritti al 3° comma dell'art. 76 della L.R. 61/85 non richiedono alcuna comunicazione preventiva né atti di assenso da parte del Dirigente e/o Responsabile del Servizio. A tale riguardo non possono essere considerate opere interne quelle implicanti radicali interventi di adattamento delle strutture interne eseguiti per creare vani accessori e/o abitabili o nuovi volumi o maggiori superfici.
2. Possono essere realizzate le opere di attuazione di ordinanza sindacale e quegli interventi di assoluta urgenza o necessità per evitare pericoli alla pubblica incolumità. Per quest'ultimi entro tre giorni dal loro inizio deve essere data comunicazione al Comune delle circostanze che hanno motivato la loro esecuzione assieme all'indicazione dei lavori in atto, al nominativo del direttore dei lavori e della ditta esecutrice, con conseguente sopralluogo di verifica da parte dell'Area amministrativa competente.
3. Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari richiedendosi comunque il rispetto del presente regolamento.

CAPO II - Presentazione dei progetti edilizi

Art. 17.

Formulazione della domanda

1. La domanda di **rilascio del permesso di costruire** e la stessa comunicazione vanno formulate sui moduli, se predisposti, forniti dal Comune e vanno indirizzate al Dirigente e/o Responsabile del Servizio; debbono indicare assieme ai dati del richiedente il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto. Eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, se persona diversa, devono essere comunicate al Dirigente e/o Responsabile del Servizio o mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno oppure a mano al protocollo del Comune.
2. Vanno allegate le copie delle ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti, ivi compreso quelli di segreteria, previsti da leggi o regolamenti comunali. Il loro ammontare ed eventuale aggiornamento verrà definito con provvedimento della Giunta comunale. Analogamente verranno definite forme ed ammontare per le spese relative a sopralluoghi, stampati, copie di atti, riproduzioni di documenti.
3. Anche se non dichiarato espressamente nella domanda di rilascio delle comunicazione, è consentito ai tecnici comunali del Settore Urbanistica/Polizia Locale e agli agenti di polizia giudiziaria accedere alle proprietà interessate all'edificazione o ai nuovi interventi nella fase dell'istruttoria delle richieste pervenute e successivamente durante l'esecuzione dei lavori autorizzati.

Art. 18.

Obbligatorietà degli elaborati tecnici

1. La domanda diretta ad ottenere il **permesso di costruire** deve essere obbligatoriamente corredata degli elaborati tecnici di seguito indicati che consentano di verificare:
 - a) il rispetto dei parametri urbanistici di cui alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e/o adottato;
 - b) il rispetto di prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento proposto ed il suo inserimento nel contesto ambientale circostante;
 - c) la controllabilità dei parametri oggettivi dichiarati dal progettista con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità dell'opera edilizia.
2. Il Regolamento Edilizio indica una serie di requisiti obbligatori che tutti i progettisti dovranno considerare asseverando, nei casi in cui tale dichiarazione è richiesta, che il progetto edilizio da loro sottoscritto, per la destinazione finale, per l'uso dei materiali, per le scelte tecniche e gli impianti installati ne rispetta i contenuti ed assicura il raggiungimento dei risultati proposti nel progetto.
3. I requisiti obbligatori che consentono alla struttura tecnica dell'ULSS di esprimere il parere igienico-sanitario fanno riferimento ai seguenti argomenti:
 - emissioni di sostanze nocive;
 - qualità dell'aria;
 - approvvigionamento di acqua potabile;
 - smaltimento delle acque reflue;
 - illuminazione, aerazione;
 - temperature dell'aria interna;
 - umidità relativa;
 - isolamento acustico;

- disponibilità di spazi minimi.
- 4. Il controllo comunale sulla qualità edilizia è limitato ai soli requisiti obbligatori che devono essere sempre rispettati nei seguenti casi:
 - nuove costruzioni ivi compresi gli ampliamenti;
 - ristrutturazioni edilizie, limitatamente ai casi di demolizioni e ricostruzioni e nei casi di ristrutturazione globale;
 - mutamento di destinazione d'uso con opere.
- 5. L'indicazione degli elaborati tecnici proposta all'articolo successivo è prescrittiva. I professionisti che propongono al Comune progetti edilizi si assumono la responsabilità, cui all'art. 481 C.P., anche ai fini della completezza della documentazione e della sua ammissibilità, nonché dei contenuti.
- 6. Il progettista ha l'obbligo di definire nella relazione tecnica che accompagna il progetto quali requisiti obbligatori sono interessati al progetto stesso; analogamente dovrà procedere per la certificazione e le asseverazioni che accompagnano la richiesta di agibilità.
- 7. E' istituito con l'approvazione della presente variante, ai sensi dell'art. 5 del DPR 380/01, un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, secondo le funzioni e le attribuzioni di cui al medesimo DPR.

Art. 19.

Indicazione degli elaborati tecnici

19.1 *Nuove costruzioni*

19.1.1) Per le nuove costruzioni sono previsti i seguenti elaborati:

- a) copia del parere preventivo di cui all'art. 12, qualora richiesto e rilasciato;
- b) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- c) planimetria aggiornata in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto all'intervento con indicata la toponomastica;
- d) estratto di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- e) planimetria dello stato di fatto, in scala 1/500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote planimetriche e altimetriche riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto; nonché le indicazioni delle reti dei servizi esistenti;
- f) planimetria, scala 1/500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione;
- g) tutte le piante dei vari piani, in scala 1/100, quotate e recanti la destinazione dei locali ed i parametri di aerilluminazione;
- h) pianta in scala 1/100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- i) tutti i prospetti esterni, in scala 1/100 con l'indicazione dei volumi tecnici. Nel caso l'edificio sia aderente ad altri fabbricati i disegni dei prospetti devono comprendere anche le facciate adiacenti;
- l) almeno due sezioni verticali quotate in scala 1/100, con indicata la quota di riferimento per la determinazione delle altezze;
- m) dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed alle densità edilizie ed agli indici di fabbricazione;
- n) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1/50, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- o) documentazione fotografica a colori, relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire e al suo intorno, di formato non inferiore a 15x10 cm con didascalia e planimetria con i punti di ripresa.

19.1.2) Gli elaborati grafici di progetto di cui sopra per quanto attiene l'aspetto igienico sanitario, vanno

integrati con l'indicazione dei sotto descritti elementi, oppure, per le stesse finalità, vanno presentati elaborati separati dai primi.

- 19.1.3) Sono necessari una planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1/100 per indicare:
- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
 - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
 - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
 - impianti tecnologici (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
 - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
 - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
 - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi o gas.
- 19.1.4) I progetti **degli impianti** vanno redatti da professionisti abilitati per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1) della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, oppure dovrà essere fornita una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che precisi come l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria.
- 19.1.5) I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447/91 del 06.12.1991 e successive.
- 19.1.6) La dichiarazione va firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della Legge n° 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione.
- 19.1.7) Va inoltre prodotta una relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e/o alle norme di attuazione del P.R.G.. In particolare nella relazione devono essere riportati:
- a) per la parte edilizia, tutti i dati necessari a dimostrare le congruità del progetto al P.R.G. e all'eventuale strumento attuativo;
 - b) per la parte igienico-sanitaria, i livelli di prestazione e relativi calcoli di conformità ai requisiti richiesti secondo quanto prescritto dalle norme di Legge e regolamentari; il progettista indica i livelli di prestazione per ogni singolo requisito, asseverandone il raggiungimento mediante l'attestazione dei materiali impiegati ed i metodi di calcolo.
- 19.1.8) Con cifra si devono indicare nei disegni:
- a. le altezze interne dei locali di ogni piano, le superficie dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e le dimensioni delle finestre;
 - b. altezze di muri frontali di fabbrica;
 - c. dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti;
 - d. ogni altro dato necessario per definire l'opera.
- 19.1.9) Per gli interventi aventi forte rilevanza per le dimensioni, per le caratteristiche storiche e ambientali deve essere presentata anche una simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.
- 19.2. **Ampliamenti e sopraelevazioni**
- 19.2.1) Per gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono previsti i seguenti elaborati.
Gli stessi elaborati di cui al precedente punto 19.1 comma 1, dalla lettera a) alla lettera o) punto 19.1, comma 2, sia per lo stato attuale che per il progetto.
- 19.2.2) E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, in tal caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire. Le restanti indicazioni relative ai requisiti igienico-sanitari vanno prodotte, se necessarie in rapporto alla particolare opere progettata, in sintonia con quanto indicato al punto 19.1. Il professionista incaricato definisce, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti vengono presi in considerazione in quanto strettamente correlati a quelle parti di manufatto

18/44

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

edilizio sulle quali interviene, e ne assevera la conformità alle norme di Legge e regolamentari con le modalità di cui al punto 19.1, comma 7.

19.3 ***Interventi di manutenzione straordinaria***

Per gli interventi di manutenzione straordinaria sono previsti i seguenti elaborati.

Gli stessi elaborati di cui al precedente punto 19.1. comma 1 per le lettere a), b), c), nonché limitatamente alle parti interessate dall'intervento, quello di cui ai punti g), h), i), l), o), sia per lo stato attuale che per il progetto. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire.

19.4. ***Interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia***

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono previsti i seguenti elaborati:

- a) gli stessi elaborati di cui al precedente punto 19.1 comma 1 **per quanto necessari all'intervento proposto;**
- b) per gli edifici vincolati ai sensi delle **ex** leggi 01 giugno 1939, n° 1089, 29 giugno 1939, n° 1497 e successive modificazioni e per gli edifici indicati dal Piano Regolatore Generale con grado di protezione 1 e 2 dovranno essere prodotte:
 - b1) rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazione e aggiunte; il rilievo deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1/100, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
 - b2) repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno;
 - b3) documentazione fotografica specifica per il particolare intervento;
 - b4) progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1/100, e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
 - b5) se necessario schema degli impianti tecnologici e degli interventi strutturali.

19.5 ***Nuove recinzioni o loro ampliamenti, modificazioni, tombinature e nuovi accessi carrai.***

- 1) Per le nuove recinzioni o loro ampliamenti, modificazioni e per le tombinature e per i nuovi accessi carrai sono previsti i seguenti elaborati:
 - a) stralcio del P.R.G.;
 - b) planimetria dello stato di fatto rilevata sul posto in scala 1/500 con indicata la toponomastica;
 - c) planimetria, ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote planimetriche e altimetriche, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
 - d) sezione e prospetto della recinzione, in scala 1/20;
 - e) sezione quotata in scala 1/100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta;
 - f) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
 - g) l'indicazione dei materiali impiegati.

