



# COMUNE di PANETTIERI

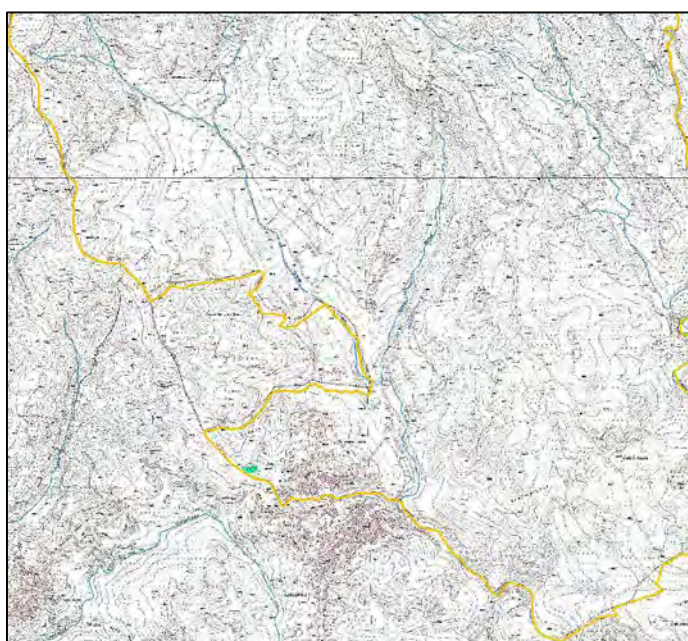
(Prov. di Cosenza)

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

P.S.C. 2009 - 2012

### DOCUMENTO PRELIMINARE

(Legge Regionale n.19 del 16/04/2002 e s.m.i.)



**R.E.U.**

ADOZIONE

CONTRODEDUZIONI

APPROVAZIONE

ELABORATO

**33**

TAVOLA

SCALA

DATA

MAGGIO 2009  
MARZO 2011  
MARZO 2012  
NOVEMBRE 2012

TITOLO

## REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SINDACO

PROGETTO

*Ing. Tommaso TALARICO*

AGRONOMO

*Dott. Giuseppe CHIARELLA*

GEOLOGO

*Dott. Ezio INFELISE*

*Dott. Beniamino CAPICOTTO*

**COMUNE DI PANETTIERI**  
(Provincia di COSENZA)

# **PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

**SECONDA FASE: DOCUMENTO PRELIMINARE PSC e REU**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO**

**( Edizione Preliminare Novembre 2012)**

**Il Tecnico**

**Ing. Tommaso TALARICO**

---



## INDICE

INDICE .....	2
SEZIONE 0 - PREMESSE .....	8
SEZIONE 1 - MODALITÀ D'INTERVENTO NEGLI.....	9
AMBITI SPECIALIZZATI DEFINITI DAL PIANO .....	9
SEZIONE 2 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI.....	18
CRITERIO DI CALCOLO .....	18
CAPITOLO I – PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI.....	18
ART. 1 Applicazione del Piano Strutturale Comunale .....	18
ART. 2 Attuazione del Piano Strutturale Comunale .....	18
ART. 3 Normative del Piano Strutturale Comunale .....	19
ART. 4 definizioni urbanistiche del Piano Strutturale Comunale. ....	19
ART. 5 parametri urbanistici ed edilizi (1) .....	21
1) St – Superficie territoriale (mq) .....	21
2) It – Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq) .....	21
3) Sm – Superficie minima d'intervento (mq) .....	21
4) Sf – Superficie fondiaria (mq) .....	21
5) If – Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq) .....	21
6) SIm – Superficie minima del lotto (mq) .....	21
7) Su1 – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria .....	21
8) Su2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria .....	21
9) Rc – Rapporto di copertura (mq/mq) .....	22
10) Se – Superficie coperta di un edificio (mq) .....	22
11) Su – Superficie utile abitabile (mq) .....	22
12) Snr – Superficie non residenziale (mq) .....	22
13) SC – Superficie complessiva (mq) .....	22
14) V – Volume di un edificio (mc).....	22
15) Hf – Altezza delle fronti di un edificio (m) .....	23
16) H – Altezza delle costruzioni (m).....	23
17) Df – Distanza tra le fronti (m) .....	23
18) Dc - Distanza dai confini (m) .....	24
19) Ds - Distanza dal filo stradale (m) .....	24
20) Lm – Lunghezza massima delle fronti (m).....	24
21) Sie – Spazi interni agli edifici.....	24
22) Ip – Indice di piantumazione (n/mq) .....	24
SEZIONE 2 - MODALITÀ DI GESTIONE TECNICO .....	26
AMMINISTRATIVA DEGLI INTERVENTI.....	26
CAPITOLO II – TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI.....	26
Art.6 - Tipologie degli interventi .....	26
Art.7 – Fonte normativa degli interventi edilizi.....	26
Art. 8 – Attività edilizia libera .....	27
Art. 8.1 Attività edilizia totalmente libera .....	27
Art. 8.2 Attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori.....	28
Art. 9 Attività edilizia soggetta a permesso di costruire .....	28
Art. 10 Attività edilizia soggetta a SUPER-D.I.A. ....	29
Art. 11 Attività edilizia soggetta a S.C.I.A. ....	29



Art. 12 - Opere urgenti ed indifferibili.....	30
Art. 13 - Opere eseguite da amministrazioni dello stato.....	30
Art. 14 – Permessi di Costruire speciali: deroghe.....	30
Art. 15 – Permessi di Costruire speciali: lotti interclusi .....	31
<b>CAPITOLO III – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>32</b>
Art. 16 - Caratteristiche del permesso di costruire.....	32
Art. 17 - Onerosità del permesso di costruire .....	32
Art. 18 – Permesso a titolo non oneroso .....	32
Art. 19 – Permesso con riduzione degli oneri.....	33
Art. 20 - Situazioni per la speciale contribuzione oneri di urbanizzazione .....	33
Art. 21 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione .....	33
Art. 22 – P.A.U. per l'edilizia economica e popolare .....	33
Art. 23 - Determinazione del costo di costruzione.....	34
Art. 24 - Speciale regolamentazione del costo di costruzione .....	36
Art. 25 - Domanda di Permesso di costruire, Documentazione a corredo.....	37
Art. 26 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.....	38
<b>CAPITOLO IV - RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DEI PERMESSI DI COSTRUIRE</b>	<b>40</b>
Art. 27 - Contenuto dell'atto di Permesso di Costruire .....	40
Art. 28 - Varianti.....	40
Art. 29 - Termini e revoca del Permesso di Costruire .....	41
Art. 30 - Volture.....	42
<b>CAPITOLO V - ESECUZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE.....</b>	<b>43</b>
Art. 31 - Punti di linea e di livello, fognature e acquedotto.....	43
Art. 32 - Occupazioni e manomissioni del suolo e sottosuolo pubblico.....	43
Art. 33 - Deposito in cantiere del Permesso di Costruire e dei disegni .....	44
Art. 34 - Vigilanza termini e modalità .....	44
Art. 35 - Inizio e termine dei lavori .....	44
<b>CAPITOLO VI - ESECUZIONE DELLA SUPER D.I.A. e S.C.I.A. ....</b>	<b>45</b>
Art. 36 - Ambito applicativo della SUPER D.I.A e S.C.I.A.....	45
Art. 37 – Inizio Lavori .....	45
Art. 38 - Documentazione integrativa.....	46
Art. 39 - Efficacia.....	47
Art. 43 - Vincolo ambientale paesaggistico e culturale .....	48
Art. 40 - Contributo concessorio.....	50
Art. 41 - Disciplina regionale.....	51
<b>CAPITOLO VII - VIGILANZA SULL' ATTIVITA' EDILIZIA ED URBANISTICA .....</b>	<b>52</b>
Art. 42 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia (Art. 27 DPR 380/2001) .....	52
Art. 43 - Vigilanza su opere di amministrazioni statali (Art. 28 DPR 380/2001) .....	52
Art. 44 - Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività (Art. 29 DPR 380/2001).....	53
Art. 45 - Vigilanza su opere di amministrazioni statali (Art. 30 DPR 380/2001) .....	53
Art. 46 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 31 DPR 380/2001) .....	54
Art. 47 – Determinazione delle variazioni essenziali (Art. 32 DPR 380/2001).....	55
Art. 48 - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o totale difformità (Art. 33 DPR 380/2001).....	56



Art. 49 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (Art. 34 DPR 380/2001) .....	56
Art. 50 - Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici (Art. 35 DPR 380/2001) .....	57
Art. 51 - Accertamento di conformità (Art. 36 DPR 380/2001) .....	57
Art. 52 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (Art. 37 DPR 380/2001).....	58
Art. 53 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato (Art. 38 DPR 380/2001) .....	58
Art. 54 - Annullamento del permesso di costruire da parte della regione (Art. 39 DPR 380/2001) .....	59
Art. 55 - Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione (Art. 40 DPR 380/2001) .....	59
Art. 56 - Demolizione di opere abusive (Art. 41 DPR 380/2001).....	60
Art. 57 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione (Art. 42 DPR 380/2001) .....	60
Art. 58 - Riscossione (Art. 43 DPR 380/2001).....	61
Art. 59 - Sanzioni penali (Art. 44 DPR 380/2001).....	61
Art. 60 - Norme relative all'azione penale (Art. 45 DPR 380/2001) .....	61
Art. 61 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (Art. 46 DPR 380/2001).....	61
Art. 62 - Aziende erogatrici di servizi pubblici (Art. 48 DPR 380/2001) .....	62
Art. 63 - Disposizioni fiscali (Art. 49 DPR 380/2001) .....	63
Art. 64 - Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria (Art. 50 DPR 380/2001) .....	63
Art. 65 - Finanziamenti pubblici e sanatoria (Art. 51 DPR 380/2001) .....	64
<b>CAPITOLO VIII - PIANI ATTUATIVI UNITARI.....</b>	<b>65</b>
Art. 66 - Ambiti del Piano Attuativo Unitario (P.A.I.) .....	65
Art. 67 - Formazione ed approvazione dei Piani Attuativi Unitari (P.A.U.).....	66
Art. 68 - Comparti Edificatori .....	67
Art. 69 - Altri strumenti di pianificazione .....	68
Art. 70 - Valutazione dello stato di urbanizzazione delle aree da sottoporre a P.A.U.....	69
Art. 71 - Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria.....	69
Art. 72 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione.....	69
Art. 73 - Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei concessionari .....	70
Art. 74 - Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione .....	70
Art. 75 - Speciale trattamento ai partecipanti al comparto .....	70
Art. 76 - Nullità dei contratti nei piani non autorizzati .....	70
Art. 77 - Richiesta per la Formazione dei P.A.U. ....	70
Art. 78 - Istruttoria dei Piani Attuativi Unitari.....	71
<b>CAPITOLO IX - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' .....</b>	<b>73</b>
Art. 79 - Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori.....	73
Art. 80 - Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri .....	73
Art. 81 - Responsabilità degli esecutori delle opere .....	74
Art. 82 - Rimozione delle recinzioni sul suolo pubblico .....	74
<b>CAPITOLO X - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA' .....</b>	<b>75</b>
Art. 83 - Certificato d'abitabilità e di agibilità (art. 24 D.P.R. 380/2001).....	75
Art. 84 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità (art. 25 D.P.R. 380/2001).....	75
Art. 85 - Dichiarazione di inagibilità (art. 26 D.P.R. 380/2001) .....	76
Art. 86 - Classificazione dei locali.....	76



Art. 87 - Caratteristiche dei locali .....	77
A) Altezze minime .....	77
1) Locali di categoria A1 .....	77
2) Locali di categoria A2 .....	77
3) Locali di categoria S .....	77
B) Superfici minime e caratteristiche.....	78
1) Locali di categoria A1 .....	78
2) Locali di categoria A2 .....	78
3) Locali di categoria S .....	78
C) Illuminazione e ventilazione .....	79
Art. 88 - Classificazione dei piani.....	79
Art. 89 - Soffitti inclinati e soppalchi .....	80
Art. 90 - Piani seminterrati.....	80
Art. 91 - Piani interrati .....	80
Art. 92 - Sottotetti .....	80
Art. 93 - Locali integrativi per la residenza .....	81
<b>CAPITOLO XI - DISPOSIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E</b>	
<b>ALL'ARREDO URBANO .....</b>	<b>82</b>
Art. 94 - Spazi per parcheggi .....	82
Art. 95 - Decoro degli edifici .....	82
Art. 96 - Cortili.....	82
Art. 97 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie .....	83
Art. 98 - Elementi che sporgono ed aggettano sul suolo pubblico .....	84
Art. 99 - Indicazioni toponomastiche e numeri civici.....	84
<b>CAPITOLO XII – DISCIPLINA DELLE ABITAZIONI E DELLE ATTREZZATURE</b>	
<b>RURALI.....</b>	<b>85</b>
Art. 100 - Impianti al servizio dell'agricoltura.....	85
Art. 101 - Allevamenti zootecnici a carattere industriale .....	85
<b>CAPITOLO XIII - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE.....</b>	<b>86</b>
Art. 102 - Edifici e locali di uso collettivo.....	86
Art. 103 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse.....	86
Art. 104 - Impianti per lavorazioni pericolose, insalubri o inquinanti.....	86
<b>CAPITOLO XIV - DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI</b>	
<b>(CAMPEGGI E SIMILARI).....</b>	<b>87</b>
Art. 105 - Modalità per l'installazione.....	87
Art. 106 - Definizione dei complessi turistici ricettivi complementari.....	87
Art. 107 - Domanda di Permesso di Costruire con atto d'obbligo.....	88
Art. 108 - Documenti a corredo della domanda.....	88
Art. 109 - Dimensionamento e norme dei complessi ricettivi complementari .....	89
Art. 110 - Parcheggi e strade interne.....	90
Art. 111 - Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari .....	90
Art. 112 - Attrezzature tecnologiche.....	90
a) Impianto idrico.....	90
b) Rete fognante per acque luride, nere e meteoriche.....	91
c) Raccolta dei rifiuti.....	91
d) Impianto elettrico di illuminazione.....	91
e) Impianto antincendio .....	91
Art. 113 - Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari.....	92
Art. 114 - Complessi ricettivi complementari preesistenti .....	92





CAPITOLO XV - DISCIPLINA PER LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE...	93
Art. 115 - Cave e miniere.....	93
Art. 116 - Domanda di Permesso.....	93
Art. 117 - Documenti tecnici da allegare alla domanda.....	93
Art. 118 - Decadenza in caso di interruzione della coltivazione.....	94
Art. 119 - Cave e torbiere esistenti.....	94
CAPITOLO XVI - DISCIPLINA DEGLI ALTRI PERMESSI.....	95
Art.120 - Campeggi liberi occasionali.....	95
Art.121 - Sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico.....	95
Art.122 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.....	95
Art.123 - Autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.....	96
Art.124 - Depositi di materiali su aree scoperte.....	96
Art.125 - Occupazione temporanea o permanente di suolo o sottosuolo pubblico.....	97
Art.126 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere.....	97
Art.127 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami.....	98
Art.128 - Pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere.....	98
Art.129 - Taglio dei boschi.....	98
SEZIONE 3 - NORME IGIENICO-SANITARIE.....	99
SICUREZZA DEGLI IMPIANTI.....	99
CAPITOLO XVII - PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE.....	99
Art. 130 - Disposizioni generali.....	99
Art. 131 - Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi.....	99
Art. 132 - Zone non servite da fognatura pubblica.....	99
Art. 133 - Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimenti autonomi.....	99
Art. 134 - Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di lottizzazione.....	100
Art. 135 - Isolamento dell'umidità.....	100
Art. 136 - Isolamenti fonici e termici.....	100
Art. 137 - Terrapieni e muri di contenimento.....	101
Art. 138 - Fumi, polveri ed esalazioni.....	101
Art. 139 - Locali abitabili o agibili.....	101
Art. 140 - Cucine.....	102
Art. 141 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti.....	102
Art. 142 - Corridoi e disimpegni.....	102
Art. 143 - Locali non abitabili od agibili a piano terra, seminterrati e scantinati.....	103
Art. 144 - Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani.....	103
Art. 145 - Rifornimento idrico.....	103
CAPITOLO XVIII - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO.....	104
Art. 146 - Locali di lavorazione, deposito di materiali combustibili ed infiammabili.....	104
Art. 147 - Impianti di strutture lignee.....	104
Art. 148 - Impianti termici.....	104
Art. 149 - Preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco.....	104
Art. 150 - Uso di gas in contenitore.....	105
Art. 151 - Collaudo di competenza dei vigili del fuoco.....	105
SEZIONE 4 - RISPARMIO ENERGETICO.....	106
ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	106
CAPITOLO XIX - RISPARMIO ENERGETICO.....	106
Art. 152 – Principi generali.....	106
Art. 153 – Finalità.....	106
Art. 154 – Interventi.....	107



Art. 155 – Fonti energetiche rinnovabili .....	108
<b>CAPITOLO XX - NORME PER LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE .....</b>	<b>110</b>
Art. 156 - Eliminazione delle barriere architettoniche.....	110
Art. 157 - Rampe e accessi alle costruzioni .....	110
Art. 158 - Passi carrabili .....	111
Art. 159 - Chiostrine .....	111
Art. 160 - Costruzioni accessorie .....	111
Art. 161 - Prescrizioni per i locali interrati e impianti tecnologici .....	111
Art. 162 - Statica delle costruzioni.....	112
Art. 163 - Altezze massime e minime.....	112
Art. 164 - Coperture .....	112
Art. 165 - Servitù pubbliche particolari .....	112
Art. 166 - Sistemazione del marciapiedi .....	112
Art. 167 - Chiusura di aree fabbricabili .....	113
Art. 168 - Zoccolature, serramenti e porte .....	113
<b>SEZIONE 6 - PEREQUAZIONE .....</b>	<b>114</b>





## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

# REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

### SEZIONE 0 - PREMESSE

Il presente regolamento edilizio ed urbanistico, nella versione finale, rappresenta l'insieme delle norme che unitamente alle tavole grafiche regolamentano lo sviluppo edilizio ed urbanistico del territorio del Comune di PANETTIERI nonché gli elementi per la tutela e salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, del paesaggio, dei beni ambientali ed ogni altro elemento necessario ad un utilizzo ragionato del territorio.

Esso rappresenta la sintesi di tutte le norme Nazionale, Regionali, Provinciali in materia di pianificazione territoriale, e per come previsto dalla legge Urbanistica Regionale n.19/2002 e s.m.i., art. 21:

1. Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico costituisce la sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni che riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; ovvero gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, nelle parti di città definite dal Piano generale, in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari nonché degli impianti di telecomunicazione e di telefonia mobile.
2. Il R.E.U. è annesso al P.S.C e al P.S.A. ed in conformità con questo, oltre a disciplinare le trasformazioni e gli interventi ammissibili sul territorio, stabilisce:
  - a) le modalità d'intervento negli ambiti specializzati definiti dal Piano;
  - b) i parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo;
  - c) le norme igienico-sanitarie, quelle sulla sicurezza degli impianti;
  - d) quelle per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - e) le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire di cui alla legge 21 novembre 2001, n.443;
  - f) ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del Piano, ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi di cui al successivo art.54.

In questa fase, non avendo ancora definito le norme particolari, saranno riepilogati i criteri che hanno ispirato le scelte della pianificazione del Piano Strutturale Comunale, riservandosi di precisare le norme tecniche di attuazione, i relativi indici e parametri urbanistici e le norme particolari eventualmente individuate per ogni ambito.



## SEZIONE 1 - MODALITÀ D'INTERVENTO NEGLI

### AMBITI SPECIALIZZATI DEFINITI DAL PIANO

Gli AMBITI TERRITORIALI UNITARI (ATU) , come previsto dalla Legge 19/2002 e s.m.i, sono stati distinti in :

- a) **URBANIZZATI – Territorio Urbanizzato (TU)**
- b) **URBANIZZABILI – Territorio Urbanizzabile (TDU)**
- c) **NON URBANIZZABILI – Territorio Agricolo e Forestale (TAF)**

Un ulteriore ambito è stato individuato all'interno dei Territori Urbanizzati ed Urbanizzabili, destinato alle situazioni di emergenza, ed indicato come

- d) **Ambito per la Protezione Civile.**




E' stato poi individuato il SISTEMA INFRASTRUTTURALE distinto in:

- a) **SISTEMA RELAZIONE**
- b) **DOTAZIONE SERVIZI ED INFRASTRUTTURE.**




Per ogni ambito, sistema infrastrutturale e servizi, saranno indicate le modalità d'intervento. In questa fase vengono riepilogati gli obiettivi di piano e gli strumenti di intervento, per come indicato nella Tav. 14 – Prime ipotesi di intervento.







## AMBITI TERRITORIALI UNITARI (ATU)

ATU - AMBITI URBANIZZATI		OBIETTIVI DI PIANO
Territorio urbanizzato (TU)		STRUMENTI DI INTERVENTO
	<p>AMBITO DELLA CONSERVAZIONE E DEL RECUPERO URBANO (Zona A) <i>(Tessuto edilizio ed urbanistico di origine antica e comunque prima degli anni cinquanta, localizzato sul crinale di dislivello delle valli Vecchiarelli e Fiume S. Elia. Si caratterizza per la presenza di una parte ancora cospicua di popolazione, anche se interessato a fenomeni di abbandono per emigrazione della popolazione o delocalizzazione in altre aree)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Favorire il recupero degli alloggi liberi finalizzando l'offerta in particolar modo alla ricettività turistica, paese albergo.</li><li>■ Potenziamento dei servizi pubblici e della viabilità. Riqualficazione urbana, recupero degli elementi caratterizzanti. Potenziamento degli spazi a verde pubblico e parcheggi.</li><li>■ Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata sul patrimonio edilizio, con interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati al potenziamento viario e rivisitazione dei quartieri. Attuazione delle finalità previste dall'art. 48 della LR 19/2002 .</li><li>■ Attuazione diretta degli interventi previsti dal REU sugli edifici di proprietà privata privi di valore storico</li></ul>
	<p>AMBITO DELLA QUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA (Zona B1) <i>(Aree residenziali quasi sature, caratterizzate da insediamenti posti con regolarità lungo la viabilità principale e a ridosso del tessuto edilizio di piu' antica formazione)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Mantenimento delle densità edilizie esistenti, per uso abitativo. Realizzazione di nuovi volumi per potenziamento dei servizi, attività commerciali terziario, laboratori artigianali.</li><li>■ Individuazione di regole comportamentali (REU) mirate al miglioramento della qualità edilizia del costruito, negli allineamenti, nelle sostituzioni e nel reperimento di spazi liberi ad uso collettivo (piazze e parcheggi). Adeguamenti alle norme igienico - sanitarie, sulla sicurezza degli impianti, sul risparmio energetico e sull'eliminazione delle barriere architettoniche</li><li>■ Interventi edilizi diretti come regolamentati dai parametri edilizi ed urbanistici definiti dalle norme di PSC e REU</li></ul>
	<p>AMBITO DELLA QUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA (Zona B2) <i>(Aree residenziali a densità media, caratterizzate da edifici disposti linearmente sui bordi di strade principali)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Mantenimento delle densità edilizie già programmate, con migliore individuazione della rete viaria e con potenziamento di quella esistente. Favorire una migliore omogeneizzazione con il tessuto urbanistico consolidato.</li><li>■ L'obiettivo di PSC/REU è quello di far completare tali ambiti, già serviti dalle opere di urbanizzazione, con inserimenti omogenei per tipologie e parametri urbanistici.</li><li>■ Gli interventi strutturali di PSC e</li></ul>







		<p>regolamentari di REU sono da classificare fra quelli propri del "Territorio urbanizzato", da effettuarsi con modalità dirette e potranno essere oggetto di prescrizioni riguardo obblighi di "allineamenti o arretramenti" per il rispetto di fili dominanti dell'edificato, anche con l'obiettivo di favorire miglioramenti delle qualità urbane di interesse pubblico</p>
	<p>AMBITO DELLA QUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA (Zona C1) <i>(Aree residenziali di espansione derivanti da interventi previsti dal PRG vigente: Piano di lottizzazione realizzato in corso di edificazione)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Completamento del programma edilizio, definito con il Piano di Lottizzazione approvato. Le opere di urbanizzazione sono state completamente realizzate.</li><li>■ Valorizzazione e riqualificazione degli spazi pubblici previsti dal piano attuativo approvato.</li><li>■ Gli interventi si attuano mantenendo le norme tecniche del piano attuativo approvato e con eventuali adeguamenti previsti da norme successive.</li></ul>
	<p>AMBITO DELLE AREE PRODUTTIVE ESISTENTI (Zona D) <i>(Artigianali, commerciali, piccolo-industriali)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Mantenere la presenza delle aree produttive nei diversi ambiti territoriali, favorendone l'utilizzo e promuovendone la funzione.</li><li>■ Valorizzazione e riqualificazione degli spazi pubblici previsti dal piano attuativo approvato.</li><li>■ Gli interventi si attuano mantenendo le norme tecniche del piano attuativo approvato e con eventuali adeguamenti previsti da norme successive.</li></ul>
	<p>AREE PER ATTIVITA' DI INTERESSE PUBBLICO NELLE ZONE RESIDENZIALI e/o URBANIZZATE <i>(Aree standards ex-DM 1444/68) (Zona F1)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Obiettivo del PSC e del REU è di potenziare la dotazione dei servizi e degli spazi di interesse pubblico, mediante l'utilizzo delle aree già destinate a tali funzioni nel PRG vigente e distinte in zone F1 - F2 - F4. Tali aree sono state confermate con il PSC ed individuate tutte come F1</li><li>■ Valorizzazione dei servizi pubblici e privati legati alla cultura, alla fruizione turistica e al tempo libero</li><li>■ Le aree standards di Piano saranno classificate F1 ed articolate nelle categorie relative a:<ul style="list-style-type: none"><li>-- <i>istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo)</i></li><li>-- <i>attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.)</i></li><li>-- <i>spazi di verde pubblico naturale o attrezzato per il gioco e lo sport</i></li></ul></li></ul>