19.6. ***Demolizioni***

- 1) Per le demolizioni
 - a) planimetria aggiornata in scala catastale con l'indicazione dell'intervento e la rappresentazione delle eventuali preesistenze di valore culturale e ambientale;
 - b) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, prospetti e sezioni, in scala 1/100, del manufatto da demolire;
 - c) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

19.7. ***Interventi diversi ed opere minori***

- 1) Per gli interventi diversi e le opere minori sono previsti tra i seguenti elaborati quelli necessari in rapporto all'opera:
 - a) planimetria quotata, in scala adeguata;
 - b) prospetti e sezioni quotati in scala adeguata;

- c) indicazione dei materiali e dei colori;
d) relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente.
- 19.8. **Collocamento o modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.), anche nel sottosuolo.**
1) Per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc..) anche nel sottosuolo, sono previsti i seguenti elaborati:
a) stralcio del P.R.G.;
b) planimetria catastale;
c) planimetrie e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1/100, con l'inserimento nell'ambiente;
d) relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente.
- 19.9. **Mostre e depositi all'aperto**
1) Per le mostre e i depositi all'aperto, sono previsti i seguenti elaborati:
a) stralcio del P.R.G.;
b) relazione illustrativa;
c) planimetria dell'area in scala 1/200 o 1/500 con l'indicazione degli spazi destinati alle mostre e depositi, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.
- 19.10. **Varianti in corso d'opera**
1) Per le varianti in corso d'opera, sono previsti i seguenti elaborati:
a) copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicando con opportune grafie o colori indelebili le variazioni apportate;
b) documentazione richiesta del tipo di intervento ai punti precedenti che dovrà risultare sufficiente per documentare anche il risultato finale dell'opera.
- 19.11. **Opere interne e altre opere minori**
1) Per le opere interne e per ogni altra opera **minore**, sono previsti i seguenti elaborati:
a) relazione illustrativa;
b) documentazione fotografica.
2) La relazione tecnica deve inoltre precisare gli estremi di precedenti provvedimenti comunali relativi all'immobile soggetto ad intervento comprendendo anche provvedimenti di condono e di sanatoria ex Legge 47/85.
- 19.12. **Destinazioni d'uso**
La definizione delle destinazioni d'uso dei locali relativamente alle categorie fondamentali descritte all'art. 9 va rilevata dai professionisti tenendo presenti le seguenti specificazioni:
a) per gli usi residenziali:
- locali abitabili: soggiorno, sala pranzo, cucina, locale studio, sala lettura, camera da letto;
- locali non abitabili (accessori) bagni, wc, cantina, lavanderia, posto macchina, corridoio, disimpegno, vano scale, locale e vano tecnico;
b) per gli usi produttivi:
- locali abitabili: laboratorio, mostra, studi progettazione, uffici, mensa con o senza cucina interna, magazzini;
- locali non abitabili: servizi igienici, accessori, volumi tecnici, garage, depositi;
c) per gli usi direzionali e commerciali:
- locali abitabili: ufficio, negozio, studi-mostra, mensa con o senza cucina interna;
- locali non abitabili: servizio igienico, volumi tecnici, garage, magazzino o deposito;
d) per gli usi relativi al turismo collettivo: le stesse descritte alla lettera a), inoltre finalizzate alle strutture collettive: mostre, uffici, mensa con o senza cucina, magazzini, deposito, guardaroba, portineria, bar, negozi, self-service, distinguendo tra questi i locali abitabili da quelli non abitabili;
e) per gli usi agricoli:
- se relativa a immobile destinato a residenza si fa riferimento alle indicazioni cui alla lettera a);
- se relativa alla specifica attività agricola: stalla, deposito, fienile, magazzino, ricovero attrezzi e macchinari servizi igienici;
- se relativo ad immobile utilizzato anche per agriturismo: sono richiamabili in parte le funzioni

- per il turismo collettivo.
- 19.13 **Rinnovi e proroghe di provvedimenti già rilasciati (art. 30 comma 7).**
- motivazione del non completamento delle opere nei termini previsti.
- relazione del Direttore dei Lavori con la descrizione delle opere edilizie già realizzate e quelle da realizzare.
- documentazione fotografica.
- 19.14 **Norme integrative:**
19.14.1) Il responsabile del procedimento definisce quali elaborati progettuali, oltre a quelli descritti al punto precedente, devono o meno essere richiesti e determina il numero delle copie necessarie alla struttura tecnica comunale, per la corretta istruttoria della pratica.
19.14.2) Altre copie del progetto potranno essere successivamente richieste dal responsabile del procedimento senza che questo provochi l'interruzione della procedura.
19.14.3) Il responsabile del procedimento può richiedere per la realizzazione degli interventi, previsti in zona agricola dalla L.R. 24/85 e LR 11/04 e successive modifiche ed integrazioni, una relazione agronomica, a firma di tecnico abilitato in materie agro-forestali, che descrive la convenienza economica dell'intervento richiesto (nuove costruzioni ed ampliamenti).

CAPO III - Procedure

Art. 20.

Definizioni dei termini del procedimento del permesso di costruire.

1. La domanda di rilascio del permesso di costruire va presentata allo sportello unico, corredata dalla dichiarazione /attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento edilizio.
2. Il responsabile dello sportello comunica entro 10 giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge 241/90, in mancanza di tale comunicazione responsabile del procedimento è il medesimo Dirigente competente.
3. Entro 15 (quindici) giorni dalla protocollazione il responsabile del procedimento verifica l'ammissibilità e la procedibilità amministrativa della domanda di rilascio del permesso di costruire e richiede le eventuali integrazioni documentali. La richiesta di integrazione deve prevedere il termine massimo di 60gg., dalla notifica della medesima richiesta di integrazione, entro il quale l'interessato dovrà provvedere, trascorso inutilmente tale periodo la pratica verrà archiviata. Il termine procedurale di rilascio riprende per intero dalla data di ricezione della documentazione integrativa (art. 20 del DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni), ed in particolare dalla data di presentazione dell'ultimo dei documenti richiesti. Decorso inutilmente tale termine di cui sopra la domanda di rilascio del permesso di costruire viene archiviata definitivamente.
4. Il responsabile del procedimento qualora ritenga sia necessario apportare modifiche di modeste entità al progetto presentato può richiedere tali modifiche. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato dal responsabile del procedimento ovvero fissato per legge. E, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. Tale richiesta sospende fino al relativo esito i termini procedurali.
5. Nei casi riconosciuti dall'art. 20 della L.R. 58/94 e ss.mm.ii. (per le Zone Omogenee, A, B, C, D e E) il responsabile del procedimento propone al Dirigente e/o Responsabile del Servizio il rilascio del nulla-osta idrogeologico da allegare alla pratica in istruttoria.
6. Il Dirigente o il Responsabile del Servizio nel rilasciare **il permesso di costruire** potranno fare proprie le prescrizioni di natura idrogeologica.
7. Entro i 60 giorni successivi alla presentazione della richiesta o della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento provvede ad istruire le pratiche secondo l'ordine cronologico di presentazione, valutando la conformità del progetto alla normativa vigente, acquisisce i pareri necessari, accerta la regolarità delle attestazioni del progettista relativamente agli elaborati riconosciuti obbligatori per la particolare opera, ed eventualmente effettua sopralluoghi e convoca il progettista per chiarimenti.
8. Il responsabile del procedimento formula al Dirigente una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
9. Il responsabile del procedimento prescinde dal parere della Commissione Edilizia quando il Consiglio Comunale ha approvato l'attività di indirizzo della Commissione Edilizia, definendo le ipotesi in cui il

parere non deve essere richiesto o quando abbia indicato i criteri di valutazione tecnica rispetto a situazioni tipiche e ripetitive (es. passi carrai, tabelloni pubblicitari, ecc..).

10. Il responsabile del procedimento ha obbligo di trasmettere alla Commissione Edilizia l'elenco degli atti per i quali si è data applicazione ai predetti criteri.
11. Le varianti «parziali» non richiedono il parere della Commissione Edilizia.
12. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio può disporre l'anticipato esame di una pratica quando ne sia giustificata l'approvazione:
 - per un necessario coordinamento dei nuovi lavori con altri interventi di soggetti pubblici o privati,
 - in casi di urgenza da esplicitare nel parere;
 - nei casi di pericolo o necessità pubbliche o quando il privato abbia dato corso a lavori relativi alle medesime ipotesi.
13. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio provvede al rilascio del permesso di costruire entro 15 (quindici) giorni dall'acquisita proposta del responsabile del procedimento.
14. Entro lo stesso termine il Dirigente e/o Responsabile del Servizio può negare il permesso di costruire per le motivazioni che nell'atto stesso debbono essere indicate.
15. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio quando provvede disattendendo alle indicazioni della Commissione Edilizia è tenuto a motivare la propria determinazione e a comunicare all'organo tecnico nella seduta successiva quanto da lui deciso.
16. I termini temporali di cui ai commi precedenti del presente articolo possono essere raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.
17. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto. Il richiedente ha la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.
18. In caso di mancata adozione, l'interessato può con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il dirigente si pronunci entro 15 giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data comunicazione al Sindaco da parte del responsabile del procedimento.
19. Decorso inutilmente anche il termine di cui al punto 19, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale nei successivi 15 giorni nomina un *commissario ad acta* che provvede nel termine di 60 giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.
20. I privati interessati a licenze edilizie relative ad immobili vincolati ai sensi delle ex Leggi 1089/39 e 1497/39 non possono richiedere l'invio del commissario ad acta.
21. In tutti i casi di intervento edilizio e/o cambio di destinazione d'uso anche in assenza di opere interne nei quali sono variate le condizioni igienico-sanitarie è necessario acquisire preventivamente il parere del competente Servizio della ULSS o nei casi previsti dall'art. 20 comma 1 del DPR 380/01 da una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie.

Art. 21.

Richiesta di pareri

1. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 220 del TULLSS per il quale il Dirigente e/o Responsabile del Servizio chiede il parere al competente Servizio dell'ULSS, e' consentito all'interessato titolare di un diritto di proprietà o altro titolo abilitativo richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni ad altre Pubbliche Amministrazioni che obbligatoriamente devono esprimersi prima del provvedimento finale del Dirigente e/o Responsabile del Servizio o prima dell'inizio dei lavori. Il richiedente può allegare alla domanda di concessione o di autorizzazione i pareri di altre Amministrazioni Pubbliche o, riservandosi di produrle successivamente, allegare le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni.
2. Nei casi nei quali sia necessari acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altri Enti/Amministrazioni il competente ufficio comunale può convocare una conferenza di servizio, ai sensi della legge 241/90 e ss.mm.ii..

Art. 22.

Opere e interventi urbanistico-edilizi di competenza dello Stato o di altri Enti Pubblici.

1. Per le opere pubbliche o gli interventi edilizi-urbanistici di competenza dello Stato, di Enti o Aziende Statali

22/44

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

o comunque insistenti su aree del demanio statale, ad eccezione di quelli destinati alla difesa militare, l'accertamento di conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale è fatto d'intesa con la Regione in applicazione dell'art. 81 del D.P.R. 616/77 che definisce la procedura relativa.

2. Per le opere pubbliche o gli interventi edilizi-urbanistici della Regione, di Enti o Aziende regionali, ove esista conformità allo strumento urbanistico generale, è necessario acquisire il preventivo parere del Dirigente e/o Responsabile del Servizio.
3. Se invece la localizzazione dell'opera o dell'intervento regionale non risulti conforme alle previsioni del Piano Regolatore Generale va richiesto al Consiglio Comunale di esprimere un parere che nel provvedimento di approvazione del progetto va indicato.

Art. 23.