	AREE PER PARCHEGGI NELLE ZONE RESIDENZIALI (Aree standards -DM 1444/68) (Zona F1)	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Obiettivo del PSC e del REU è di potenziare la dotazione dei parcheggi, mediante l'utilizzo delle aree già destinate a tali funzioni nel PRG vigente e distinte in zone P. Tali aree sono state confermate con il PSC ed individuate tutte come F1</li><li>■ Creazione di nuovi parcheggi, con intervento sia pubblico che privato.</li><li>■ Le aree standards di Piano saranno classificate F1 ed articolate nelle categorie relative a: -- <i>parcheggi nelle zone residenziali.</i></li></ul>
	AREE E SERVIZI PUBBLICI GENERALI ESISTENTI PER LE ZONE RESIDENZIALI (Zona F1)	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Sono le aree già utilizzate per attività di interesse pubblico o edifici pubblici. Obiettivo del PSC e del REU è riqualificare e potenziare la dotazione dei servizi e degli spazi di interesse pubblico, mediante interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, o interventi di sostituzione.</li><li>■ Valorizzazione dei servizi pubblici e privati legati alla cultura, al tempo libero, ai servizi socio-assistenziali.</li><li>■ Le aree standards di Piano saranno classificate F1 ed articolate nelle categorie relative a: -- <i>istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo)</i> -- <i>attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.)</i> -- <i>spazi di verde pubblico naturale o attrezzato per il gioco e lo sport</i></li></ul>
	AREE A VERDE DI RISPETTO (Aree standards -DM 1444/68) (Zona F1)	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Obiettivo del PSC e del REU è di potenziare la dotazione del verde sia pubblico che privato all'interno del territorio urbanizzato. In queste aree si prevedono solo interventi di ingegneria naturalistica a tutela delle scarpate e della stabilità dei pendii, potenziandole con il reinserimento di piante ed essenze arboree tipiche.</li></ul>
	<b>ATU - AMBITI URBANIZZABILI</b> <b>Territorio urbanizzabile</b> <b>(TDU)</b>	<b>OBIETTIVI DI PIANO</b> <b>STRUMENTI DI INTERVENTO</b>
	AMBITO DELLE AREE RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE (ZonaB3) (Aree residenziali di completamento urbanistico)	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Sono le aree già urbanizzate, in parte anche edificate, a ridosso del tessuto urbano e per le quali non è possibile programmare PAU - Piani Attuativi Unitari, per l'eccessiva frammentazione della proprietà fondiaria.</li><li>■ L'obiettivo di PSC/REU è quello di far rientrare gli edifici esistenti nell'ambito del territorio sottoposto a norme edilizie ed urbanistiche, scoraggiando pertanto</li></ul>








		<p>ulteriore consumo di territorio, fuori dai sistemi viari e dei servizi esistenti.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Gli interventi strutturali di PSC e regolamentari di REU sono da effettuarsi con modalità dirette e secondo le norme rigide del PSC e del REU.</li></ul>
	<p>AMBITO DELLE AREE RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE (Zona C2) <i>(Aree residenziali di nuova espansione)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Aree di nuova espansione residenziale, in parte già prevista nel Vigente PRG, individuate nei pressi della viabilità comunale esistente o prevista da potenziare.</li><li>■ Favorire uno sviluppo ordinato e sostenibile, integrato con il tessuto urbanistico esistente.</li><li>■ Attuazione mediante norme del PSC/REU con PAU- Piani di Attuazione Urbanistica, di iniziativa Pubblica e/o Privata.</li></ul>
	<p>AMBITO DELLE ATTIVITA' INDUSTRIALI - PIANO CARBURANTI (Zona D2) <i>(Aree destinate alla distribuzione dei carburanti)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Aree di nuova espansione industriale, già riservate con delibera di C.C. n. 47 del 27/08/2001</li><li>■ Favorire l'insediamento dei distributori di carburanti ai sensi del D. Leg.vo 32/88 modificato dal D. Leg.vo 346/99</li><li>■ Attuazione mediante norme del PSC/REU con PAU- e secondo quanto previsto dalle normative vigenti in materia di carburanti.</li></ul>
	<p>ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI LOCALI DI PROGETTO (Zona F2) <i>(Attrezzature e servizi pubblici di nuova previsione e per la verifica degli standards ex-DM 1444/68)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Sono le aree individuate dal PSC e REU per il potenziamento della dotazione dei servizi, individuate come F2.</li><li>■ Saranno articolate nelle categorie relative a:<ul style="list-style-type: none"><li>-- <i>istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo)</i></li><li>-- <i>attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.)</i></li><li>-- <i>spazi di verde pubblico naturale o attrezzato per il gioco e lo sport</i></li><li>-- <i>parcheggi</i></li></ul></li><li>■ Definire norme REU basate su principi di sostenibilità/concertazione/ perequazione come criterio base per l'urbanizzazione delle aree.</li></ul>
	<p>AREE PER PARCHEGGI NELLE ZONE RESIDENZIALI (Urbanizzabili) <i>(Aree standards -DM 1444/68) (Zona F1)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Sono le aree già individuate per parcheggi nel vigente PRG, ma situate fuori dal perimetro delle aree urbanizzate e confermate nel PSC.</li><li>■ Creazione di nuovi parcheggi, con intervento sia pubblico che privato.</li><li>■ Le aree standards di Piano saranno classificate F1 ed articolate nelle</li></ul>



		categorie relative a: -- <i>parcheggi nelle zone residenziali.</i>
	ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI LOCALI DI PROGETTO (Zona F2) <i>(Attrezzature e servizi pubblici già previsti nel P.R.G. per la verifica degli standards ex-DM 1444/68)</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Sono le aree già individuate dal vigente PRG, come F1-F2-F4, confermate dal PSC e REU, fuori dal perimetro delle aree urbanizzate, necessarie per il potenziamento della dotazione dei servizi, individuate come F1.</li><li>■ Saranno articolate nelle categorie relative a:<ul style="list-style-type: none"><li>-- <i>istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo)</i></li><li>-- <i>attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.)</i></li><li>-- <i>spazi di verde pubblico naturale o attrezzato per il gioco e lo sport</i></li></ul></li><li>■ Definire norme REU basate su principi di sostenibilità/concertazione/perequazione e come criterio base per l'urbanizzazione delle aree</li></ul>
	<b>ATnU - AMBITI NON URBANIZZABILI</b> <b>Territorio Agricolo e Forestale (TAF)</b>	<b>OBIETTIVI DI PIANO E STRUMENTI DI INTERVENTO</b>
	AMBITO FORESTALE - AREE CON BOSCO NATURALE DA CONSERVARE	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e di salvaguardia ambientale</li></ul>
	AMBITO AGRICOLO - AREE AGRICOLE DEL CASTAGNO	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Favorire la coltivazione del castagno valorizzando le specie autoctone, ripristino della viabilità interpodereale, dei sistemi di regimazione delle acque, ripristino dei terrazzamenti in pietra a secco, recupero del patrimonio edilizio esistente e del suo potenziamento.</li><li>■ Favorire e promuovere i prodotti e la lavorazione delle castagne, gli allevamenti zootecnici connessi, l'agriturismo.</li></ul>
	AMBITO AGRICOLO - AREE AGRICOLE GENERICHE	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Favorire la coltivazione dei terreni abbandonati, con ripristino della viabilità interpodereale, dei sistemi di regimazione delle acque, del patrimonio edilizio esistente e del suo potenziamento.</li><li>■ Favorire e promuovere i prodotti tipici, gli allevamenti zootecnici, l'agriturismo.</li></ul>
	AMBITO DELLA TUTELA - AREE AD ELEVATA ACCLIVITA'	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Mantenimento delle aree boscate e potenziamento con essenze autoctone,</li></ul>















		finalizzate alla stabilità dei versanti.
	AMBITO MINERARIO - AREA DI CAVA ATTIVA	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Coltivazione e successivo recupero ambientale con impianto di essenze autoctone.</li></ul>
	<b>Ambito per la Protezione Civile</b>	
	AMBITO DELLA PROTEZIONE CIVILE - AREE DI ATTESA	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Sono le aree già individuate nel PSC come F1, che opportunamente attrezzate e sistemate, in caso di necessità, saranno utilizzate in situazioni di emergenza di Protezione Civile, quali Aree di Attesa.</li><li>■ Si prevede la realizzazione di alloggiamenti di emergenza, in grado di ospitare l'eventuale popolazione senzatetto.</li></ul>
	AMBITO DELLA PROTEZIONE CIVILE - AREE DI AMMASSAMENTO	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Sono le aree già individuate nel PSC come F1, edifici pubblici, che opportunamente attrezzati e sistemati, saranno utilizzate in situazioni di emergenza di Protezione Civile, quali Aree di Ammassamento.</li><li>■ Si prevede l'utilizzo degli edifici e degli spazi per contenere, gestire e coordinare uomini, mezzi e risorse.</li></ul>
	AMBITO DELLA PROTEZIONE CIVILE - AREE DI RICOVERO STABILE	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Sono le aree già individuate nel PSC come F1, che opportunamente attrezzate e sistemate, saranno utilizzate in situazioni di emergenza di Protezione Civile, quali Aree di Ricovero Stabile.</li><li>■ Si prevede la realizzazione di ricoveri stabili per quella parte di territorio gravemente danneggiata, in attesa di individuare e definire le aree per la ricostruzione.</li></ul>



## SISTEMA INFRASTRUTTURALE

SISTEMA RELAZIONALE		OBIETTIVI DI PIANO STRUMENTI DI INTERVENTO
	STRADE PRINCIPALI EXSTRAURBANE	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Sono rappresentate dalla Strada Provinciale: 1) S.P. CS 079</li><li>■ Per essa saranno individuate le fasce di rispetto, le aree per eventuali potenziamenti e miglioramenti.</li><li>■ Saranno imposti i vincoli di non edificabilità entro le fasce di rispetto e per le zone di visibilità ai sensi del Codice della Strada e del Regolamento di Attuazione.</li></ul>
	STRADE SECONDARIE EXSTRAURBANE	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Non Interessano il Territorio comunale.</li></ul>
	STRADE COMUNALI URBANE ED EXSTRAURBANE	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Sono rappresentate dalle Strade Comunali: 1) Via Aldo Moro 2) Via Papa Giovanni XXIII 3) Via Tesauro 4) Via Vittorio Emanuele III 5) Via Tesauro per Bianchi</li><li>■ Per esse saranno individuate le fasce di rispetto, le aree per eventuali potenziamenti e miglioramenti.</li><li>■ Saranno imposti i vincoli di non edificabilità entro le fasce di rispetto e per le zone di visibilità ai sensi del Codice della Strada e del Regolamento di Attuazione.</li></ul>
	STRADE RURALI	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Sono rappresentate dalle strade Comunali ed Interpoderali di uso pubblico.</li><li>■ Sono stati individuati i tracciati e le eventuali aree per potenziamento.</li><li>■ Saranno precisate le distanze da osservare in riferimento al Codice della Strada ed al regolamento di Attuazione.</li></ul>
	FERROVIE DELLA CALABRIA	<ul style="list-style-type: none"><li>■ E' rappresentata dalla linea ferroviaria COSENZA- Cosenza comprensiva di tutte le opere infrastrutturali.</li><li>■ Il tracciato non interessa il territorio Comunale.</li></ul>



DOTAZIONE SERVIZI ED INFRASTRUTTURE		OBIETTIVI DI PIANO STRUMENTI DI INTERVENTO
	NUOVE STRADE DI PIANO	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Sono le nuove strade previste dal Piano Strutturale Comunale,</li><li>■ Sono stati individuati i tracciati urbanistici e le zone da servire.</li><li>■ Saranno precisate le distanze da osservare.</li><li>■ Il tracciato definitivo con le sue caratteristiche plano-altimetriche saranno precisate con il progetto esecutivo.</li></ul>
	STRADE ESISTENTI DA MIGLIORARE O POTENZIARE	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Sono aree riservate al potenziamento della viabilità esistente.</li><li>■ Sono stati individuati i tracciati urbanistici e le zone da servire.</li><li>■ Saranno precisate le distanze da osservare.</li><li>■ Il tracciato definitivo con le sue caratteristiche plano-altimetriche saranno precisate con il progetto esecutivo.</li></ul>
	IMPIANTODI DEPURAZIONE E RELATIVE AREE DI RISPETTO	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Sono le aree comprensive dell'impianto di depurazione in Località destre</li><li>■ Nell'area di rispetto è vietata qualunque forma di edificabilità.</li><li>■ Saranno precisate ulteriori norme e vincoli da osservare.</li></ul>
	AREE CIMITERIALI E RELATIVE ARE DI VINCOLO	<ul style="list-style-type: none"><li>■ E' rappresentata dal Cimitero Comunale e dall'area di rispetto dal perimetro delle attuali costruzioni e da quelle previste in ampliamento.</li><li>■ Nell'area di rispetto è vietata qualunque forma di edificabilità.</li></ul>
	AREE RACCOLTA RIFIUTI	<ul style="list-style-type: none"><li>■ E' rappresentata dall'area individuata in località Polverachi ed è comprensiva dei manufatti in corso di realizzazione e della zona di rispetto.</li><li>■ Nell'area di rispetto è vietata qualunque forma di edificabilità.</li></ul>



## SEZIONE 2 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

### CRITERIO DI CALCOLO

## CAPITOLO I – PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

### ART. 1 Applicazione del Piano Strutturale Comunale

Tutto il territorio comunale si intende interessato dal Piano Strutturale Comunale ai sensi La legge Regionale n.. 19 del 16 aprile 2002 – Legge Urbanistica Regionale: “Norme per la tutela, Governo ed Uso del Territorio” e successive modifiche con la L.r. n.8/03 (art.33 comma 1), L. R. n. 8/05 (art.10 comma 8), la L.r. 14.06, L.r. n.9/07 (art. 27), L.r. n.21/07, L.r. n.29/07, L.r. n.15/08 (art.28); L.r. 19/09, L.r. 15/10, L.r. 21/10, L.r. 33/2011.