Opere comunali

1. Le opere pubbliche o gli interventi edilizi urbanistici proposti dal comune non necessitano di permesso di costruire.
2. L'organo Comunale, competente nell'approvazione dei progetti, ha obbligo di acquisire il parere della Commissione Edilizia comunale se vigente, o della Commissione Edilizia Integrata nel caso di opere di interventi soggetti alle ex Leggi 1089/1939 e 1497/1939.
3. Il Responsabile Unico del procedimento (OO.PP. e/o LL.PP.) è responsabile dell'istruttoria diretta a valutare la conformità dell'opera o dell'intervento alle previsioni del Piano Regolatore Generale, demandando alla Commissione Edilizia, o alla Commissione Edilizia Integrata, solo l'approfondimento dei profili di propria competenza
4. Il responsabile Unico del procedimento ha la responsabilità del regolare svolgimento e della funzioni e mansioni previste dagli artt. 7 e 8 del DPR 554/99 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO IV

Organi consultivi

Art. 24

Commissione edilizia comunale - Integrata

1. Sono organi consultivi in materia di urbanistica, pianificazione ed edilizia la Commissione edilizia comunale e la Commissione edilizia integrata.
2. Ogni provvedimento in materia edilizia è preceduto da un parere espresso da una Commissione Edilizia comunale o Integrata eletta dal Consiglio Comunale. Il rilascio di un provvedimento in assenza del parere della Commissione edilizia comunale non invalida il provvedimento stesso, perché è prevista la possibilità di acquisizione in sanatoria del medesimo parere, purché la Commissione edilizia comunale si esprima favorevolmente.
3. La Commissione edilizia comunale è composta da membri di diritto e membri elettivi.
Sono membri di diritto il:
A) Dirigente/Responsabile del Settore tecnico competente, che ne assume la Presidenza.
Sono membri elettivi n. 2 (due) esperti eletti dal Consiglio Comunale, assicurando la presenza di un componente eletto dalle minoranze. Tra detti membri eletti dal Consiglio Comunale, ci potranno essere: un ingegnere, un architetto, un geometra o perito edile, un dottore agronomo o scienze forestali, un geologo, scelti rispettivamente fra terne di nomi designati dai rispettivi ordini o collegi professionali;
4. Nelle ipotesi previste dall'art. 4 della L.R. 31.10.1994, n° 63 (*Norme per la sub-delega delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali*) la Commissione edilizia comunale, di cui al precedente comma 3 del presente articolo, è integrata da n. 2 (due) esperti, pure essi eletti dal Consiglio Comunale tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico monumentale, scelti rispettivamente fra terne di nomi designati dai rispettivi Ordini professionali. Possono essere scelti anche fra le terne di nomi di cui al comma 3 lettera c), purché non già eletti nella commissione edilizia comunale. E' prevista la possibilità di eleggere i due esperti anche all'interno della terna di uno stesso ordine professionale.
5. Il Consiglio comunale con proprio atto deliberativo può non individuare tra i propri organismi collegiali indispensabili, ai sensi dell'art. 96 del D. L.vo 18 agosto 2000 n. 267, la Commissione edilizia comunale di cui al presente articolo, ed in tal caso le relative funzioni sono attribuite all'ufficio competente.
6. Nel caso previsto dal comma 5 del presente articolo, ovvero con la soppressione della Commissione edilizia

23/44

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

comunale, la Commissione edilizia Integrata è sempre composta da membri di diritto e membri elettivi.

Sono membri di diritto della Commissione:

- a) Dirigente/Responsabile del Settore tecnico competente, che ne assume la Presidenza.)
- b) n. 2 (due) esperti (art. 4 della L. R. 31.10.1994, n° 63 Norme per la sub-delega delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali) eletti dal Consiglio Comunale così come previsto al comma 4 del presente articolo.

7. Nel caso previsto al comma 6 del presente articolo è data la possibilità, salvo scelte diverse dell'Amministrazione comunale, di mantenere quali membri elettivi nella Commissione edilizia integrata i due esperti già in carica.

Art. 25.

Modalità e durata delle commissioni edilizie

1. Nelle riunioni di Commissione ai componenti eletti dal Consiglio Comunale sono applicabili le norme di incompatibilità previste per i consiglieri comunali oltre alle particolari norme deontologiche cui devono attenersi i liberi professionisti nominati.
2. I componenti interessati da incompatibilità devono fare presenti le situazioni di incompatibilità e richiedere di assentarsi dalla seduta con notazione a verbale.
3. Assiste alle sedute, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, un impiegato proposto e nominato dal Dirigente competente.
4. E' previsto che l'impiegato, proposto e nominato alle funzioni di segretario, possa appartenere ad altra Area e/o Servizio amministrativo.
5. La Commissione edilizia comunale ed integrata dura in carica per un periodo di 5 (cinque) anni, decorrenti dalla data del suo insediamento ed in ogni caso entro la scadenza del mandato del Sindaco, potendo esercitare legittimamente le proprie funzioni per 90 (novanta) giorni successivi al termine del mandato. Entro tale scadenza di 90 giorni deve essere costituita. Oltre tale data, se dovesse esprimere pareri, questi sono considerati nulli.
6. Una deroga sulla durata in carica della Commissione edilizia comunale ed integrata di cui al punto precedente è prevista in caso di sospensione o scioglimento del Consiglio comunale prima della scadenza naturale del mandato del Sindaco e comunque sino alla nuova elezione. Anche in tal caso, come disposto dal comma precedente, la Commissione edilizia comunale ed integrata deve essere obbligatoriamente rinnovata entro 90 (novanta) giorni dalla elezione del Sindaco. Oltre tale data, se dovesse esprimere pareri, questi sono considerati nulli.
7. Il componente nominato in sostituzione di altro, deceduto, dimissionario o comunque decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.
8. Per la decadenza sono richiamate le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali.
9. E' prevista la sostituzione di uno dei componenti della Commissione Edilizia Comunale e/o Integrata, se assente per 3 (tre) volte consecutive senza giustificato motivo.

Art. 26.

Attribuzioni

1. La Commissione edilizia comunale ed integrata esprime il proprio parere successivamente alla verifica di conformità urbanistica e normativa svolta dal responsabile del procedimento. Detto parere deve essere espresso con riferimento ai soli aspetti architettonici e compositivi delle opere edilizie o degli interventi proposti; verifica il loro positivo inserimento nell'ambiente urbano, ambientale e paesaggistico. La Commissione Edilizia deve riservare attenzione alle tipologie, ai materiali ed ai colori.
2. La Commissione edilizia può richiedere al responsabile del procedimento un approfondimento, che non comporta tuttavia l'interruzione dei termini, limitatamente alle problematiche richiamate al comma 1 e di specifica competenza della Commissione Edilizia.
3. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio può richiedere il riesame di una pratica anche quando il parere sia già stato espresso.

Art. 27.

Competenze della Commissione edilizia comunale - Integrata

1. La Commissione edilizia comunale esprime un parere obbligatorio ma non vincolante su tutte le pratiche proposte dai soggetti legittimati che richiedono al Dirigente e/o Responsabile del Servizio il rilascio di provvedimenti amministrativi in materia edilizia. Essendo un parere non vincolante e considerate le specifiche competenze della medesima commissione edilizia comunale come organo consultivo, il

24/44

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

Dirigente, anche con parere non favorevole, può rilasciare il provvedimento amministrativo in materia edilizia.

2. La Commissione edilizia integrata dagli esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente esprime pareri obbligatori e vincolanti su tutte le pratiche proposte dai soggetti legittimati che richiedono al Dirigente e/o Responsabile del Servizio il rilascio di provvedimenti amministrativi in materia edilizia.
3. La Commissione edilizia comunale ed integrata esprime altresì pareri in ordine alla restituzione in pristino o demolizione di tutti gli interventi abusivi in attività edificatoria o ultimati sul territorio comunale.
4. Le opere e/o interventi in genere di manutenzione ordinaria o straordinaria non sono soggette/i alle procedure previste dei beni ambientali, è prevista solo una presa d'atto da parte della commissione edilizia integrata.
5. **Per i piani urbanistici attuativi deve essere acquisito, seppur informalmente, un parere da parte della commissione edilizia integrata, seppur fuori dalla competenze BB.AA., il tutto da intendersi come confronto. Detto parere non è in alcun modo vincolante.**

Art. 28.

Attività di indirizzo

1. La Commissione edilizia può all'inizio del proprio mandato definire i criteri a cui conformare la propria attività in un documento da trasmettere alla valutazione del Consiglio Comunale che formula, ove lo ritenga necessario, suggerimenti e osservazioni.
2. Il documento deve specificare a quali parametri di valutazione architettonica, ambientale e paesaggistica sia data la prevalenza; come debba essere assicurato l'equilibrio tra spazio e volume edificato; come in mancanza di tipologie edilizie definite sia possibile mantenere una valutazione coerente ed omogenea delle pratiche edilizie.
3. Il documento di indirizzo preciserà altresì quando e in che limiti siano ammissibili audizioni di professionisti e/o di privati.
4. Il documento di cui ai punti precedenti può essere aggiornato o integrato, anche successivamente, con la stessa procedura descritta al comma 1.

Art. 29.

Regolamentazione interna

1. La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal suo Presidente con avviso ai componenti fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione, da effettuarsi da parte del segretario verbalizzante. E' data la possibilità al Presidente della commissione di concordare con i medesimi componenti un calendario di convocazione senza l'invio dell'avviso ai medesimi.
2. Il Responsabile del procedimento ovvero il responsabile dell'ufficio preposto predispone l'ordine del giorno distinguendo quali argomenti devono essere trattati in Commissione Edilizia comunale o Integrata, con la presenza obbligatoria di almeno uno dei componenti esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente.
3. L'ordine del giorno può essere pubblicato all'Albo Pretorio e/o sul sito internet e precisa per ogni pratica, il tipo di intervento edilizio, il nome del richiedente e del tecnico progettista.
5. Detto ordine del giorno può essere integrato solo se autorizzato dal Dirigente.
6. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e della metà dei componenti. Le riunioni non sono pubbliche.
7. Possono essere sentiti durante la seduta della commissione i tecnici redattori del progetto in esame.
8. La Commissione edilizia può svolgere sopralluoghi se dai componenti è richiesto e risulta utile un più approfondito esame dell'opera per la quale è richiesto il parere.
9. Il parere è assunto a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione Edilizia, in caso di a parità il voto del Presidente vale doppio.
10. Nelle ipotesi in cui opera la Commissione edilizia integrata i pareri possono essere assunti solo se è presente almeno uno dei componenti esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.
11. Il voto contrario e/o di astensione dei singoli commissari deve essere motivato ed obbligatoriamente verbalizzato da parte del Segretario della medesima Commissione.
12. Il parere degli esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente va verbalizzato anche se favorevole. Le loro valutazioni se espresse vanno puntualmente indicate anche nell'autorizzazione, ex art. 7 della legge 1497/39, che il Dirigente o Responsabile del Servizio trasmette alla Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali.
13. I pareri sono sottoscritti dal Presidente, dal Segretario della Commissione edilizia e dal responsabile del

- procedimento se questi è persona diversa dal Segretario della Commissione.
14. Il responsabile del procedimento è responsabile della trasmissione del parere al Dirigente e/o Responsabile del Servizio entro i termini definiti dall'art. 20.
 15. E' prevista la possibilità di espressione da parte della commissione, per specifica competenza e responsabilità, dei seguenti pareri:
 - a) Favorevole, indicandone la motivazione solo nel caso di commissione integrata,
 - b) Non favorevole, indicandone la motivazione in tutti i casi,
 - c) Sospensione, per integrazione di informazioni/dati o elaborati in genere, al fine di una valutazione più completa, in tal caso il progetto deve essere rivisto in commissione,
 - d) Favorevole con prescrizioni, con indicazioni di modifiche/integrazioni al progetto visionato, purchè non sostanziali, in tal caso non è necessario rivedere il progetto in commissione edilizia.

TITOLO V

Adempimenti amministrativi precedenti l'esecuzione degli interventi edilizi

Art. 30.

Contenuti del permesso di costruire

1. Ogni provvedimento amministrativo in materia edilizia deve riportare l'intera procedura, con indicate le prescrizioni alle quali si subordina l'esecuzione delle opere.
2. L'atto di concessione o autorizzazione deve contenere:
 - a. l'identificazione del titolare del permesso e gli estremi della domanda presentata;
 - b. l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile in riferimento alle tavole di progetto che vengono elencate quali allegati al permesso di costruire;
 - c. il richiamo alle N.T.A. dello strumento generale o dello strumento urbanistico attuativo che legittimano e disciplinano l'intervento permesso;
 - d. gli estremi dei pareri acquisiti e delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, ovvero l'intervenuto silenzio assenso per decorso dei termini entro i quali il parere doveva essere espresso;
 - e. i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, tenendo presente che il termine massimo per l'esecuzione dei lavori è fissato in anni tre; tuttavia il Dirigente e/o Responsabile del Servizio per considerazioni che devono essere indicate nell'atto del permesso di costruire può decidere un termine più breve; possono altresì essere concesse delle proroghe oltre il periodo dei tre anni per fatti estranei all'esecutore dei lavori, quando le caratteristiche tecniche delle opere permesse giustificano il ritardo;
 - f. l'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - g. nel caso di permessi convenzionati fa parte del provvedimento amministrativo anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo da trascriversi secondo quanto specificato all'art. 35 comma 4;
 - h. il permesso di costruire viene sempre rilasciata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento del Dirigente e/o Responsabile del Servizio non contenga espresse dichiarazioni al riguardo. Tutti i diritti pregiudicati dal rilascio della concessione o autorizzazione vanno tutelati nelle forme di legge.
3. Il rilascio del permesso di costruire viene comunicato all'interessato che dopo avere versato l'importo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione o avere rilasciato fideiussione per le rate non ancora pagate, nel termine di 120 (centoventi) giorni può ritirarla, trascorso tale periodo il procedimento rilasciato viene archiviato e l'interessato dovrà presentare nuova istanza di rilascio facendo riferimento al procedimento precedentemente concluso. L'interessato può provvedere direttamente prima della notifica al ritiro del provvedimento ed in questo caso la notifica non è più necessaria.
4. La comunicazione del permesso di costruire rilasciato viene pubblicata all'albo pretorio e chiunque dimostri di avere un interesse giuridicamente rilevante può prendere visione degli elaborati presso l'Ufficio comunale competente ed eventualmente proporre ricorso all'autorità competente. Il permesso di costruire legittima il titolare ad iniziare i lavori nel termine di un anno dal giorno del ritiro. Oltre tale termine il provvedimento amministrativo decade.
6. Se il titolare nei termini non esegue o non completa l'opera deve richiedere un nuovo permesso di costruire o presentare una DIA per la sola parte non ancora eseguita.

26/44

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

7. Per il rilascio del provvedimento amministrativo di cui al punto 6, l'interessato dovrà presentare nuova istanza di rilascio del permesso di costruire per le opere da completare o Denuncia Inizio Attività, con allegata relazione tecnica del Direttore dei Lavori con la descrizione delle opere già realizzate e quelle da completare, ed idonea documentazione fotografica.
8. La licenza edilizia decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengono completati nei termini temporali previsti.

Art. 31.

Vincolo di pertinenza

1. L'area su cui insiste il fabbricato, comprendendo in essa anche gli spazi a verde e/o a parcheggio, costituisce pertinenza urbanistica. L'intera area suddetta è soggetta agli indici volumetrici e di superficie ed alla destinazione d'uso Z.T.O. di riferimento.

Art. 32.

Voltura dei provvedimenti in materia edilizia

1. Il permesso di costruire e la Denuncia Inizio Attività sono trasferibili a soggetti terzi che hanno acquisito nel frattempo la proprietà, possesso personale o che possono fare valere sull'immobile oggetto di intervento altro titolo reale di godimento che giustifichi il trasferimento.
2. L'Ufficio comunale competente annota (non in bollo), a seguito di comunicazione e acquisiti gli atti relativi, il subentro che rende i nuovi soggetti responsabili per la corretta esecuzione degli interventi e delle opere essendo loro trasferito ogni onere ed obbligo.
3. Rimangono sempre confermati i termini di validità e di decadenza del provvedimento originario, nonché le prescrizioni generali o particolari.
4. **Quanto al punto 1) costituisce appendice e quindi parte integrante e sostanziale del permesso di costruire/DIA.**

Art. 33.

Onerosità del permesso di costruire

1. La Legge Regionale determina la quantità di standard che il privato deve conferire e alla cui realizzazione deve contribuire. Il contributo che il Comune richiede al privato è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione. L'Ufficio comunale competente **verifica** il loro valore, ovvero dà applicazione alla convenzione che accompagna gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata ove sono descritte le opere da realizzare, i tempi e le garanzie per la loro corretta esecuzione.

Art. 34.

Oneri di urbanizzazione.

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione dell'Amministrazione comunale sulla base delle tabelle parametriche proposte e con le variazioni, motivate in rapporto a specifiche situazioni locali, nei limiti definiti dalle leggi statali e regionali.
2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è determinata all'atto del rilascio del **permesso di costruire**, dal progettista e solo successivamente verificata dal Servizio amministrativo competente. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della licenza edilizia, salvo indicazioni diverse da parte dell'Amministrazione. Il privato può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di quattro rate semestrali, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori. L'Ufficio comunale competente ha obbligo di acquisire idonee garanzie provvedendo, nei casi di mancato versamento delle quote successive alla prima, per il recupero del credito.
3. Anche per le licenze edilizie tacitamente assentite (DIA ...) è fatto obbligo al privato di corrispondere le quote relative all'ammontare degli oneri di urbanizzazione prima di dare inizio ai lavori potendo il Dirigente e/o Responsabile del Servizio ordinare la loro sospensione se non si sia provveduto a tale pagamento. Valgono, a tale riguardo, le identiche previsioni circa la rateizzazione del contributo e le garanzie da fornire al Comune descritte ai commi 1. e 2. precedenti.
4. L'Ufficio comunale competente decide rispetto a richieste di gratuità delle licenze edilizie che corrispondono alle ipotesi descritte all'art. 9 della Legge 28.01.1977, n° 10 **ed art. 17 del DPR 380/01**, e rispetto a quelle per le quali il Comune può richiedere il solo versamento degli oneri di urbanizzazione obbligandosi il privato a sottoscrivere con il Comune una convenzione che limita la commerciabilità dell'immobile.
5. L'Ufficio competente provvede ad applicare la misura del contributo, determinata per gli interventi relativi

ad opere con destinazione diversa da quella residenziale, considerando la superficie utile di tutti i piani compresi quelli interrati.

6. Per le attività produttive la quota del contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e a quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.
7. Per gli interventi relativi a strutture di artigianato artistico o di servizio il contributo per le spese di urbanizzazione determinato al punto 6 precedente va ridotto alla metà.
8. Per ogni cambio di destinazione d'uso (sia funzionale che strutturale) deve essere corrisposto per intero il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso.
9. In zona agricola gli oneri sono esentati/ridotti solo nei casi previsti per legge ed esclusivamente agli imprenditori agricoli a titolo principale opportunamente attestati. Non è prevista alcuna equiparazione con altri titoli se non disposta espressamente per legge.
10. Le tabelle di definizione/calco per il pagamento degli oneri di costruzione (oneri di urbanizzazione/costo di costruzione) dovrà essere predisposto dal medesimo progettista. L'ufficio ha solo la competenza e la responsabilità di verifica del medesimo calcolo.

Art. 35.

Costo di costruzione

1. L'Amministrazione comunale, conformemente alle indicazioni regionali, provvede a determinare l'ammontare della quota di contributo relativo al costo di costruzione e l'incidenza percentuale da applicare alle diverse destinazioni.
2. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata dal progettista e all'atto del rilascio della licenza edilizia è verificata dall'ufficio tecnico.
3. Il Contributo relativo al costo di costruzione è dovuto anche per opere o impianti destinati alla residenza. Per gli usi turistici, commerciali e direzionali va applicata l'incidenza percentuale specificatamente determinata.

Art. 36.

Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

1. **Il titolare della licenza edilizia** può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta, quale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. L'Ufficio comunale competente, in conformità all'art. 86 della L.R. 61/85 che determina limiti, garanzie e modalità, provvede a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale ammissibile.
3. La determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere con obbligo di conguagliare l'importo ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello sostenuto.
4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria, ove non fosse stato diversamente previsto nella convenzione, vanno determinati in base alle vigenti tabelle.

TITOLO VI

Esecuzione e collaudo delle opere

Art. 37.

Inizio lavori

1. Nel caso di nuove costruzioni l'inizio dei lavori si configura nell'inizio delle opere di fondazione e **precisamente con lo** scavo di sbancamento e delle strutture fondali, ed in tutti gli altri casi, per inizio dei lavori s'intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine di predisporlo agli ampliamenti e/o alle modificazioni.
2. Il titolare della **licenza edilizia** prima di dare inizio ai lavori ha obbligo di comunicare al Servizio interessato il nominativo del direttore dei lavori e della ditta assuntrice, nonché tutti gli elementi necessari per facilitare le comunicazioni anche verbali da parte degli uffici comunali.
3. Devono essere richiesti i punti di immissione degli scarichi nella rete di fognature e i punti di presa dall'acquedotto secondo le modalità stabilite dal Gestore del Servizio.
4. Con la comunicazione di inizio lavori di cui al comma precedente o allegati al verbale di cui al comma 3 in caso di sopralluogo, vanno pure trasmesse copie:
 - DUR dell'impresa esecutrice,
 - dell'eventuale richiesta di parere formulata ai Vigili del fuoco.

28/44

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

- Inoltre va eseguito, sempre prima dell'inizio dei lavori, il deposito della documentazione relativa alle opere in cemento armato.
5. Se il privato non provvede a comunicare l'avvio dei lavori e a produrre copia di quanto al comma 6 il Dirigente o il Responsabile del Servizio, per tramite il responsabile del procedimento, accerta come data presuntiva di inizio lavori, a meno che non sia oggettivamente determinabile una data posteriore, quella del ritiro della licenza edilizia e commina la sanzione di € 70 per mancata comunicazione dell'inizio dei lavori.
 6. Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore, o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari di concessione o di autorizzazione e ciò in relazione alla responsabilità loro riconosciuta dall'art. 6 della Legge 28.02.1985, n. 47 e dell'art. 29 del DPR 380/01.

Art. 38.