L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, degli altri regolamenti comunali, alle Norme Regionali e Nazionali successivamente emanate.

### ART. 2 Attuazione del Piano Strutturale Comunale

L'attuazione del Piano Strutturale Comunale avverrà mediante:

- a) Piano Operativo Temporale (P.O.T.), ai sensi dell'art. 23 della L.R. 19/2002;
- b) Piani Attuativi Unitari (P.A.U.) ai sensi dell'art. 24 della L.R. 19/2002;
- c) Singoli Permessi di Costruire nel rispetto del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U.)

Il Permesso di Costruire è comunque in ogni caso subordinato alle norme del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Il Piano Strutturale Comunale dovrà attuarsi attraverso il Piano Operativo Temporale e Piani Attuativi Unitari mentre il ricorso ai singoli Permessi di Costruire potrà avvenire negli Ambiti individuati della Conservazione e recupero (Zona A) e qualificazione edilizia ed urbanistica ( Zona B) secondo i criteri stabiliti per ciascun ambito.

I " Piani Attuativi Unitari" dovranno essere estesi all'intero "Ambito" del Piano Strutturale Comunale oppure, ad aree di superficie non inferiore alla Sm indicata per ogni Ambito, tale da consentire la progettazione di insediamenti organici, inquadrati in uno studio generale dell'intera zona.



### ART. 3 Normative del Piano Strutturale Comunale

Il Piano Strutturale Comunale è redatto su apposita cartografia con le indicazioni grafiche di riferimento alla normativa, indicate nella tabella dei tipi edilizi.

La normativa del Piano Strutturale Comunale è disciplinata dal presente Regolamento Edilizio ed Urbanistico e dalla allegata tabella dei tipi edilizi.

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente Regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

### ART. 4 definizioni urbanistiche del Piano Strutturale Comunale.

1) **Costruzione** - Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

2) **Fronte** - Per "Fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente funzione ornamentale, o balconi con sporgenza max 1,50 m.

3) **Ricostruzione** - Per " Ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa demolita.

4) **Ampliamento** - Per " Ampliamento" si intende l'aumento della estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

5) **Sopraelevazione** - Per " Sopraelevazione" si intende la estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

6) **Interventi di manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

7) **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;

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

9) **Interventi di ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito



degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

10) **interventi di nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

10.1) 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 10.6);

10.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

10.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

10.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;  
(punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli articoli 87 e seguenti del decreto legislativo n. 259 del 2003)

10.5) 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;

10.6) 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;

10.7) 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;

11) **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



## **ART. 5 parametri urbanistici ed edilizi (1)**

### **1) St – Superficie territoriale (mq)**

Per “superficie territoriale” si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista.

### **2) It – Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)**

Per “indice di fabbricabilità territoriale” si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

### **3) Sm – Superficie minima d’intervento (mq)**

Per “superficie minima di intervento” si intende quella, generalmente indicata nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, relativo alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

### **4) Sf – Superficie fondiaria (mq)**

Per “superficie fondiaria” in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l’area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l’urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.<sup>(2)</sup>

### **5) If – Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)**

Per “indice di fabbricabilità fondiario” si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

### **6) SIm – Superficie minima del lotto (mq)**

Per “superficie minima del lotto” si intende quella relativa all’area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l’area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

### **7) Su1 – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria**

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

### **8) Su2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria**

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.





#### **9) Rc – Rapporto di copertura (mq/mq)**

Per “rapporto di copertura” si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

#### **10) Se – Superficie coperta di un edificio (mq)**

Per “superficie coperta di un edificio” si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e simili.

#### **11) Su – Superficie utile abitabile (mq)**

Per “superficie utile abitabile” si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

#### **12) Snr – Superficie non residenziale (mq)**

Per “superficie non residenziale” si intende quella destinata a servizi e accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Tali superfici riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b) autorimesse singole e collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- d) logge e balconi.

#### **13) SC – Superficie complessiva (mq)**

Per “superficie complessiva” si intende quella costituita dalla superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale.

La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione dei costi di costruzione dell'edificio.

#### **14) V – Volume di un edificio (mc)**

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata fra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume completamente entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

I volumi parzialmente interrati vanno computati moltiplicando la proiezione della superficie lorda del piano, per l'altezza media ponderale dei fronti.

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito, i porticati o porzioni di essi, quando la loro realizzazione è dettata da scelte architettoniche di quartiere o dall'orografia della zona. I balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Per i porticati o porzione di essi, i sottotetti e i volumi tecnici deve essere



sottoscritto, prima del rilascio del Permesso di Costruire, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nelle coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

Gli ambienti sottotetto non si computano ai fini del volume se presentano le seguenti caratteristiche:

- a) le altezze alla linea di colmo e di gronda non devono superare rispettivamente 3,00 m e 0,70 m;
- b) eventuali abbaini non devono superare in senso orizzontale il 30% della lunghezza dei prospetti su cui insistono, ed in senso verticale devono essere contenuti entro la sagoma limite a 45° a partire dalla linea di gronda;
- c) non vengano destinati a superficie utile abitabile.

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito i piani seminterrati, o terra, se adibiti a parcheggio a servizio del fabbricato, e fino ad un massimo di 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione abitabile.

Sono esclusi dal calcolo del volume, eventuali piccoli porticati, annessi alle costruzioni, per esigenze architettoniche o a protezione degli ingressi e fino ad un massimo di un decimo dell'intera volumetria.

#### **15) H<sub>f</sub> – Altezza delle fronti di un edificio (m)**

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna (di cui al progetto approvato ed interessata dalla facciata che si considera), e il livello della linea di intersezione del piano di facciata con quello di estradosso della copertura, sia piana che inclinata.

Agli effetti delle altezze, non si tiene conto dell'eventuale parte a timpano di prospetto, derivante da coperture a tetto impostate sui lati lunghi del corpo del fabbricato. Per un'altezza max di mt. 1.00.

Se l'edificio è disposto su un piano di campagna o stradale non orizzontale, fermo restando l'estremo superiore dei termini relativi alle differenze di quota, secondo quanto sopra riportato nel presente articolo, l'estremo inferiore sarà costituito dalla quota media del piano di sistemazione definitiva, sia pubblica (strade, piazze, ecc.) che privata (giardini, strade, ecc.), relativa alla parte in cui insiste l'edificio stesso.

E' vietato aumentare le altezze sopra definite, in sede esecutiva, con sbancamenti non previsti nel progetto.

#### **16) H – Altezza delle costruzioni (m)**

Per "altezza di una costruzione" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro H<sub>f</sub>.

#### **17) D<sub>f</sub> – Distanza tra le fronti (m)**

Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali del fabbricato, misurati nei punti di massima sporgenza, compresi anche i balconi aperti, pensiline e simili, nel caso in cui superino la sporgenza di 1.50 mt e per la parte eccedente tale sporgenza.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici e dalle norme sismiche un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le singole zone, nonchè quello stabilito dalle norme sismiche o da altre leggi speciali.



Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni caso essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, per la porzione fronteggiante.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a mt. 10.00.

#### **18) Dc - Distanza dai confini (m)**

Si intende per “distanza dai confini ” la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurato nei punti di massima sporgenza, secondo il criterio del punto precedente, e la linea di confine.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, per alcune zone indicate nei successivi articoli.

#### **19) Ds - Distanza dal filo stradale (m)**

Si intende per “distanza dal filo stradale ” la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurato nei punti di massima sporgenza, secondo i criteri precedenti, e la linea del filo stradale.

E' stabilito dallo strumento urbanistico un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

#### **20) Lm – Lunghezza massima delle fronti (m)**

Per “lunghezza massima delle fronti” si intende la lunghezza delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

#### **21) Sie – Spazi interni agli edifici**

Per “spazi interni agli edifici” si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro. In particolare:

1) **Patio** – Si intende per “patio” lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all’ultimo piano dell’edificio a più piani con normali minime non inferiori a mt. 6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4.00;

2) **Chiostrina** – Si intende per “chiostrina” uno spazio interno di superficie minima superiore ad  $\frac{1}{8}$  di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a 20.00 mt. e una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3.00;

3) **Cavedio** – Si intende per “cavedio” uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprano luci e finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione naturale.

#### **22) Ip – Indice di piantumazione (n/mq)**

Per “indice di piantumazione” si intende il numero di piante prescritto per ogni mq nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle assenze.

(1)

Per quanto riguarda l'edilizia pubblica, ai sensi della legislazione vigente, valgono inoltre le seguenti definizioni:

##### **VC – Volume complessivo edificato (mc)**

Ai fini della verifica del costo a mc fissato dal CER, il volume complessivo edificato si calcola moltiplicando la superficie coperta di ogni piano (esclusi i balconi e comprese le logge incassate e gli spazi porticati) per l'altezza complessiva di ciascun edificio (o porzione di edificio) dal Pavimento finito del piano cantinato, seminterrato o porticato, al calpestio del terrazzo di copertura a tetto si considera il volume effettivo



determinato dall'estradosso delle coperture.

In ogni caso è prescritto il rispetto dei limiti di costo relativo al metro quadrato di superficie utile abitabile dal CER.

**VT – Volume totale dell'edificio (mc)**

Il Volume totale dell'edificio, in mc vuoto per pieno, di cui all'art.18 della legge 513/77, si calcola considerando la superficie coperta per ogni piano fuori terra, con esclusione delle superfici relative:

- alle aree porticate di uso collettivo, per la parte non eccedente il 4% della superficie abitabile;
- alle logge anche se incassate ed ai cavedi;
- ai volumi tecnici realizzati al di sopra del piano di calpestio dei terrazzi di copertura, limitate alle cabine idriche, ai vani scala ed ai locali per motori ed extracorsa degli ascensori;
- ai volumi non praticabili compresi all'interno di eventuali coperture a tetto, nel caso in cui nel sottotetto siano realizzabili alloggi o vani cantina, il volume relativo viene computato attribuendo al solaio di copertura lo spessore convenzionale di cm. 15.
- Le superfici degli alloggi sono moltiplicate per l'altezza convenzionale di mt 2.95 mentre le superfici dei locali a piano terreno o a piano seminterrato sono moltiplicate per la relativa altezza netta, aumentata dello spessore convenzionale del solaio, determinato nella misura di cm 25.

**AV – Altezza virtuale (m)**

L'altezza virtuale relativa ad ogni intervento non può essere superiore a mt 4.50. Essa si calcola come rapporto fra il volume totale dell'edificio (o degli edifici) misurato secondo i criteri del precedente parametro VT e la somma delle superfici utili abitabili, misurate secondo i criteri del parametro Sa.

(2)

Le opere di urbanizzazione sono definite dalla legge 29/04/64 n.8470 mod. dall'art.440 della legge 22/10/1971 n.865.

Esse sono:

A) Opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;

B) Opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi, aree a verde di quartiere;
- centri sociali ed attrezz. culturali e sociali;



## SEZIONE 2 - MODALITA DI GESTIONE TECNICO

### AMMINISTRATIVA DEGLI INTERVENTI

## CAPITOLO II – TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI

### Art.6 - Tipologie degli interventi

Gli interventi nell'ambito del territorio comunale finalizzati alla trasformazione e modificazione a scopo edilizio del territorio stesso, con opere urbanistiche ed edilizie ammessi e/o riconosciuti, sono i seguenti:

- . Attività edilizia libera:
  - Attività edilizia totalmente libera
  - Attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori.
- . Attività edilizia soggetta a permesso di costruire;
- . Attività edilizia soggetta a SUPER D.I.A. (Denuncia Inizio Attività);
- . Attività edilizia soggetta a S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività);

### Art.7 – Fonte normativa degli interventi edilizi

**-attività edilizia totalmente libera:** si tratta degli interventi edilizi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo né è prevista alcuna specifica comunicazione; la relativa disciplina è dettata dall'art. 6, c.1, T.U. D.P.R. 380/2001;

**-attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori:** si tratta degli interventi edilizi eseguibili senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione al Comune dell'inizio lavori; la relativa disciplina è dettata dall'art. 6, c.2, 3, 4, T.U. D.P.R. 380/2001;

**-attività edilizia soggetta a permesso di costruire:** si tratta degli interventi edilizi puntualmente indicati all'art. 10 T.U. D.P.R. 380/2001 (interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici o, limitatamente alle zone A, mutamento di destinazione d'uso); la relativa disciplina è dettata dagli articoli da 10 a 21 del T.U. D.P.R. 380/2001;

**-attività edilizia soggetta a super-D.I.A.:** si tratta degli interventi edilizi per i quali, in base alla normativa statale o regionale, si può ricorrere alla D.I.A. in via alternativa o sostitutiva rispetto al permesso di costruire (quali ad esempio gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001); la relativa disciplina è dettata dagli artt. 22 e 23 del T.U. D.P.R. 380/2001 nonché dall'art. 5, c.2, lett c, D.L. 70/2011;

**-attività edilizia soggetta a S.C.I.A.:** si tratta di tutti i restanti interventi edilizi non



rientranti tra quelli di attività edilizia totalmente libera, di attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori, di attività edilizia soggetta a permesso di costruire, di attività edilizia soggetta a super-D.I.A.; la relativa disciplina è dettata dagli artt. 22 e 23 del T.U. D.P.R. 380/2001 nonché dall'art. 5, c.2, lett b e lett c, D.L. 70/2011;

### **Art. 8 – Attività edilizia libera**

L'attività edilizia libera per come previsto dall'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001, è riferita agli interventi edilizi eseguibili senza alcun titolo abilitativo, distinguendo tra attività totalmente libere ed attività soggette a preventiva comunicazione di inizio lavori.