Conduzione del cantiere

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare od eliminare i rumori e le molestie e gli eventuali problemi igienico sanitari che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere edilizie. In particolare si richiama la normativa che presiede alla sicurezza sui luoghi di lavoro ed alla corretta conduzione dei cantieri e per quanto attiene al presente regolamento si prescrive che siano in ogni caso visibili tutte le tabelle prescritte relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Deve poi essere posto all'interno del cantiere, visibile dall'esterno, un tabellone di dimensioni non inferiori a cm 70x50 con indicato in modo chiaramente leggibile e con inchiostro indelebile:
 - natura dell'intervento;
 - nome del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, e, ove occorre, del tecnico incaricato dei calcoli statici;
 - nome del titolare della licenza edilizia;
 - estremi dell'atto comunale di licenza edilizia;
 - i nomi dei responsabili della sicurezza nel cantiere ai sensi dell'art. 8 D.L. 494/1996.In caso di assenza del cartello sarà applicata una sanzione pari a € 100,00.=.
3. Una copia del provvedimento a edificare, della licenza edilizia con gli elaborati tecnici approvati, deve essere disponibile in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo da parte del Comune.
4. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi, va recintato e segnalato in modo idoneo.
5. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml 2,00 ed essere costruite secondo agli allineamenti e le modalità prescritte dall'Ufficio comunale competente.
6. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
7. Tutte le strutture provvisorie (ponti e/o ponteggi di servizio e/o di lavoro, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
8. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
9. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
10. Gli appartenenti agli uffici comunali già con la presentazione dell'istanza di rilascio del permesso di costruire o DIA o comunicazione di attività libera, sono già autorizzati all'accesso all'area o fabbricato interessato dall'intervento o cantiere in attività edificatoria.

Art. 39.

Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo e sottosuolo pubblico, l'interessato deve presentare domanda al Dirigente e/o Responsabile del Servizio per ottenere l'autorizzazione relativa; nella domanda va precisata l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera allegando gli elaborati di progetto a ciò necessari o richiamando quelli presentati per il rilascio del permesso di costruire e/o della DIA.
2. Le modalità di occupazione, di esecuzione dei lavori previsti e l'entità del deposito cauzionale o a garanzia

sono fissate nella relativa licenza edilizia; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità e nel rispetto della legislazione vigente in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.

3. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche, ha facoltà di revocare la licenza edilizia ed imporre il ripristino, provvedendovi d'Ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza.
4. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale; in caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Dirigente e/o Responsabile del Servizio subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una cauzione idonea.

Art. 40.

Varianti in corso d'opera

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto.
2. Si considerano «variazioni essenziali» le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto, che necessitano di distinta e specifica licenza edilizia da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario, e comunque dette opere di variazione essenziale non possono essere eseguite prima del necessario titolo abilitativo, ~~ovvero dette opere potranno essere eseguite anche nelle more di rilascio del permesso in variante, purchè conformi alle normative ed allo strumento urbanistico e fuori dell'ambito dei Beni ambientali.~~
3. Il rilascio del nuovo **provvedimento** può anche determinare tempi diversi da quelli originariamente indicati per l'ultimazione dei lavori, nuovi termini temporali che il Dirigente e/o Responsabile del Servizio nel proprio atto dovrà definire.
4. Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità, dagli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione analogamente al **provvedimento** originario.
5. Tutte le altre varianti, cioè quelle che sono quindi classificabili come non essenziali e quindi parziali, devono essere comunicate all'Ufficio competente prima o all'interno della certificazione di ultimazione dei lavori da parte del medesimo direttore dei lavori.

Art. 41.

Ultimazione lavori

1. La data di l'ultimazione dei lavori deve essere comunicata per iscritto, entro il termine di vigenza del permesso di costruire e/o della DIA.
2. I documenti necessari per verificare la conformità delle opere realizzate al progetto e per richiedere la certificazione di agibilità sono i seguenti:
 - a. dichiarazione sottoscritta dal titolare della licenza edilizia o dal soggetto richiedente il certificato di agibilità, dal Direttore dei Lavori e dall'impresa esecutrice, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti;
 - b. certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica;
 - c. dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici con certificazione rilasciata dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, i quali ciascuno per la propria parte, dichiarano la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
 - d. dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 46/90 rilasciata dall'impresa installatrice;
 - e. domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76 (ss.mm.ii.) e della L.R. 7/83 (ss.mm.ii.);
 - f. documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti.
3. Nei casi in cui sia necessario vanno allegati:
 - a. nelle zone sismiche, certificato di conformità di cui all'art. 28 della Legge n° 64/1974;
 - b. certificato finale di prevenzione incendi o in assenza del certificato, copia della richiesta presentata ai VV.FF.;
 - c. autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 25.05.1988 n° 203;
 - d. dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 della D.M. 14.06.1989 N° 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

- e. richiesta di autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
- f. autorizzazione allo scarico, ai sensi della legge 319/76 (ss.mm.ii.).

Art. 42.

Certificato di agibilità

1. Nessuna nuova costruzione, può essere occupata senza autorizzazione d'uso rilasciata dal Dirigente e/o Responsabile del Servizio o tacitamente assentita ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01. Detta autorizzazione è altresì necessaria per l'occupazione di edifici nei quali siano stati eseguiti interventi di :
 - a. nuove costruzioni;
 - b. ricostruzione o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c. cambi di destinazione d'uso
 - d. interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Per le altre tipologia di intervento sul patrimonio edilizio esistente, diverse da quelle di cui al comma 1, se già dichiarati agibili, non è previsto il rilascio di un nuovo provvedimento amministrativo di agibilità.
3. Il certificato di agibilità, rilasciato dal Dirigente o Responsabile del Servizio o tacitamente assentito, vale per la destinazione d'uso richiesta e **contenuta nel permesso di costruire o DIA. In** detta certificazione (di agibilità) deve essere indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati al medesimo atto abilitativo e sue successive varianti.
4. La procedura di rilascio del certificato di agibilità è disposta dall'art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 43.

Dichiarazione di non agibilità

1. Le condizioni di non agibilità di un fabbricato sono dichiarate dal Dirigente o Responsabile del Servizio quando, a seguito di verifica/ispezione da parte della struttura comunale competente, vengono riscontrate condizioni che, ove fossero state riconosciute in sede di rilascio del certificato di agibilità, non ne avrebbero consentito il rilascio (condizioni igienico-sanitari, ultimazione dei lavori, sicurezza del fabbricato e dei suoi elementi costitutivi, risparmio energetico, ecc.).
2. Per le abitazioni esistenti deve ricorrere almeno una delle seguenti situazioni:
 - a) rispetto alle condizioni igieniche e sanitarie:
 - la mancanza d'acqua corrente;
 - la mancanza assoluta di servizi igienici interni all'abitazione;
 - presenza di insufficienti servizi igienici interni all'abitazione;
 - mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
 - presenza di umidità permanente ineliminabile con normali interventi manutentori;
 - b) rispetto all'utilizzo dei locali:
 - non ci sia un ricambio d'aria sufficiente
 - per altezze medie dei locali inferiori a m 2,20
 - per una superficie inferiore a m² 28 per alloggio occupato da una persona e inferiore a m² 38 se occupato da due persone (D.M. 05.07.1975);
 - c) rispetto alla destinazione d'uso dei locali:
 - siano utilizzati impropriamente a fini abitativi sottotetti, seminterrati, rustici, box ecc..
 - d) rispetto a situazioni di pericolo:
 - quando l'edificio sia interessato dalla presenza di gas, materiali ecc.. pericolosi, nocivi e/o inquinanti.
3. Per le strutture produttive la dichiarazione di inagibilità originaria o successiva può essere dichiarata quando non siano rispettate le specifiche norme di sicurezza richieste dalle attività particolari che vengono svolte nell'immobile e/o siano verificate situazioni analoghe a quelle descritte al precedente comma 2.
4. La dichiarazione di non agibilità comporta per il Dirigente e/o Responsabile del Servizio l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'ambiente dalle persone e/o animali, impedirne l'accesso, imporre a chi ha ingenerato il pericolo di porre rimedio e di compensare il danno eventuale a persone terze. Ad eccezione delle ipotesi di pericolo alla pubblica incolumità, per le quali può intervenire direttamente il Dirigente e/o

Responsabile del Servizio, salvo rivalsa per le spese sostenute, al privato è richiesta la presentazione di un apposito progetto di adeguamento dell'immobile la cui procedura di approvazione è identica a quella definita dal presente regolamento.

5. Per le nuove costruzioni è anche condizione di dichiarazione di inagibilità del fabbricato l'accertamento, da parte degli uffici competenti, della non ultimazione completa delle opere, così come previsti dai provvedimenti amministrativi rilasciati.
6. La dichiarazione di non agibilità va comunicata agli Enti erogatori di servizi pubblici che ai sensi dell'art. 45 della Legge 47/85 devono a loro volta revocare i contratti di fornitura già sottoscritti.
7. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso.

TITOLO VII

Vigilanza sulle costruzioni

Art. 44.

Vigilanza

1. Il DPR 380/01 e il presente Regolamento edilizio dispongono che il Dirigente e/o Responsabile del Servizio competente esercita la vigilanza sulla attività urbanistico-edilizia sul territorio comunale, sulla la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, sulle prescrizioni degli strumenti urbanistici e sulle modalità esecutive fissate nei provvedimenti amministrativi in materia edilizia, nonché le norme di sicurezza e pubblica incolumità.
2. Rispetto a tali norme con propria ordinanza il Dirigente e/o Responsabile del Servizio può richiedere:
 - a) la sospensione dei lavori;
 - b) la demolizione e la rimessa in pristino;
 - c) l'attivazione di interventi atti ad eliminare situazioni di pericolo o di danno alla pubblica incolumità e atti a riportare l'edificio e/o l'area degradata in situazione di decoro.
3. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio si avvale degli ufficiali o agenti di polizia giudiziaria o dell'Ufficio competente del Comune i quali hanno diritto all'accesso agli immobili secondo le leggi vigenti.
4. Il Dirigente competente può con proprio atto o determina assegnare la responsabilità dei procedimenti amministrativi in materia di abusi edilizi e vigilanza ad ogni appartenente al servizio competente.
5. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria o soggetti privati ove nei luoghi in cui vengono realizzate opere senza l'esibizione del permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione al Dirigente comunale, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità della opere e dispone gli atti conseguenti.
6. Si definisce abuso formale quell'attività edilizia realizzata o in fase di realizzazione senza titolo abilitativo ma conforme alle previsioni di piano (vigente ed adottato), mentre in caso contrario si definisce abuso sostanziale (non conforme allo strumento urbanistico vigente ed adottato).
7. Non sono da considerare abuso le varianti parziali in corso d'opera, che potranno essere dichiarate dal direttore dei lavori nel medesimo certificato di fine lavori.

Art. 45.

Sospensione dei lavori

1. Qualora sia constatata dagli uffici competenti d'ufficio o su denuncia di soggetti privati l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1 dell'art. 44 del presente regolamento, il Dirigente o Responsabile del servizio competente ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi (ordinanza di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi) da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. La sospensione dei lavori è inoltre adottata nei seguenti casi:
 - a) opere prive di titolo abilitativo;
 - b) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Sindaco il nominativo del direttore dei lavori o dell'esecutore degli stessi;
 - c) mancato deposito delle certificazioni richieste contenute nel permesso di costruire o DIA presentata prima dell'inizio dei lavori;
 - d) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
 - e) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.

32/44

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

- f) opere difformi dal progetto approvato e che disattendono le prescrizioni formulate.
2. L'ordinanza di sospensione non richiede il previo parere della Commissione Edilizia comunale e/o Integrata e va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale giudiziario o di agente di polizia comunale al proprietario dell'immobile, al titolare del provvedimento amministrativo, al Direttore dei Lavori e all'esecutore dei lavori.
 3. L'ordinanza di sospensione dei lavori non può essere emessa per consentire al Comune di verificare la legittimità del permesso di costruire rilasciato, ma deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto, da parte degli ufficiali o agenti di polizia giudiziaria o da parte della struttura comunale competente, un verbale di accertamento di irregolarità, che deve essere trasmesso al Dirigente e/o Responsabile del Servizio.
 4. Se per la complessità del procedimento di cui al comma 1 del presente articolo, il Dirigente non riesce ad adottare il provvedimento finale, su proposta motivata del responsabile del procedimento è prevista la possibilità di ordinare, per una sola volta ancora, una seconda sospensione dei lavori con lo stesso obbligo di adottare e notificare entro 45 giorni il provvedimento definitivo.

Art. 46.

Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

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

Art. 47.

Annullamento

1. Ove il Dirigente e/o Responsabile del Servizio accerti, tramite gli uffici comunali, che un permesso di costruire non avrebbe potuto essere rilasciato ovvero che i lavori denunciati non avrebbero potuto essere eseguiti, oltre a sospendere i lavori come definito all'art. 45 può decidere l'annullamento anche dei propri precedenti provvedimenti.
2. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio deve motivare il proprio provvedimento con riferimento al preminente interesse pubblico.
3. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio può annullare un provvedimento amministrativo richiesto ed ottenuto con inganno e/o dati accertati non veritieri (titolo di proprietà, distanza dai confini e dai fabbricati ecc.) forniti dal progettista e/o dal privato richiedente il provvedimento.
4. Analogamente può essere deciso per provvedimenti amministrativi in materia edilizia tacitamente assentiti, e per la Denuncia Inizio Attività, per decorrenza dei termini e per false dichiarazioni da parte del professionista e del proprietario (conformità urbanistiche, diritti non posseduti ecc.).

Art. 48.

Sanzioni

1. La legge determina i casi in cui il Dirigente e/o Responsabile del Servizio, con sua ordinanza, richiede la demolizione e la rimessa in pristino delle opere, in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale, che non possono essere sanate con un successivo provvedimento in sanatoria.
2. Analogamente il Dirigente e/o Responsabile del Servizio richiede la rimessa in pristino, per quelle opere di trasformazione urbanistica e/o edilizia che mancano del preventivo atto abilitativo e/o danneggiano la «bellezza» d'assieme tutelata dalla Legge 1497/39 o interessino edifici vincolati dalla Legge 1089/39.
3. L'ordinanza del Dirigente e/o Responsabile del Servizio è preceduta dal parere della Commissione Edilizia Integrata ove interessi beni vincolati dalle sopra citate leggi 1089 e 1497/39 tranne il caso di lavori allo stato iniziale eseguiti su aree assoggettate a vincolo di inedificabilità o su aree destinate ad opere o a spazi pubblici, ovvero su aree destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica; per tali casi entro 30 (trenta) giorni d'accertamento va ordinata l'immediata demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.
4. E' data facoltà al Consiglio Comunale di acquisire gratuitamente le opere abusive con il terreno di pertinenza quando viene riscontrato che la difformità non è rilevante, non contrasta con la disciplina urbanistica ed esiste la concreta possibilità di utilizzare a fini pubblici, compreso l'uso residenziale pubblico, l'immobile oggetto dell'intervento repressivo.
5. Ipotesi diverse da quelle definite dagli artt. 91 e 92 della L.R. 61/85 sono considerate di «parziale

differmità» consentendo al Dirigente e/o Responsabile del Servizio di ordinare la demolizione delle opere o della parte difforme o, nel caso in cui ciò non sia possibile, di comminare una sanzione, relativamente alla parte realizzata in difformità, pari al doppio del costo di costruzione determinato dall'Ufficio comunale competente. Nel caso di immobili ad uso residenziale il costo di costruzione viene determinato dall'Ufficio tecnico comunale mentre nel caso di immobili con destinazione d'uso diversa tale valore viene determinato dall'Ufficio tecnico dell'Amministrazione Provinciale.

6. La difformità relativa ad autorizzazioni edilizie comportano una sanzione, relativamente alla parte realizzata in difformità, pari al valore reale determinato dall'Ufficio comunale competente.
7. La integrale corresponsione delle sanzioni irrogate produce gli stessi effetti della concessione in sanatoria.
8. Successivamente al provvedimento definitivo del Dirigente e/o Responsabile del Servizio il privato può continuare l'esecuzione delle opere, o di parte delle opere, che corrispondono al progetto approvato e che possono essere realizzate indipendentemente da quelle interessate dall'ordinanza di demolizione ovvero dalla sanzione amministrativa.
9. L'ordinanza di demolizione e rimessa in pristino deve assegnare termini congrui, non inferiori ai 30 (trenta) giorni e non superiori a 90 (novanta) giorni, prorogabili per fatti che attengono la corretta esecuzione delle opere imposte, scaduti tali termini sarà consentito al Comune di provvedere in danno del privato.
10. Il valore da determinarsi a cura dell'Ufficio Tecnico Provinciale di cui al comma 5, va comunicato all'Amministrazione comunale entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta.
11. Ove l'abuso interessi edifici vincolati dalla Legge 1089/39 o beni vincolati dalla Legge 1497/39, il parere della Commissione Edilizia Integrata deve essere reso anche ai fini della determinazione dell'indennizzo cui all'art. 15 della citata Legge 1497/39.
12. Ove l'abuso interessi opere o lavori per i quali va acquisito un preventivo nulla-osta o autorizzazione o un parere da Enti, o altre pubbliche amministrazioni, il Dirigente e/o Responsabile del Servizio prima di concedere in sanatoria il necessario provvedimento amministrativo, deve acquisire nei termini definiti dall'art. 21 la necessaria autorizzazione, nulla-osta o pareri.
13. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano i disposti del DPR 380/01 e successive modifiche e/o integrazioni.

Art. 49.

Tolleranze

1. Non costituiscono abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, da valutarsi per singola unità immobiliare, che eccedono il 3% della misura prescritta dal provvedimento amministrativo in materia edilizia limitatamente ai seguenti parametri:
 - a) altezza interna utile dei vani agibili;
 - b) superficie utile di pavimento;
 - c) forometrie, ove interessino immobili non vincolati;
 - d) volume, superf. coperta.
2. L'eventuale provvedimento repressivo del Comune per violazioni urbanistiche edilizie che eccedono i limiti sopra definiti, deve valutare l'abusività rispetto ai limiti proposti nel presente regolamento come obbligatori.

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO I

Aspetto esterno degli edifici e degli spazi

Art. 50.

Decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto ambientale.
2. A tale riguardo il Dirigente e/o Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia se necessario, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, e similari) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, intonacature, sovrastrutture di ogni genere e similari) contrastanti con le caratteristiche ambientali, con lo scopo di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data dell'approvazione del presente Regolamento.
3. Qualora a seguito di demolizioni o di interruzioni dei lavori parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscono deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Dirigente e/o Responsabile del Servizio,

34/44

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

sentita la Commissione Edilizia se necessario, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

4. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare la modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 51.

Decoro degli spazi

1. Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano ed ambientale.
2. Devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, alberati con essenze tipiche del luogo.
3. A tale riguardo il Dirigente e/o Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia **se necessario**, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari anche in fregio alle strade, ma unicamente negli spazi e nelle zone indicati dal Comune a tale scopo nel rispetto delle caratteristiche ambientali dei luoghi.
5. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia **se necessario**, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
6. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
7. E' facoltà del Dirigente e/o Responsabile del Servizio imporre la messa a dimora di essenze arboree a schermatura di costruzioni e/o elementi che possono essere turbativi dell'ambiente.

Art. 52.

Elementi architettonici e particolari

Tutti gli elementi di cui al presente articolo non vanno computati nel calcolo delle superfici e dei volumi previsti dallo strumento urbanistico.

52.A - Cortile

1. E' l'area scoperta, destinata ad illuminare e aerare locali abitabili, delimitata da fabbricati lungo il suo perimetro.
2. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano. La distanza minima tra pareti opposte deve essere quella stabilita dalle norme di attuazione del PRG per le distanze tra fronti finestrate.
3. I cortili devono essere realizzati in maniera tale da assicurare il rapido deflusso delle acque meteoriche.
4. Salvo diversa indicazione sono ammessi aggetti (balconi, poggioni, ecc.), che rispettano le distanze tra fabbricati e che sono posti ad una altezza non inferiore a m 3.00 da terra. Le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte dalla superficie del cortile, purché l'oggetto degli stessi non superi m **1,50**; nel caso di sporgenze superiori la proiezione viene detratta interamente.

52.B - Lastrico solare

1. E' la copertura piana di un edificio, destinata ad illuminare ed ad aerare locali abitabili.

52.C - Cavedio, chiostrino, pozzo luce

1. Sono così definite le aree libere scoperte delimitate da fabbricazione continua e destinate ad illuminare e ad aerare solo locali non abitabili. Le pareti che delimitano un cavedio dovranno avere un' altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra pareti opposte, distanza che non dovrà essere inferiore a m 3.00. L'altezza delle pareti del cavedio si misura dal pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio, al coronamento dei muri perimetrali.
2. Non sono ammessi aggetti (balconi, poggioni, ecc.) né coperture del cavedio.
3. Il fondo deve essere impermeabile, non dare luogo a ristagni ed essere dotato di sistemi di rapido smaltimento delle acque meteoriche.
4. Ogni cavedio sarà munito alla base di una o più aperture comunicanti con l'esterno in modo da assicurarne sia l'accessibilità sia la circolazione d'aria.

52.D - Scale esterne aperte

1. Le scale esterne aperte costituiscono un elemento di rilevante interesse architettonico e figurativo da rapportare alle caratteristiche dell'ambiente circostante e dell'edificio, e non sono da computare come

volume e superficie coperta.

2. Ove non esistano limitazioni di inserimento o non siano state proposte indicazioni tipologiche obbligatorie le scale esterne sono ammesse, salvo indicazioni diverse da parte della struttura tecnica comunale.
3. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.
4. Nelle ristrutturazioni sono ammesse le scale esterne aperte senza limite di altezza, per comprovati motivi di utilità.

52.E - Portico

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, con apposita convenzione, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario assieme all'intervento edilizio principale oggetto di **licenza** edilizia.
2. La loro ampiezza misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo non può essere inferiore a m 2,00, mentre l'altezza, salvo diversa indicazione specifica, non può essere minore di m 3,00.
3. La pavimentazione nella scelta dei materiali e dei colori deve rispondere alle eventuali indicazioni del Comune.
4. E' a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, analoghi per forma e materiali a quelli già installati in altri edifici, secondo le modalità ed i tipi stabiliti dal Comune.
5. La loro manutenzione e gli oneri relativi alla fornitura di energia elettrica spettano al Comune.

52.F - Marciapiedi

1. Per le zone di tipo A e B il Dirigente e/o Responsabile del Servizio può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area prospettante la via indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, ma comunque con una larghezza minima di m 1.50.
2. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio fissa i termini di inizio e ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
3. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario secondo le modalità dei commi precedenti.
4. Le opere di manutenzione del marciapiede così realizzato sono a carico del Comune.
5. Nelle zone a carattere storico i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
6. Allorquando l'Autorità Comunale disponga di far pavimentare i marciapiedi ricorrenti su strade e piazze pubbliche, del tipo, della larghezza e con le quote che prescriverà, i proprietari di fabbricati frontisti sono obbligati a concorrere per metà della spesa di prima pavimentazione; i frontisti proprietari di terreni non edificati saranno invece chiamati a versare la loro quota, sempre della metà della spesa, quando eventualmente costruiranno su tali terreni.
7. Il versamento dell'importo va eseguito nelle casse comunali a semplice richiesta dell'Amministrazione.
8. L'obbligo di concorso del proprietario è limitato ad una larghezza massima di m 1.50.
9. Nel caso di fabbricati appartenenti a più proprietari, la ripartizione del contributo viene fatta in proporzione della cubatura, vuoto per pieno, dei locali di spettanza di ciascun proprietario.
10. L'Autorità Comunale può disporre anche per la pavimentazione dei marciapiedi ricorrenti su strade e piazze private, nel qual caso l'intera spesa di pavimentazione e di quelle successive, va ripartita tra i proprietari.