La disciplina si applica comunque nel rispetto delle normative di settore, ovvero:

- le norme antisismiche;
- di sicurezza,;
- antincendio;
- igienico-sanitarie;
- efficienza energetica;

-le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42; nel caso di immobili soggetti a vincolo culturale e/o paesaggistico l'esecuzione dell'intervento edilizio, anche se non necessita del titolo edilizio abilitativo, dovrà essere autorizzato dall'autorità competente alla tutela del vincolo medesimo a sensi degli artt. 21 e segg. (vincolo culturale) e 146 e segg. (vincolo paesaggistico) del D.lgs. n. 42/2004

### **Art. 8.1 Attività edilizia totalmente libera**

L'attività edilizia totalmente libera art. 6, c.1, del T.U. D.P.R. 380/2001 e riguarda i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria (1);
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.



### **Art. 8.2 Attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori**

L'attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori art. 6, c.2, c.3 e c.4, del T.U. D.P.R. 380/2001 e riguarda i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree

### **Art. 9 Attività edilizia soggetta a permesso di costruire**

A sensi dell'art. 10 del T.U. D.P.R. 380/2001 costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

-gli interventi di nuova costruzione;

-gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

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

E' comunque riconosciuta la facoltà di chiedere il rilascio di permesso di costruire (senza obbligo del pagamento di contributo concessorio) per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 22 c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001 per i quali é prescritta la presentazione della S.C.I.A.

Per le opere pubbliche, come stabilito dall'art. 7 del T.U. D.P.R. 380/2001 non si applicano le disposizioni in tema di permesso di costruire se le stesse sono deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.





## Art. 10 Attività edilizia soggetta a SUPER-D.I.A.

La super-D.I.A. si applica laddove la stessa sia, in base alla normativa statale o regionale, alternativa o sostitutiva rispetto al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001 o a quelli previsti dalle leggi regionali)

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche

- che nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la S.C.I.A. non sostituisce gli atti di autorizzazione o nulla osta, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale.

## Art. 11 Attività edilizia soggetta a S.C.I.A.

La S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c. 1 e c. 2, del T.U. D.P.R. 380/2001 :

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'[articolo 10](#) (Permesso di costruire) e all'[articolo 6](#) (Attività edilizia libera), che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.



## **Art. 12 - Opere urgenti ed indifferibili**

Potranno essere eseguite, al di fuori dei casi previsti nei precedenti articoli, le opere urgenti ed indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Responsabile del Servizio Tecnico-Urbanistico e di presentare sollecitamente la richiesta per il relativo titolo edilizio, secondo i casi previsti agli articoli 9 – 10 – 11 e secondo le modalità previste nel presente Regolamento.

## **Art. 13 - Opere eseguite da amministrazioni dello stato**

(art. 16 L.R. 19/2002)

1. La volontà di intesa, in ordine alla localizzazione delle opere pubbliche statali e di interesse statale non conformi agli strumenti urbanistici, è espressa dalla Giunta regionale previa convocazione di una Conferenza dei servizi, alla quale partecipano le Province, i Comuni e gli altri enti territorialmente interessati.

2. Qualora l'opera statale incida su aree destinate dagli strumenti urbanistici comunali al soddisfacimento dello standard dei servizi alla popolazione, il Comune, in sede di Conferenza dei servizi, può chiedere all'amministrazione statale procedente interventi compensativi, al fine di recuperare le aree necessarie alla realizzazione di detti servizi.

3. La procedura finalizzata all'intesa Stato-Regione non trova applicazione in relazione ad opere prive di specifica incidenza urbanistica, quali quelle rientranti nelle tipologie individuate dall'articolo 37, lettera b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per la cui realizzazione è sufficiente l'invio al Comune, da parte dell'amministrazione statale interessata, di una relazione illustrante le caratteristiche dell'intervento, anche al fine di consentire all'Amministrazione comunale, ove ritenga che il progetto non sia riconducibile alle tipologie anzidette, di sollecitare alla Regione l'attivazione delle procedure d'intesa.

4. Per la realizzazione di opere di competenza e di interesse statale non occorre il rilascio del permesso di costruire.

## **Art. 14 – Permessi di Costruire speciali: deroghe**

E' ammesso, entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista.

L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc., di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento.

La domanda di Permesso di Costruire per la quale si rende indispensabile derogare a prescrizione del presente regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico di base dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga; essa dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali.

All'istruttoria delle domande si provvede ai sensi degli articoli seguenti.



Successivamente al parere e proposte dello Sportello Unico per l'edilizia sulla domanda, si pronunzia il Consiglio Comunale che indicherà il contenuto normativo da dare nel caso specifico, all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico o del presente regolamento.

Il Responsabile del servizio Tecnico-Urbanistico, d'ufficio, richiederà il prescritto nulla osta regionale allegando tutta la documentazione dell'istruttoria come sopra illustrata.

Intervenuto l'anzidetto nulla osta, rilascerà il richiesto Permesso di Costruire in deroga.

### **Art. 15 – Permessi di Costruire speciali: lotti interclusi**

Non si fa luogo ai preventivi Piani Attuativi Unitari previsti dall'art. 24 della L.R. 19/2002, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dei centri storici e delle zone di risanamento.

Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto inedificato e cioè di un appezzamento di terreno sufficiente potenzialmente alla realizzazione di un fabbricato conforme alla tipologia prevista dallo strumento urbanistico nella zona.

Il rilascio del relativo Permesso di Costruire, oltre ad ottemperare alle normali disposizioni disciplinanti l'emanazione di tale atto, sarà altresì soggetto alle particolari disposizioni procedurali contenute nei successivi articoli.



## CAPITOLO III – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

### Art. 16 - Caratteristiche del permesso di costruire

Il Permesso di Costruire deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente Ufficio Comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici al proprietario o a chi abbia titolo per richiederla (es. superficiario) (artt. 11 e 13 T.U. D.P.R. 380/2001); l'eventuale diniego, pertanto, deve essere motivato ed indicare le prescrizioni di legge, dello strumento urbanistico o del regolamento in contrasto con la relativa domanda.

Il Permesso di Costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori ed aventi causa; esso peraltro non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio (art. 11 T.U. D.P.R. 380/2001); il permesso ha pertanto natura reale e non personale. Può essere trasferito insieme all'area. Necessita un provvedimento di voltura che peraltro non dà luogo ad un nuovo permesso (solo cambio di intestazione)

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi. (art. 11, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001).

Non vi è nel T.U. D.P.R. 380/2001 (come peraltro nelle leggi precedenti) alcuna norma in tema di "forma" del provvedimento autorizzativo. Vale pertanto quanto affermato dalla giurisprudenza per la concessione edilizia circa la necessità di un atto scritto (Cass. 5.5.88 n. 3344 -Cass. 21.5.1982 C. Stato 2.3.1983 n.64).

### Art. 17 - Onerosità del permesso di costruire

Il permesso di costruire è atto oneroso (art. 11, c2, e art. 16 T.U. D.P.R. 380/2001). Il suo rilascio è subordinato al versamento del contributo concessorio articolato in 2 quote :

-una commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria (stabilita con delibera del Consiglio Comunale sulla base di tabelle parametriche definite dalla Regioni), da versarsi all'atto del rilascio del permesso di costruire (su richiesta dell'interessato può essere rateizzata) (a scomputo totale o parziale della quota dovuta il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e garanzie stabilite dal Comune con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune)

-una proporzionata al costo di costruzione (su parametri fissati dalle Regioni) da versarsi in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere.

### Art. 18 – Permesso a titolo non oneroso

Gli oneri previsti all'art. 17 non sono dovuti, per:

a) opere in zone agricole, comprese le residenze, se il richiedente è imprenditore agricolo a titolo principale e se le opere sono in funzione della conduzione del fondo e



delle esigenze dell'imprenditore;

- b) ristrutturazione e ampliamenti non superiori al 20% di edifici unifamiliari
- c) opere pubbliche
- d) opere da eseguire a seguito di pubbliche calamità.

#### **Art. 19 – Permesso con riduzione degli oneri**

Sono previste anche ipotesi di riduzione del contributo concessorio; ad esempio il contributo concessorio può essere limitato alla sola quota commisurata agli oneri di urbanizzazione, in caso di interventi di edilizia abitativa, se viene stipulata apposita convenzione (ovvero un atto d'obbligo) con cui si precisino le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici e con cui ci si obblighi a praticare prezzi di cessione o canoni locazione concordati (art. 17, c.1, e art. 18 T.U. D.P.R. 380/2001)

#### **Art. 20 - Situazioni per la speciale contribuzione oneri di urbanizzazione**

Il Permesso di Costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Il contributo viene determinato con delibera del Consiglio comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

#### **Art. 21 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione**

Qualora il presentatore di una domanda di Permesso di Costruire intenda avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, deve dichiararlo nel testo della domanda medesima.

Il Responsabile del servizio Tecnico-Urbanistico in sede di istruttoria della domanda provvederà a calcolare l'importo della quota di contributo da applicare teoricamente al progetto per cui è chiesto il permesso. Lo stesso ufficio formulerà un elenco di opere di urbanizzazione, che in tutto o in parte possano essere realizzate dal Richiedente, indicando per ciascuna di esse l'importo presunto del costo di realizzazione.

Verrà pertanto stipulata apposita convenzione nella quale saranno specificate le opere da affidare alla realizzazione diretta del privato.

#### **Art. 22 – P.A.U. per l'edilizia economica e popolare**

Qualora il premesso di costruire interessi aree comprese in ambiti o comparti edificatori, le opere di urbanizzazione realizzate in esecuzione della convenzione di cui all'art. 18 del DPR 380/2001, e successive modifiche ed integrazioni, per la quota riferita al lotto da edificare vanno valutate a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Qualora il Permesso di Costruire riguardi invece aree comprese nell'ambito di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o di Piani per insediamenti produttivi e



l'Amministrazione comunale o l'ente gestore all'atto di cessione della proprietà o del diritto di superficie abbia già conteggiato in sede di calcolo del prezzo relativo in tutto o in parte il costo di urbanizzazione, detta quota parte del prezzo andrà valutata a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Gli estremi della convenzione di cui ai commi precedenti verranno espressamente richiamati nel testo del permesso di costruire.

#### **Art. 18 (L) - Convenzione-tipo (DPR 380/2001)**

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

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'[articolo 16](#).

3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente

#### **Art. 23 - Determinazione del costo di costruzione**

Tranne i casi particolari, di cui sarà trattato in seguito, il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato con la procedura di cui all'art. 16 e segg. Del DPR 380/2001. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune con delibera.

#### **Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire (DPR 380/2001)**

1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'[articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, \(ora art. 32, comma 1, lett. q\) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006 - n.d.r.\)](#) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere



realizzate al patrimonio indisponibile del comune.  
(*comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002*)

2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.  
(*comma introdotto dall'articolo 45, comma 1, del legge n. 214 del 2011*)

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.  
(*per la rateizzazione si veda l'articolo 47 della legge n. 457 del 1978*)

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.

6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.  
(*tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003*)

7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.  
(*comma introdotto dall'articolo 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002*)

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.





10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6 (*leggasi «comma 9» - n.d.r.*).

#### **Art. 17 (L) - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.**

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; (*l'articolo 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'articolo 1, comma 5, decreto legislativo n. 99 del 2004; si vedano ora l'articolo 1, comma 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile*)

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione

#### **Art. 24 - Speciale regolamentazione del costo di costruzione**

Il Permesso di Costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo determinato con deliberazione del Consiglio comunale secondo percentuali diverse sino ad un massimo del 10% del costo documentato di costruzione.



### **Art. 25 - Domanda di Permesso di costruire, Documentazione a corredo**

La domanda di Permesso di Costruire è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa, ovvero dai loro rappresentanti legali.

Nella domanda, oltre all'oggetto, dovrà essere dichiarata la situazione di legittimazione a porre la domanda stessa, con l'indicazione del titolo (proprietario, enfiteuta, usufruttuario, ecc.).

Il richiedente dovrà indicare la destinazione d'uso e impegnarsi a non modificarla, senza preventivo nuovo Permesso.

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'art. 17 del DPR 380/2001.

Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi, modifiche e restauro deve essere allegato il relativo progetto, sottoscritto dal richiedente, composto da:

- 1) Corografia in scala 1:5.000 con l'ubicazione delle opere da realizzare;
- 2) Stralcio del Piano Strutturale Comunale, con l'ubicazione delle opere da realizzare;
- 3) Planimetria ed estratti catastali della località riportante la precisa ubicazione dell'opera, con indicazione dei confinanti e di eventuali costruzioni vicine;
- 4) planimetria del lotto in scala inferiore a 1:500 , quotata, con l'indicazione degli edifici circostanti, delle sistemazioni esterne, della strada di accesso, di eventuali opere di recinzione e quanto altro occorre per individuare in modo univoco l'opera da realizzare e la sistemazione degli spazi circostanti, comprese le indicazioni per gli allacciamenti alla rete idrica e fognante, lo smaltimento delle acque bianche, ovvero eventuali altri sistemi alternativi di smaltimento;
- 5) Profilo del terreno, riferito ai punti più significativi, con indicazione dell'andamento naturale e del terreno sistemato, con ubicazione delle eventuali opere di sistemazione esterna e/o opere di sostegno, nella stessa scala della planimetria di cui al punto 4 o in opportuna scala individuata dal progettista;
- 6) piante di ogni piano, sezioni e prospetti in scala opportuna ed in numero sufficiente ad individuare l'organismo edilizio, ai fini delle altezze e delle destinazioni d'uso;
- 7) elaborato con lo schema del calcolo analitico dei volumi, delle superfici, e di tutti i parametri urbanistici di zona;
- 8) relazione tecnica con descrizione analitica dei materiali impiegati per la costruzione, per le opere di finitura, per la dotazione dei servizi igienici, per la realizzazione degli impianti tecnologici;
- 9) Copia in formato digitale di tutti gli elaborati trasmessi in forma cartacea, in formato .pdf;
- 10) Planimetria nel sistema di Coordinate WGS84 – ETFR TM33 ( Sistema della Carta Tecnica Regionale) con formato del file .dwg o .shp.

Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterne (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.

Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore



conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, ecc.

Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta.

Per gli immobili soggetti a vincoli di tutela storico artistica o paesaggistica ambientale, è necessario acquisire il preventivo parere o autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Al riguardo l'art. 23, c.3 e c. 4, T.U. D.P.R. 380/2001.

Gli elaborati grafici di progetto devono essere nitidamente disegnati, riprodotti su materiale idoneo e muniti dell'indicazione della scala grafica.

### **Art. 26 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è il seguente:

- a) la domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del T.U. D.P.R. 380/2001 (ad esempio la dichiarazione di professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 156 e segg., le specifiche relazioni tecniche previste per il caso di costruzione in zone sismiche, ecc. ecc.).

La domanda potrà essere presentata anche in modalità telematica (secondo le modalità previste ed indicate sul Sito Ufficiale del Comune di PANETTIERI).

La domanda (in funzione dell'eventuale richiesta del silenzio assenso introdotto dal D.L. 70/2011) dovrà essere accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, al regolamento edilizio ed urbanistico, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

- b) Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento;

- c) Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e valuta la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Detto termine può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti



che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione; in tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

d) Il provvedimento finale è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al sub c). Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante pubblicazione sull'albo pretorio online del Comune. Il termine è di quaranta giorni nel caso di comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'art. 10-bis legge 7 agosto 1990 n.241 (essendo riconosciuto all'istante il termine di dieci giorni per presentare proprie osservazioni).

e) I termini di cui sopra sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

f) Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

g) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al sub d) decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

h) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso mediante conferenza di servizi ai sensi della L. 241/1990. Il termine di cui sub d) decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

i) Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi soggetti a S.C.I.A. per i quali, peraltro l'interessato, preferisce ricorrere al permesso di costruire, così come consentito dall'art. 22, c.7, T.U. D.P.R. 380/2001, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

l) Sono, comunque, fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.



## CAPITOLO IV - RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

### Art. 27 - Contenuto dell'atto di Permesso di Costruire

L'atto di Permesso di Costruire deve enunciare l'oggetto, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione da pagare all'atto del rilascio, le modalità e le garanzie per il pagamento delle quote del costo di costruzione nel corso dell'opera, ovvero gli estremi dell'obbligazione assunta ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001, ovvero menzione del titolo o della motivazione per cui il concessionario fruisca di eventuali esenzioni.

Il testo deve contenere inoltre la costituzione in pertinenza urbanistica della costruzione autorizzata dell'area necessaria mediante indicazione dei dati catastali e, quando ciò in casi particolari non sia sufficiente, mediante individuazione grafica allegata.

Il provvedimento del Permesso di Costruire determinerà le eventuali rateizzazioni e relative sanzioni per ritardato pagamento.

Il pagamento dovrà comunque essere concluso entro il termine massimo di sessanta giorni dalla ultimazione dell'opera, qualora ciò avvenga prima dello scadere dell'ultimo termine concesso.

Il rispetto degli anzidetti impegni sarà garantito da apposita fidejussione bancaria.

Il testo del Permesso di Costruire, deve contenere i richiami a tutti i pareri, autorizzazioni o nullastata prescritti preventivamente dalle vigenti leggi, ove prescritto menzionare il parere obbligatorio e vincolante dell'ASP o dichiarazione di asseverazione di tecnico abilitato.

### Art. 28 - Varianti

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; anche in questo caso, la pratica è assoggettata alla procedura per il progetto originario.

Qualora nei termini stabiliti non venga adottata alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto.

In ogni caso l'effettuazione dei lavori in variante dovrà essere sempre successiva al rilascio del Permesso di Costruire in tal senso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato.

Il Permesso di Costruire in variante non implica spostamento alcuno nei termini di validità del Permesso originario o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto del permesso.

Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo si



differenzi dal progetto originariamente autorizzato per notevole modificazione del volume, per orientamento, per disposizioni planivolumetrica e, in genere, ove si possa escludere che il secondo progetto rappresenti una rilevante realizzazione parziale del primo.

### **Art. 29 - Termini e revoca del Permesso di Costruire**

Il Permesso di Costruire è irrevocabile sia per motivi di merito che per scopi sanzionatori.

Il Permesso di Costruire può essere annullato per illegittimità relativamente a disposizione di legge, di regolamento e di prescrizioni dello strumento urbanistico, o nel caso in cui il Permesso sia stato autorizzato sulla base di dichiarazione o documentazione non corrispondente al vero, quando esse siano state determinanti ai fini del rilascio dell'atto.

I lavori relativi al Permesso di Costruire devono essere iniziati nel termine indicato nella Permesso stesso, comunque mai superiore ad un anno dalla data del rilascio e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito nel Permesso non mai superiore a tre anni dalla data di comunicazione inizio lavori.

Se il Richiedente decade dal termine iniziale dovrà presentare nuova istanza di permesso e corrispondere nuovamente i contributi relativi.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive; ovvero quando si tratta di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il Richiedente dovrà presentare una nuova istanza di permesso di Costruire che riguarderà la parte dell'opera non ultimata, e in occasione del rilascio della quale andranno corrisposti i relativi contributi per la parte non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il Permesso di Costruire sia in contrasto, comporta la decadenza del Permesso salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il Permesso di Costruire può essere revocato:

- 1) quando risulti ottenuto in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 2) quando il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini la prescritta comunicazione al comune.

Qualora l'opera risulti eseguita in totale difformità del Permesso di Costruire il Responsabile del Servizio Tecnico-Urbanistico procede all'annullamento dello stesso ed applica al Richiedente le sanzioni amministrative previste dall'art. 31 del DPR 380/2001.



### **Art. 30 - Volture**

La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario del Permesso di Costruire o di uno di essi non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori.

La voltura del Permesso di Costruire richiede il preventivo assenso del Responsabile del Servizio Tecnico-Urbanistico nella forma della semplice annotazione da effettuarsi in calce al Permesso di Costruire originario. Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità ai fini edificatori.





## CAPITOLO V - ESECUZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

### **Art. 31 - Punti di linea e di livello, fognature e acquedotto**

Con la comunicazione di inizio lavori di cui agli articoli precedenti, deve essere inviata per iscritto, ove sia richiesto, che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, oltre i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

### **Art. 32 - Occupazioni e manomissioni del suolo e sottosuolo pubblico**

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile del servizio Tecnico-Urbanistico ed ottenere l'assenso.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

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

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nel Permesso di Costruire, fermo il rispetto delle altre norme, contenute in altre leggi o regolamenti speciali.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile del Servizio Tecnico-Urbanistico subordina il rilascio del Permesso di Costruire al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14 settembre 1931, n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico e successive mod. o integ.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche, è altresì fatto divieto di accumulare il predetto



materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico, dietro particolare assenso, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorità comunale.

### **Art. 33 - Deposito in cantiere del Permesso di Costruire e dei disegni**

Il Permesso di Costruire ed i disegni approvati debbono essere conservati fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso. L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia.

### **Art. 34 - Vigilanza termini e modalità**

Il titolare del Permesso di Costruire è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Responsabile del servizio Tecnico-Urbanistico:

- - all'inizio dei lavori, anche per la determinazione e verifica dei punti fissi di linea e di livello;
- - alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- - alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare del Permesso, il direttore e l'assuntore dei lavori, che deve fornire mano d'opera, strumenti, mezzi necessari per l'effettuazione di esse.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare del Permesso di Costruire, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nel Permesso di Costruire.

### **Art. 35 - Inizio e termine dei lavori**

Il Titolare del Permesso di Costruire di cui agli articoli precedenti deve comunicare al Responsabile del servizio Tecnico-Urbanistico la data di inizio dei lavori, almeno cinque giorni prima del giorno di inizio.

I lavori si dicono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando sia stato richiesto il certificato di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. e segg. Del presente Regolamento riferiti agli art. 24 e segg. Del DPR 380/2001.

L'eventuale diniego dell'anzidetto permesso fa venire meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 18 del DPR 380/2001.

In mancanza della dichiarazione di inizio lavori, ferma l'applicazione delle sanzioni



previste dal presente regolamento a carico dei contravventori, è assunta, come data di inizio dei lavori la data di notificazione del permesso di Costruzione.

## CAPITOLO VI - ESECUZIONE DELLA SUPER D.I.A. e S.C.I.A.

### Art. 36 - Ambito applicativo della SUPER D.I.A e S.C.I.A.

Il procedimento per la presentazione della S.C.I.A. è il seguente:

- a) la domanda, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del T.U. D.P.R. 380/2001 (ad esempio la dichiarazione di professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77, le specifiche relazioni tecniche previste per il caso di costruzione in zone sismiche, ecc. ecc.).

La domanda potrà essere presentata anche in modalità telematica (secondo le modalità previste ed indicate sul Sito Ufficiale del Comune di PANETTIERI).

- b) entro il termine, riconosciuto alla amministrazione, di trenta giorni, può essere comunicato da parte del responsabile dello Sportello Unico il divieto alla prosecuzione dell'attività segnalata, per accertata carenza dei requisiti.

**Normativa da definire** (Rif. Studio Civiltico n.325/2011 – Consiglio Nazionale del Notariato)

### Art. 37 – Inizio Lavori

LA SUPER D.I.A.	LA S.C.I.A.
<p>La <i>Super-D.I.A.</i> deve essere presentata allo SPORTELLLO UNICO 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori. Così dispone l'art. 23, c.1, T.U. D.P.R. 380/2001.</p> <p>In sostanza non si può dare inizio ai lavori se non dopo il decorso di trenta giorni dalla data di presentazione della Super-D.I.A. Tuttavia il dirigente o il responsabile dello Sportello Unico, ove entro il suddetto termine di 30 giorni, riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, deve notificare all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la</p>	<p>L'attività oggetto della S.C.I.A., può essere iniziata dalla data stessa di presentazione allo SPORTELLLO UNICO della S.C.I.A., senza, pertanto, dover attendere il decorso di alcun termine.</p> <p>Tuttavia il Responsabile dello Sportello Unico, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti, nel termine di 30 giorni dal ricevimento della S.C.I.A., adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine</p>



<p>Super-D.I.A., con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.</p>	<p>fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a 30 giorni.</p> <p>È fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione Comunale di assumere determinazioni in via di autotutela.</p> <p>Il termine di 30 giorni concesso al Comune per vietare la prosecuzione dell'attività è stato così fissato dal D.L. 70/2011, in deroga al termine di 60 giorni previsto in via generale per la S.C.I.A., ed è previsto nel comma 6bis dell'art. 19 legge 241/1990 così come introdotto dal D.L. 70/2011 suddetto.</p> <p>Decorso il termine (30 gg.) per l'adozione dei provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.</p>
--	--

### Art. 38 - Documentazione integrativa

<b>LA SUPER D.I.A.</b>	<b>LA S.C.I.A.</b>
<p>La Super-D.I.A. deve essere accompagnata da una relazione dettagliata a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, relazione nella quale deve essere asseverata la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.</p> <p>Deve inoltre essere corredata dall'indicazione dell'impresa cui sono affidati i lavori. Il Responsabile dello Sportello Unico, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza.</p>	<p>L'art. 19, L. 241/1990 (nel suo nuovo testo) dispone che "la S.C.I.A. è corredata dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati" e che "tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione"</p> <p>La disciplina dettata in materia edilizia dal T.U. D.P.R. 380/2001 (con riguardo alla D.I.A.) appare pertanto sul punto compatibile con la disciplina dettata in via generale per la S.C.I.A. dall'art. 19, L. 241/1990 (nel suo nuovo testo) per cui anche la S.C.I.A. presentata ai fini edilizi dovrà essere accompagnata da una relazione dettagliata</p>



	<p>a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, relazione nella quale dovrà essere asseverata la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;</p> <p>la S.C.I.A. dovrà, inoltre, essere corredata dall'indicazione dell'impresa cui sono affidati i lavori. In tema di sanzioni l'art. 19, c.6, L. 241/1990 (nel suo nuovo testo) prevede che "ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la S.C.I.A., dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1, è punito con la reclusione da uno a tre anni"; si ritiene che la suddetta sanzione, specificatamente prevista dalla disciplina in materia di S.C.I.A., sia applicabile anche al tecnico abilitato nel caso di false dichiarazioni ed attestazioni nella relazione e/o negli elaborati progettuali presentati a corredo della S.C.I.A. Sotto il profilo procedurale, nulla disponendo, al riguardo, l'art. 19, L. n. 241/1990 (nuovo testo), troverà applicazione, la specifica disciplina dettata in materia dal T.U. D.P.R. 380/2001, che non appare incompatibile con quella dettata dalla norma generale; pertanto il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informerà l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza.</p>
--	---

### Art. 39 - Efficacia

<b>LA SUPER D.I.A.</b>	<b>LA S.C.I.A.</b>
<p>La Super-D.I.A. ha efficacia limitata a tre anni; i lavori non ultimati entro tale termine possono essere completati previa presentazione di una nuova Super-D.I.A.</p> <p>Ultimato l'intervento, l'interessato è tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori; a sua volta, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, con il quale deve attestare la conformità dell'opera al progetto presentato con la Super-D.I.A.; detto certificato va presentato allo sportello</p>	<p>Nessuna disposizione particolare risulta dettata con riguardo all'efficacia della S.C.I.A. (né risultava dettata dalla norma generale in materia di D.I.A.)</p> <p>La disciplina "specifica" dettata in materia edilizia dal T.U. D.P.R. 380/2001 (con riguardo alla D.I.A.) appare pertanto sul punto compatibile con la disciplina dettata in via generale per la S.C.I.A. dall'art. 19 legge 241/1990 (nel suo nuovo testo) per cui si ritiene che:</p> <p>- anche la S.C.I.A. presentata ai fini edilizi abbia</p>



<p>unico, unitamente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate o a dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento; quest'ultima prescrizione si pone in stretta correlazione con la normativa dettata dall'art. 19, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con L. 30 luglio 2010 n. 122, volta a garantire l'aggiornamento delle banche dati immobiliari (Catasto e Conservatoria dei RR.II.);</p> <p>La mancanza del certificato di collaudo finale, e dell'eventuale variazione catastale, comporta l'applicazione della sanzione di €. 516,00.</p> <p>Nel caso della Super-D.I.A., la sussistenza del titolo è provata con la copia della stessa, dalla quale risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, nonché l'attestazione del professionista abilitato, e gli atti di assenso eventualmente necessari.</p>	<p>efficacia limitata a tre anni dalla data della sua presentazione;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i lavori non ultimati entro tale termine possano essere completati previa presentazione di una nuova S.C.I.A.;</li> <li>- l'interessato sia comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori;</li> <li>- ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato debba rilasciare un certificato di collaudo finale, con il quale attestare la conformità dell'opera al progetto presentato con la S.C.I.A.; detto certificato dovrà essere presentato allo sportello unico, unitamente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate o a dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento;</li> </ul> <p>Si ritiene, inoltre, che: - la mancanza del certificato di collaudo finale, e dell'eventuale variazione catastale, comporterà, anche nel caso di ricorso alla S.C.I.A., l'applicazione della sanzione di €. 516,00;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che, anche nel caso della S.C.I.A., la sussistenza del titolo è provata con la copia della stessa, dalla quale risulti la data di ricevimento della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, nonché l'attestazione del professionista abilitato, e gli atti di assenso eventualmente necessari.</li> </ul>
--	---

### Art. 43 - Vincolo ambientale paesaggistico e culturale

<b>LA SUPER D.I.A.</b>	<b>LA S.C.I.A.</b>
<p>E' ammesso il ricorso alla Super-D.I.A. anche per immobili soggetti a vincoli di tutela storicoartistica o paesaggistica ambientale; peraltro la realizzazione degli interventi soggetti a Super-D.I.A. riguardanti immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica- ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Al riguardo l'art. 23, c.3 e c. 4, T.U. D.P.R. 380/2001 distingue a seconda che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'intervento oggetto di Super-D.I.A. sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione</li> </ul>	<p>Su questo punto la disciplina in materia di S.C.I.A. sembrerebbe divergere da quella dettata in tema di D.I.A.: l'art. 19, c.1, L.241/1990 (nel suo nuovo testo) stabilisce, infatti, che "ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, ..... il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, ... è sostituito da una segnalazione dell'interessato con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali .....". Pertanto sembrerebbe escluso il ricorso alla S.C.I.A. per gli immobili soggetti a vincoli di tutela storico-artistica o paesaggistica ambientale (come, peraltro, previsto</p>



comunale; in questo caso il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso.

Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

- l'intervento oggetto di Super-D.I.A. sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale; in questo caso ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia stato allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della L. 241/1990. Il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

originariamente per la D.I.A. con la disciplina iniziale introdotta dalla L. 23 dicembre 1996, n. 662, che escludeva in maniera tassativa la possibilità di avvalersi della D.I.A. per interventi su immobili "vincolati", disciplina successivamente modificata in senso più liberale dapprima dalla L. 21 dicembre 2001, n. 443, e successivamente dal T.U. D.P.R. 380/2001) Senonché su questo punto era già, a suo tempo, intervenuto il Ministero per la Semplificazione Normativa, il quale con la già citata nota datata 16 settembre 2010, nota con la quale aveva sostenuto l'applicabilità della S.C.I.A. in materia edilizia, aveva anche precisato che l'esclusione cui si riferisce la norma in commento, con riguardo ai vincoli di tutela storico-artistica o paesaggistica ambientale, non riguarda tanto il titolo edilizio bensì il parere dell'autorità preposta alla tutela dei vincoli suddetti. Così, infatti, si leggeva nella nota del Ministero: "in caso di intervento edilizio in zona sottoposta a vincolo permane l'onere di acquisizione ed allegazione alla S.C.I.A. dello specifico atto di assenso dell'ente preposto alla tutela del vincolo stesso; tale atto, in virtù dell'espressa previsione dell'art. 19 primo comma della legge 241 del 1990 ("con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali") non può essere sostituito dalla S.C.I.A."

Tale posizione sembra in sostanza confermata anche dal D.L. 70/2011 ove all'art. 5, c.2, lett.c, recante la disposizione di carattere interpretativo, si afferma che "nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la S.C.I.A. non sostituisce gli atti di autorizzazione o nulla osta, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale."

Pertanto, in virtù dell'interpretazione fornita dal Ministero, come corroborata dalla successiva norma "interpretativa" dettata dal D.L. 70/2011, si deve concludere nel senso che, fermo restando che il parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo non potrà essere sostituito da una S.C.I.A., deve ammettersi la S.C.I.A. anche per immobili soggetti a vincoli di tutela storico-artistica o paesaggistica ambientale, purché alla stessa sia allegato il prescritto nulla osta e/o parere favorevole .

Una volta ritenuto ammissibile il ricorso alla S.C.I.A.





	<p>anche per immobili soggetti a vincoli di tutela storico-artistica o paesaggistica ambientale, va rilevato come la disciplina "specificata" dettata con riguardo alla D.I.A dal T.U. D.P.R. 380/2001 (art. 23 c.3 e c.4) non possa trovare applicazione in quanto incompatibile con la specifica disciplina dettata per la S.C.I.A. in ordine al momento dal quale si può dare inizio ai lavori.</p> <p>Pertanto il parere favorevole dell'ente preposto alla tutela del vincolo deve essere già stato rilasciato nel momento in cui viene presentata la S.C.I.A. e deve essere allegato alla S.C.I.A. stessa, in quanto è dal momento di presentazione della S.C.I.A. che l'interessato può dare inizio ai lavori. Tant'è vero che lo stesso Ministero della Semplificazione Normativa, nella propria nota interpretativa sopra citata, non aveva mancato di sottolineare come nel caso di specie vi fosse a carico dell'interessato "l'onere di acquisizione ed allegazione alla S.C.I.A. dello specifico atto di assenso dell'ente preposto alla tutela del vincolo"</p>
--	---

#### Art. 40 - Contributo concessorio

<b>LA SUPER D.I.A.</b>	<b>LA S.C.I.A.</b>
<p>In base alla disciplina dettata dal T.U. D.P.R. 380/2001 solo gli interventi soggetti a Super- D.I.A. e di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001 sono soggetti al contributo concessorio di cui dell'art. 16 T.U. D.P.R. 380/2001, in quanto per tali interventi il ricorso alla Super-D.I.A. è pur sempre previsto in alternativa rispetto al permesso di costruire (per gli stessi, pertanto rimane ferma la disciplina sostanziale prevista per gli interventi soggetti a permesso di costruire: contributo concessorio, sanzioni penali, ecc.)</p>	<p>Nessuna disposizione particolare risulta dettata con riguardo all'obbligo di corresponsione del contributo concessorio in caso di presentazione della S.C.I.A. La disciplina "specificata" dettata in materia edilizia dal T.U. D.P.R. 380/2001 (con riguardo alla D.I.A.) appare pertanto sul punto compatibile con la disciplina dettata in via generale per la S.C.I.A. dall'art. 19 L. 241/1990 (nel suo nuovo testo), per cui sarà necessario fare riferimento alla vigente legislazione regionale, pettando, alle Regioni individuare le tipologie di intervento soggette a S.C.I.A (e già soggette a D.I.A.) assoggettate a contributo concessorio, definendo criteri e parametri per la relativa determinazione (art. 22, c.5, T.U. D.P.R.n. 380/2001).</p> <p>In mancanza di specifica disposizione regionale gli interventi soggetti a S.C.I.A. debbono</p>



considerarsi "gratuiti"

## Art. 41 - Disciplina regionale

<b>LA SUPER D.I.A</b>	<b>LA S.C.I.A.</b>
<p>Da segnalare che gli interventi soggetti a super-D.I.A. possono variare da Regione a Regione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sia a sensi dell'art. 22, c.4, T.U. D.P.R. 380/2001 in base al quale le Regioni possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni relative agli interventi soggetti a Super-D.I.A. (e di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. n. 380/2001)</li><li>- che a sensi dell'art. 10, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001 in base al quale le Regioni possono individuare con apposita legge ulteriori interventi oltre a quelli indicati dal medesimo art. 10 del T.U. che in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, siano sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire (riducendo l'ambito di applicazione della Super-D.I.A.).</li></ul>	<p>Anche su questo punto è intervenuta la norma interpretativa di cui al D.L. 70/2011, che ha precisato che la disciplina in tema di S.C.I.A. non si applica in tutti i casi in cui la D.I.A., in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva del permesso di costruire e quindi non solo nei casi disciplinati dall'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001 ma anche nei casi eventualmente disciplinati da una legge regionale (in attuazione della facoltà di cui all'art. 22, c.4, medesimo T.U.).</p> <p>In questo senso si era anche espresso il Ministero della Semplificazione Normativa nella succitata nota interpretativa del 16 settembre 2010: "al riguardo è avviso dello scrivente Ufficio che la disciplina della S.C.I.A. non si applichi alla D.I.A. alternativa al permesso di costruire e che le leggi regionali previgenti con le quali è stata esercitata la facoltà prevista dall'art. 22, comma 4, del D.P.R. n. 380 del 2001 non siano state incise dall'entrata in vigore dell'art. 49 della L. n. 122 del 2010".</p>



## CAPITOLO VII - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

### **Art. 42 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia (Art. 27 DPR 380/2001)**

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.), il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articoli 13 e 14 del decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.) o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del Titolo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora Parte Terza del decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.), il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.  
(comma così modificato dall'articolo 32, commi 44, 45 e 46, legge n. 326 del 2003)

3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.  
(comma così modificato dall'articolo 2, comma 348, legge n. 244 del 2007)

4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il 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 all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

### **Art. 43 - Vigilanza su opere di amministrazioni statali (Art. 28 DPR 380/2001)**

Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo 27, il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal richiamato articolo 27.



#### **Art. 44 - Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività (Art. 29 DPR 380/2001)**

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

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

#### **Art. 45 - Vigilanza su opere di amministrazioni statali (Art. 30 DPR 380/2001)**

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.