52.G - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
2. Ove è richiesto il rispetto di particolari elementi tipologici vanno attentamente valutate e giustificate le forme, le altezze, i materiali, e le eventuali schermature di elementi estranei all'ambiente circostante (es. antenne paraboliche).
3. L'installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio. **E' prioritario, in ogni caso, il posizionamento delle antenne sulla copertura del fabbricato.**
4. I comignoli delle canne fumarie dovranno essere posizionati in modo da non arrecare molestia al vicinato e non in prossimità di finestrate dell'abitazione.

5. E' prevista la possibilità, per motivate esigenze strutturali, di realizzare canne fumarie, anche in acciaio, all'esterno del fabbricato salvo prescrizioni diverse da parte della struttura tecnica comunale.

52.H - Coperture

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. Sono ammesse solo coperture a falde per i corpi principali, mentre è prevista la possibilità di coperture piane per i corpi secondari, con una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'intero fabbricato.
2. Le falde non dovranno avere in ogni caso una pendenza inferiore al 30% e non superiore al 60%, salvo i soli casi di adeguamento ai fabbricati adiacenti, sia per le nuove costruzioni che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. Negli edifici di tipo industriale o ad essi assimilabili per destinazione d'uso e/o per tipologia costruttiva, su parere favorevole della Commissione Edilizia si possono consentire pendenze diverse da quelle previste dal comma 2 precedente.
4. Nessuna altra struttura emergente, salvo le gabbie delle scale e dell'ascensore è consentita sopra il tetto.
5. Nel caso di coperture piane sono consentite solo le sovrastrutture costituenti gabbie di scale e ascensori, serbatoi d'acqua anche antincendio, camini ed esalatori, impianti di condizionamento. Tali sovrastrutture non dovranno superare l'altezza di m 3.00 dallo intradosso dell'ultimo piano e saranno a distanza non inferiore a m 5.00 dalla facciata posta sul lato strada; in ogni caso tali sovrastrutture devono chiaramente apparire nei grafici di progetto.
6. I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda ed i loro ingombri rispettosi dell'ambiente circostante.

52.I - Abbaini

1. Gli abbaini saranno autorizzati alle seguenti condizioni:
 - a) Un solo abbaino delle dimensioni massime del fronte di m 2,00 per falda di copertura nel caso di sottotetti non abitabili;
 - b) Per i sottotetti per cui è prevista ed è possibile la trasformazione in abitazione, gli abbaini saranno determinati nel modo seguente:
 - la proiezione orizzontale del manto di copertura degli abbaini non dovrà occupare più del 40% della proiezione orizzontale delle coperture principali riguardanti l'intera unità edilizia;
 - la proiezione orizzontale del manto di copertura dell'abbaino dovrà avere un arretramento minimo di m 1.00, sia dal filo del muro esterno del muro perimetrale che dalla linea di colmo; la fronte finestrata dell'abbaino dovrà essere parallela alla facciata sottostante;
 - la dimensione massima del fronte è m 2.00;
 - la pendenza delle falde è analoga a quella della copertura principale e con sporto non superiore a cm 40.
2. La copertura degli abbaini può avere forma diverse purché armonicamente inserita nell'intero fabbricato.

Art. 53.

Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo pubblico

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
 - a) fino a m 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, e per una sporgenza non superiore a cm 10;
 - b) oltre i m 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi m 1,20. Sono consentite misure di altezza inferiore ai m 5,00 sopraindicati a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa che impedisca la sosta di mezzi di trasporto sotto gli aggetti.
2. E' ammessa l'installazione di tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico se la loro altezza dal suolo è in ogni punto non inferiore a m 2,30.
3. E' vietato collocare tende quando queste possono arrecare ostacoli al traffico o comunque limitare la visibilità.
4. Può essere prescritto di omogeneizzare tipo, forma e colore delle tende esterne.
5. Le lanterne, le lampade, i fanali ed ogni altro infisso devono rispettare i limiti di sporgenza definiti alle lettere a) e b) del comma 1.
6. Il Comune può richiedere una omogeneizzazione di forme, colori ed uso di materiali provvedendo a stabilire la relativa disciplina tecnica con atto della Giunta Comunale.
7. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal paramento

esterno.

8. E' possibile in ogni caso l'installazione di insegne commerciali, per attività esercenti, ad altezza non inferiore a ml. 3,00 dalla piano stradale e/o del terreno. Per quanto al presente comma è prevista la possibilità di presentare una DIA.

Art. 54.

Recinzioni

1. Le nuove recinzioni devono essere rapportate alla tipologia edilizia locale.
2. E' sempre possibile l'impiego di siepi di essenze arbustive locali eventualmente integrate con rete metallica.
3. L'altezza massima consentita è di m 1,50.
4. La parte in muratura o in getto non deve superare i cm 50 di altezza, fatta eccezione per le colonne.
5. I cancelli pedonali e carrai, se inseriti nella recinzione, devono aprirsi verso l'interno della proprietà con apparecchiature elettriche e/o elettroniche di controllo e di apertura automatica. Gli accessi o cancelli carrai, seppur dotati di apparecchiature a distanza di apertura, dovranno essere realizzati in modo da consentire la sosta di almeno una autovettura senza provocare intralci al traffico viario. Allo scopo dovrà essere previsto un arretramento minimo degli accessi carrai di m 4,00 dal limite della recinzione, salvo quanto disposto dal codice della strada.
6. Nelle zone produttive la recinzione deve essere sempre inserita nell'ambiente rispettando però le particolari esigenze funzionali dell'azienda; in tali zone è consentita un'altezza massima di m 3,00, fermo restando il limite di cm 100 per la parte in muratura o in getto.
7. Nelle zone agricole sono consentite le recinzioni di cui ai commi precedenti, con l'impiego di siepi di essenze arbustive locali a mascheramento.
8. Le recinzioni lungo le strade comunali dovranno distare almeno m 1,00 dal ciglio dell'asfalto.
8. E' ammessa deroga al dimensionamento di cui al presente articolo solo per lo svolgimento di attività agricole.
9. Le recinzioni lungo le strade vicinali dovranno distare almeno m 3.00 dal centro della strada, garantendo in ogni caso la sede stradale esistente. E' fatto obbligo di garantire il regolare deflusso delle acque dalla sede stradale senza peggiorare la situazione preesistente.
10. Le recinzioni lungo le strade interpoderali dovranno distare almeno m 2,50 dal centro della strada, garantendo in ogni caso il tracciato esistente. E' fatto obbligo di garantire il regolare deflusso delle acque dalla sede stradale senza peggiorare la situazione preesistente.
11. Chiunque intende procedere alla costruzione di un accesso che si immetta in una strada comunale o provinciale dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni:
 - posa in opera di manufatto atto allo smaltimento delle acque per tutta la larghezza dell'accesso ed inoltre per 50 cm su ciascun lato, fatte salve eventuali specifiche indicazioni e prescrizioni contenute nell'autorizzazione;
 - pendenza verso la proprietà privata, oppure posa in opera di griglia per la raccolta e lo smaltimento delle acque;
 - bitumatura del ciglio della strada comunale o provinciale per una profondità di ml 2,00;
 - obbligo da parte del concessionario di garantire il regolare smaltimento delle acque.
12. L'accesso verrà autorizzato a condizione che non costituisca intralcio o pericolo per la viabilità.
13. L'Ente preposto alla gestione della viabilità interessata potrà in ogni caso, in sede di rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione dell'accesso, dare prescrizioni diverse da quelle sopra elencate.
14. Salvo quanto previsto al comma 8, è possibile la realizzazione di quanto al presente articolo in allineamento alle recinzioni esistenti sui fondi confinanti solo all'interno delle Z.T.O. A, B e C.

Art. 55.

Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

1. All'atto del rilascio del certificato di agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina; la spesa conseguente è a carico del privato interessato.
2. E' riservata al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.
3. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e in particolare:
 - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b) segnaletica stradale e turistica;
 - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti e di

38/44

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

- altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili.
4. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati, non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 56.

Cartelli stradali

1. Nell'ambito ed in prossimità dei luoghi sottoposti a vincoli di tutela di bellezze naturali, paesaggistiche ed ambientali può essere autorizzato il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, purché compatibili con l'ambiente.
2. Sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città, e sugli altri beni di cui all'art. 22 della ex Legge 1° giugno 1939, n° 1089, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese, e nelle loro immediate adiacenze, è vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità.
3. Nelle località di cui al primo comma e sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al secondo comma può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e d'informazione di cui agli artt. 131, 134, 135 e 136 del regolamento emanato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495 e successivi.

Art. 57.

Costruzioni di natura particolare

1. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e/o di modeste dimensioni aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, etc. sono valutati caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali ed igienico sanitari.
2. Rientrano tra tali costruzioni particolari i silos per lo stoccaggio di materie prime di lavorazione di pertinenza di edifici produttivi.
3. Per tali opere è richiesta **licenza** edilizia, esse devono in ogni caso rispettare le norme del Codice Civile, e devono essere schermate e protette da idonee alberature.
4. Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e devono in ogni caso rispettare gli altri parametri tecnico-urbanistici di zona.

PARTE TERZA
REQUISITI IGIENICO-SANITARI E
DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI PER GLI EDIFICI

Art. 58.

Parametri abitativi

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28 se per una persona e a mq. 38 se per due persone.

~~**Ogni abitazione, anche monostanza, inoltre, dovrà esser dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio e magazzino) di superficie totale netta non inferiore a mq. 16.**~~

La superficie massima delle nuove abitazioni fruente di mutuo agevolato, di cui all'art. 16 della legge 05.08.1978 n. 457, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla citata legge, metri quadrati 95, oltre a metri 18 per autorimessa o posto macchina.

Art. 59.

Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni

Salva diversa normativa statale o regionale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono

39/44

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

abitazioni fruente di contributo dello stato, ai sensi della legge 05.08.1978 n. 457, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza virtuale non superiore a ml. 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoti per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
- b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal successivo articolo, non superiore a ml. 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a ml. 2,40.

Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici, sono consentite:

- a) (stralciato)

Altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, non inferiori a ml. 2,70 per gli ambienti abitativi, e ml. 2,40 per i vani accessori.

Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lettera a) del secondo comma, non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 60.

Locali abitabili

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali di abitazione cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, ecc.)

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garages, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 8,00 con larghezza minima di ml. 1,80 fatte salve le superfici minime previste dall'art. 82;
- b) altezza interna, misurata dal pavimento al soffitto finito, non inferiore a ml. 2,70. Nel caso di soffitti in travature di legno a vista, l'altezza interna viene considerata dal tavolato;
- c) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari ad 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i piani terra adibiti ad attività commerciali ed uso collettivo, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00, nel caso di nuove costruzioni, riconducibili a ml. 2,70 nel caso di condizionamento dei locali stessi.

Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

Art. 61.

Sottotetti o mansarde

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente art. 84 ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza dei locali in essi ricavabili deve essere mediamente di ml. 2,70 per i locali di abitazione e ml. 2,40 per i locali non abitabili, con un minimo di ml. 1,60 qualora il soffitto non sia piano.

Anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti devono essere direttamente arieggiati.

Art. 62.

Cucine

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'art. 84, devono comunque essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Sono ammesse cucinette o camerette di cottura con una superficie inferiore a mq. 8,00 purchè comunicanti con il locale di pranzo-soggiorno e munite di impianto di aspirazione forzata sui fornelli e finestra apribile all'esterno di superficie minima pari a 1/8 della superficie a pavimento.

Art. 63.

Locali per i servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico; dotato di W.C., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 3,50 con una larghezza minima di ml. 1,00;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a

mq. 0,40;

c) altezza minima di ml. 2,40

Le pareti devono essere rivestite in materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00.

E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici tranne che per la cucina e la sala da pranzo.

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati.

E' consentita l'aerazione indiretta di un locale di servizio igienico solo se, per ubicazione, è chiaramente al servizio di una sola camera da letto; in tal caso l'aerazione dovrà essere eseguita mediante condotto verticale prolungato fino oltre il tetto della sezione minima di dmq. 1,00

Art. 64.

Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi unifamiliari è ammessa la larghezza minima di ml. 0,90 e l'illuminazione indiretta.

Per le scale a chiocciola la pedata, misurata alla distanza di cm. 15 dall'estremità più stretta, deve essere non inferiore a cm. 13

L'alzata non deve essere superiore ai cm. 20.

Anche per le scale interne dovranno essere impiegati materiali idonei a garantire l'incolumità dell'utente ed in ogni caso avere una superficie di calpestio antidrucciolo.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di tre piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernaio apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 73

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 del piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

In conformità all'art. 19 della legge 27.05.1975 n. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Art. 65.

Corridoi e disimpegni

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,00.

Art. 66.

Locali a piano terra, seminterrati e scantinati

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono assicurare un'idonea protezione dall'umidità.

Devono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente

41/44

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

prospiciente.

Le destinazioni delle costruzioni che non emergono dal suolo debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine e ripostigli.

E' vietata la residenza, se non per locali ad uso saltuario.

In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni primarie a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, nights clubs) purchè venga realizzato idoneo impianto di aerazione e climatizzazione.

Art. 67.

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e nei casi di ristrutturazione di edifici esistenti con eventuale cambio di destinazione d'uso dei locali, è ammesso il recupero con altezze medie non inferiori a ml. 2,00 per i locali accessori, ml. 2,40 per i locali abitabili e ml. 2,60 per i locali commerciali ed a uso collettivo.

Art. 68.

Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi

In vista della finalità di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio comunale, i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 possono essere recuperati a fini abitativi, in conformità alle disposizioni della Legge Regionale Veneta 06/04/1999 N° 12. Tale recupero è ammesso nelle zone A,B,C,D,E5 e per gli edifici in zona agricola E1, E2, ed E3 per i quali è ammesso il cambio di destinazione.

Gli interventi di recupero di cui sopra, classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, N° 457, saranno assentiti in deroga ai requisiti di cui all'art. 84 lettere b) e c) del Regolamento Edilizio, a condizione che il rapporto illuminante, nell'ipotesi di apertura esclusivamente in falda, sia pari o superiore a 1/16, nonché a condizione che venga rispettata la misura dell'altezza minima di cui agli art. 85 e 91 del Regolamento Edilizio, eventualmente modificata ai sensi dell'art. 2, comma 1°, lettera a) della Legge Regionale 6 aprile 1999, n. 12, se più favorevole.

La superficie finestrata apribile deve essere almeno 1/8 della superficie di pavimento; tale rapporto può essere raggiunto anche con finestre in falda nella misura massima del 50% del totale.

Sono ammesse tutte le aperture in falda, purchè unicamente finalizzate ad assicurare il rispetto del rapporto illuminante e di superficie apribile di cui al punto che precede, a condizione che venga garantita la tenuta dell'acqua meteorica e l'intervento venga ritenuto, a seguito del parere della Commissione Edilizia Comunale, rispettoso del grado di protezione eventualmente assegnato all'edificio nonché un corretto inserimento nel contesto edilizio.

Devono inoltre essere garantite le condizioni di abitabilità in relazione alla protezione degli agenti atmosferici e dell'irraggiamento solare con adeguata coibentazione del tetto.

I locali dove non sia possibile raggiungere il parametro minimo della superficie finestrata apribile possono essere utilizzati solo come locali accessori (ripostigli, corridoi, bagni, disimpegni.....).

La concessione per la ristrutturazione del sottotetto sarà assentibile a condizione che venga dimostrata l'esistenza degli spazi di parcheggio pertinenziali, nelle dimensioni minime previste dalla vigente normativa, e comunque dall'art. 3, comma 3° della L.R. 12/1999

Nell'ipotesi in cui detta superficie non possa essere reperita, l'intervento sarà consentito, limitatamente ad edifici esistenti nelle zone territoriali omogenee A, B, e C, solo previa monetizzazione per l'intera superficie di parcheggio occorrente o per la mancante, secondo le tabelle parametriche determinate dal Consiglio Comunale.

Gli interventi edilizi per il recupero di sottotetti devono avvenire senza alcunamodificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Per il rilascio della rispettiva concessione edilizia è prevista la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui agli articoli 5 e 6 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opera di nuova costruzione.

All'intervento di ristrutturazione dovrà far seguito, come condizione per poter utilizzare a fini abitativi il sottotetto, il rilascio del certificato di abitabilità che potrà avvenire anche in deroga ai vigenti requisiti igienico-sanitari, purchè nel rispetto di quanto previsto al comma secondo del presente articolo.

Resta salva l'applicazione delle legislazioni speciali di tutela storico-ambientale (L. 1089/1939, L. 1497/1939, L. 431/1985 art. 10 L.R. 24/1985).

Per quanto non diversamente e puntualmente disciplinato dal presente articolo, si rimanda alla normativa urbanistico-edilizia vigente.

PARTE QUARTA DISPOSIZIONI VARIE

Art. 69.

Potere di deroga

1. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio può rilasciare **permessi di costruire** in deroga alle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale e nel rispetto della destinazione di zona quando voglia favorire la realizzazione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico che non possano essere proposti nei limiti delle previsioni urbanistiche per le motivazioni indicate nella relazione tecnica della richiesta agli atti.
2. Il Consiglio Comunale deve obbligatoriamente esprimere parere favorevole determinando il limite dell'esercizio del potere di deroga, prefissando le condizioni per la realizzazione dell'intervento e imponendo, ove necessario per un controllo della destinazione d'uso dell'immobile, la sottoscrizione da parte dell'Ente, Società, o privato beneficiario di un vincolo che mantenga inalterata la destinazione d'uso dell'edificio o dell'impianto almeno per un decennio.
3. Va comunque richiesta la messa a disposizione degli standard urbanistici rapportati al volume autorizzato.
4. Il potere di deroga alle previsioni urbanistiche non può comunque comportare il raddoppio della volumetria concedibile in base alle norme, un'altezza degli edifici o impianti completamente avulsa dall'ambiente fisico circostante, minori distanze dalle strade o dagli edifici esistenti rispetto a quanto prevede il Regolamento Edilizio.
5. Ai fini del presente articolo sono considerati di interesse pubblico gli edifici o gli impianti che, indipendentemente dal soggetto, pubblico e/o privato che ne propone la realizzazione, sono stabilmente destinati a funzioni di carattere generale, propri della Pubblica Amministrazione intesa in senso ampio.

Art. 70.

Altre azioni del Dirigente o Responsabile del Servizio

1. Nel rispetto delle previsioni edilizie e compositive che il Piano Regolatore Generale definisce per ciascuna Z.T.O. , per assicurare l'armonico inserimento nel contesto urbano degli edifici nuovi come pure di quelli esistenti e per rispettare le caratteristiche ambientali della zona, al Dirigente o Responsabile del Servizio spetta imporre ai proprietari l'esecuzione di opere e/o la rimozione di elementi, anche preesistenti, che contrastano con le predette finalità.
2. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio può intervenire per richiedere ai privati l'esecuzione delle azioni cui al punto precedente anche sugli spazi scoperti che hanno una specifica destinazione e che devono presentare un aspetto decoroso
3. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio può sempre ingiungere l'esecuzione delle opere di manutenzione, ristrutturazione e/o conservazione degli elementi di arredo urbano e degli elementi di valenza ambientale riconosciuti dallo strumento urbanistico generale, ovvero la rimozione di oggetti, depositi di materiali, insegne, ecc..., che deturpano l'ambiente.
4. In tali casi indicherà le modalità della loro esecuzione, fisserà il termine di inizio ed esecuzione degli interventi riservandosi, in caso di inerzia dei privati, la possibilità di attivare azioni sostitutive il cui onere andrà posto a carico degli inadempienti.
5. Il Dirigente e/o Responsabile del Servizio può sempre ingiungere la demolizione di elementi, manufatti ed opere in genere che deturpano l'ambiente ed il territorio.
6. E' facoltà del Dirigente derogare ai contenuti del presente regolamento edilizio ed attuare soluzioni diverse se si prestano ad un corretto inserimento ambientale ed architettonico fermo restando i dimensionamenti previsti dal presente regolamento e dalle normative vigenti in materia.
7. Le norme del presente regolamento edilizio superano i disposti delle vigenti norme tecniche di attuazione laddove in contraddizione, fatto salvo i dimensionamenti, gli indici, le distanze ed i parametri urbanistici in genere.

Art. 71.

Misure di salvaguardia

43/44

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante parziale adottata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 3/08/2009

AREA TECNICA – Unità interna di progettazione -

1. A decorrere dalla data della delibera del Consiglio Comunale di adozione del presente R.E. e fino alla data del provvedimento di approvazione, il Dirigente o Responsabile del Servizio deve sospendere ogni determinazione sulle domande di **permesso di costruire** in contrasto con lo stesso regolamento.
2. Le norme contenute nel presente regolamento sono tacitamente modificate per recepimento di norme nazionali e/o regionali emanate successivamente alla approvazione.

Art. 72.

**Strumenti urbanistici attuativi e titoli edilizi rilasciati
in data anteriore all' entrata in vigore del presente R.E.**

1. L' entrata in vigore delle presenti regole comporta in ogni caso la decadenza dei provvedimenti a lottizzare ed edilizi in genere in contrasto con le NTA del P.R.G. e con il RE stesso salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine previsto.

Art. 73.

Decadenza della Commissione Edilizia

1. Entro 120 giorni dall' entrata in vigore del presente R.E. si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia, ove la stessa non figuri composta come previsto dal R.E. stesso.
2. Non si provvederà al rinnovo e/o eventuale conferma della Commissione edilizia nel caso di varianti parziali allo strumento urbanistico vigente.

Art. 74.

Atti amministrativi di adozione ed approvazione generale

- Delibera di Consiglio comunale n. ____ del _____, di adozione della variante parziale al regolamento edilizio vigente.
- Delibera di Consiglio comunale n. ____ del _____, di approvazione della variante parziale al regolamento edilizio vigente.