4-bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa. (comma aggiunto dall'articolo 12, comma 4, legge n. 246 del 2005)

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

6. (abrogato dall'articolo 1, comma 1, del d.P.R. n. 304 del 2005)

7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

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

#### **Art. 46 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 31 DPR 380/2001)**

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri



*immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.*

5. *L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.*

6. *Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune. (per la repressione nelle zone protette si veda l'art. 2 legge 9 dicembre 1998, n. 426)*

7. *Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.*

8. *In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.*

9. *Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.*

9-bis. *Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3. (comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

#### **Art. 47 – Determinazione delle variazioni essenziali (Art. 32 DPR 380/2001)**

1. *Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:*

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;*
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;*
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;*
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;*
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.*

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

3. *Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.*





### **Art. 48 - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o totale difformità (Art. 33 DPR 380/2001)**

1. *Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.*

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

3. *Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.), l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5.164 euro.*

4. *Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.*

5. *In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8.*

6. *È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19.*

6-bis. *Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa.*

*(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

### **Art. 49 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (Art. 34 DPR 380/2001)**

1. *Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*

2. *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

2-bis. *Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22,*





*comma 3, eseguiti in parziale difformità dalla denuncia di inizio attività.*

*(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

*2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.*

*(comma introdotto dall'articolo 5, comma 2, lettera a), legge n. 106 del 2011)*

### **Art. 50 - Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici (Art. 35 DPR 380/2001)**

*1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 28, di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.*

*2. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.*

*3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.*

*3-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività, ovvero in totale o parziale difformità dalla stessa.*

*(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

### **Art. 51 – Accertamento di conformità (Art. 36 DPR 380/2001)**

*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

*(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

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

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



### **Art. 52 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (Art. 37 DPR 380/2001)**

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.  
(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

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

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

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

### **Art. 53 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato (Art. 38 DPR 380/2001)**

1. In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.



*(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

### **Art. 54 – Annullamento del permesso di costruire da parte della regione (Art. 39 DPR 380/2001)**

1. *Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla regione.*

2. *Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.*

3. *In pendenza delle procedure di annullamento la regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.*

4. *Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, va adottato il provvedimento di demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.*

5. *I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.*

5-bis. *Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività.*

*(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

### **Art. 55 – Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione (Art. 40 DPR 380/2001)**

1. *In caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in contrasto con questo o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia, qualora il comune non abbia provveduto entro i termini stabiliti, la regione può disporre la sospensione o la demolizione delle opere eseguite. Il provvedimento di demolizione è adottato entro cinque anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intervento.*

2. *Il provvedimento di sospensione o di demolizione è notificato al titolare del permesso o, in mancanza di questo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori. Lo stesso provvedimento è comunicato inoltre al comune.*

3. *La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica entro i quali sono adottati le misure necessarie per eliminare le ragioni della difformità, ovvero, ove non sia possibile, per la rimessa in pristino.*

4. *Con il provvedimento che dispone la modifica dell'intervento, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il responsabile dell'abuso è tenuto a procedere, a proprie spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto*



*inutilmente tale termine, la regione dispone l'esecuzione in danno dei lavori.*

*4-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, realizzati in assenza di denuncia di inizio attività o in contrasto con questa o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività. (comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

### **Art. 56 – Demolizione di opere abusive (Art. 41 DPR 380/2001)**

*1. In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del comune, essa è disposta dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale su valutazione tecnico-economica approvata dalla giunta comunale.*

*2. I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.*

*3. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ne dà notizia all'ufficio territoriale del Governo, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa finanziariamente e tecnicamente idonea se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.*

*4. Qualora sia necessario procedere alla demolizione di opere abusive è possibile avvalersi, per il tramite dei provveditorati alle opere pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro della difesa.*

*5. E' in ogni caso ammesso il ricorso a procedure negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto per demolizioni da eseguirsi all'occorrenza.*

### **Art. 57 – Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione (Art. 42 DPR 380/2001)**

*1. Le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio.*

*2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 comporta:*

*a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;*

*b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;*

*c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.*

*(misure così modificate dall'articolo 27, comma 17, legge n. 448 del 2001)*

*3. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.*

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

*5. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43.*



6. In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.

### **Art. 58 - Riscossione (Art. 43 DPR 380/2001)**

1. I contributi, le sanzioni e le spese di cui ai titoli II e IV della parte I del presente testo unico sono accertati e riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente.

### **Art. 59 – Sanzioni penali (Art. 44 DPR 380/2001)**

*(Le sanzioni pecuniarie di cui al presente articolo sono aumentate del cento per cento ai sensi dell'articolo 32, comma 47, legge n. 326 del 2003)*

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

- a) l'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;
- b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5.164 a 51.645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
- c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15.493 a 51.645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa.

*(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

### **Art. 60 – Norme relative all'azione penale (Art. 45 DPR 380/2001)**

1. L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'articolo 36.

2. *(comma abrogato dall'articolo 4, Allegato 4, del d.lgs. n. 104 del 2010)*

3. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

### **Art. 61 – Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (Art. 46 DPR 380/2001)**

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per



dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

## **Art. 62 – Aziende erogatrici di servizi pubblici (Art. 48 DPR 380/2001)**

1. È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di permesso di costruire, nonché ad opere in assenza di titolo iniziate dopo il 30 gennaio 1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17 marzo 1985.

2. Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, indicante gli estremi del permesso di costruire, o, per le opere abusive, gli estremi del permesso in sanatoria, ovvero copia della domanda di permesso in sanatoria corredata della prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione per intero nell'ipotesi dell'articolo 36 e limitatamente alle prime due rate nell'ipotesi dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Il contratto stipulato in difetto di tali dichiarazioni è nullo e il funzionario della azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto ad una sanzione pecuniaria da 2.582 a 7.746 euro. Per le opere che già usufruiscono di un servizio pubblico, in luogo della documentazione di cui al precedente comma, può essere prodotta copia di una fattura, emessa dall'azienda erogante il servizio, dalla quale risulti che l'opera già usufruisce di un pubblico servizio.

3. Per le opere iniziate anteriormente al 30 gennaio 1977, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, attestante che l'opera è stata iniziata in data anteriore al 30 gennaio 1977. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso contratto, ovvero in documento separato da allegarsi al contratto medesimo.

3-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di





realizzazione mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza della stessa.

(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

3-ter. Al fine di consentire una più penetrante vigilanza sull'attività edilizia, è fatto obbligo alle aziende erogatrici di servizi pubblici ed ai funzionari cui sia imputabile la stipulazione dei relativi contratti di somministrazione di comunicare al sindaco del comune ove è ubicato l'immobile le richieste di allaccio ai pubblici servizi effettuate per gli immobili, con indicazione della concessione edilizia ovvero della autorizzazione ovvero degli altri titoli abilitativi, ovvero della istanza di concessione in sanatoria presentata, corredata dalla prova del pagamento per intero delle somme dovute a titolo di oblazione. L'inosservanza di tale obbligo comporta, per ciascuna violazione, la sanzione pecuniaria da euro 10.000 ad euro 50.000 nei confronti delle aziende erogatrici di servizi pubblici, nonché la sanzione pecuniaria da euro 2.582 ad euro 7.746 nei confronti del funzionario della azienda erogatrice cui sia imputabile la stipulazione dei contratti.  
(comma aggiunto dall'articolo 32 della legge n. 326 del 2003)

### **Art. 63 – Disposizioni fiscali (Art. 49 DPR 380/2001)**

1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

2. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla richiesta del certificato di agibilità, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.

3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.

3-ter. Al fine di consentire una più penetrante vigilanza sull'attività edilizia, è fatto obbligo alle aziende erogatrici di servizi pubblici ed ai funzionari cui sia imputabile la stipulazione dei relativi contratti di somministrazione di comunicare al Sindaco del Comune ove è ubicato l'immobile le richieste di allaccio ai pubblici servizi effettuate per gli immobili, con indicazione della concessione edilizia ovvero della autorizzazione ovvero degli altri titoli abilitativi, ovvero della istanza di concessione in sanatoria presentata, corredata dalla prova del pagamento per intero delle somme dovute a titolo di oblazione. L'inosservanza di tale obbligo comporta, per ciascuna violazione, la sanzione pecuniaria da euro 10.000 ad euro 50.000 nei confronti delle aziende erogatrici di servizi pubblici, nonché la sanzione pecuniaria da euro 2.582 ad euro 7.746 nei confronti del funzionario della azienda erogatrice cui sia imputabile la stipulazione dei contratti.  
(comma introdotto dall'articolo 32, comma 49-quater, decreto-legge n. 269 del 2003)

4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

### **Art. 64 – Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria (Art. 50 DPR 380/2001)**

1. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, le agevolazioni tributarie in materia di tasse ed imposte indirette sugli affari si applicano agli atti stipulati dopo il 17 marzo 1985, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative ed a condizione che copia conforme del provvedimento di sanatoria venga presentata, contestualmente all'atto da registrare, all'amministrazione





*cui compete la registrazione. In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di permesso in sanatoria presentata al comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal comune stesso. L'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare al competente ufficio dell'amministrazione finanziaria copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica o, nel caso che questo non sia intervenuto, a richiesta dell'ufficio, dichiarazione del comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.*

*2. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, per i fabbricati costruiti senza permesso o in contrasto con la stesso, ovvero sulla base di permesso successivamente annullato, si applica la esenzione dall'imposta comunale sugli immobili, qualora ricorrano i requisiti tipologici di inizio e ultimazione delle opere in virtù dei quali sarebbe spettata, per il periodo di dieci anni a decorrere dal 17 marzo 1985. L'esenzione si applica a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio competente del suo domicilio fiscale, allegando copia della domanda indicata nel comma precedente con la relativa ricevuta rilasciata dal comune. Alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione della domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare, entro novanta giorni da tale scadenza, all'ufficio competente copia del provvedimento definitivo di sanatoria, o in mancanza di questo, una dichiarazione del comune, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.*

*3. La omessa o tardiva presentazione del provvedimento di sanatoria comporta il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte dovute nella misura ordinaria, nonché degli interessi di mora stabiliti per i singoli tributi.*

*4. Il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 49.*

*5. In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 4, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni finanziarie competenti copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione della istanza di cui al presente comma.*

*6. Non si fa comunque luogo al rimborso dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte eventualmente già pagate.*

## **Art. 65 – Finanziamenti pubblici e sanatoria (Art. 51 DPR 380/2001)**

*1. La concessione di indennizzi, ai sensi della legislazione sulle calamità naturali, è esclusa nei casi in cui gli immobili danneggiati siano stati eseguiti abusivamente in zone alluvionali; la citata concessione di indennizzi è altresì esclusa per gli immobili edificati in zone sismiche senza i prescritti criteri di sicurezza e senza che sia intervenuta sanatoria.*



## CAPITOLO VIII - PIANI ATTUATIVI UNITARI

### Art. 66 - Ambiti del Piano Attuativo Unitario (P.A.I.)

( Art. 24 L.R. 19/2002 )

1. I Piani Attuativi Unitari (P.A.U.) sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Consiglio Comunale, in attuazione del Piano Strutturale Comunale o del Piano Operativo Temporale, ove esistente, ed hanno i contenuti e l'efficacia:

- a) dei piani particolareggiati, di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) dei piani di lottizzazione, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c) dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e sue modificazioni ed integrazioni;
- d) dei piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;
- e) dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;
- f) dei piani di spiaggia;
- g) dei piani di protezione civile.

2. Ciascun P.A.U. può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei piani di cui al primo comma. Il PAU, in quanto corrispondente alla lottizzazione convenzionata, è richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire solo nel caso di intervento per nuova edificazione residenziale in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero allorquando sia espressamente richiesto dallo strumento urbanistico generale. Rimangono comunque in vigore tutte le norme della legislazione previgente afferenti l'istituto della lottizzazione convenzionata ove applicabili.

3. I P.A.U. definiscono di norma:

- a) l'inquadramento nello strumento urbanistico generale dell'area assoggettata a P.A.U.;
- b) le aree e gli edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia;
- c) i vincoli di protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
- d) le aree da destinare agli insediamenti suddivise eventualmente in isolati, lo schema planivolumetrico degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con le relative tipologie edilizie e le destinazioni d'uso;
- e) l'eventuale esistenza di manufatti destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento conservativo od a ristrutturazione edilizia;
- f) le aree per le attrezzature d'interesse pubblico ed i beni da assoggettare a speciali vincoli e/o servitù;



- g) la rete viaria e le sue relazioni con la viabilità urbana nonché gli spazi pedonali, di sosta e di parcheggio ed i principali dati plano-altimetrici;
- h) il rilievo delle reti idrica, fognante, del gas, elettrica e telefonica esistenti e la previsione di massima di quelle da realizzare;
- i) l'individuazione delle unità minime d'intervento nonché le prescrizioni per quelle destinate alla ristrutturazione urbanistica;
- j) le norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali;
- k) la previsione di massima dei costi di realizzazione del piano.
- l) comparto edificatorio
- m) gli ambiti sottoposti al recupero degli insediamenti abusivi, qualora non previsti con altri atti.

### **Art. 67 – Formazione ed approvazione dei Piani Attuativi Unitari (P.A.U.)**

( Art. 30 L.R. 19/2002)

1. Il procedimento disciplinato dal presente articolo trova applicazione per l'elaborazione e l'approvazione dei Piani Attuativi Unitari (P.A.U.) e delle loro modifiche ed integrazioni.

2. La Giunta comunale procede all'elaborazione del P.A.U. in esecuzione di quanto stabilito dal P.S.C., dal R.E.U., o nel caso, dal P.O.T. e nel rispetto delle norme della presente legge.

3. Il P.A.U. è adottato dal Consiglio e successivamente depositato, corredato dai relativi elaborati, presso la sede comunale per i venti giorni successivi alla data di affissione all'albo pretorio dell'avviso di adozione del piano. Entro lo stesso termine, il Comune provvede ad acquisire i pareri, i nulla osta e gli altri atti di assenso comunque denominati previsti dalle leggi in vigore per la tutela degli interessi pubblici. A tal fine il responsabile del procedimento può convocare una Conferenza dei servizi ai sensi del precedente articolo 14.

4. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.

5. Osservazioni ai P.A.U., entro i termini di deposito di cui al comma 3, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali le prescrizioni dei medesimi P.A.U. sono destinate a produrre effetti.

6. Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio Comunale decide sulle eventuali osservazioni; provvede, ove queste implicino modifiche, ad adeguare i P.A.U. alle determinazioni della Conferenza dei servizi di cui al comma 3 e rimette gli atti al consiglio per la relativa approvazione, che deve avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, inviandone una copia alla Provincia.

7. Nell'ipotesi che non vi siano variazioni, non è necessaria la riapprovazione del P.A.U. da parte del Consiglio Comunale; lo stesso diventa esecutivo scaduti i termini del deposito di cui al comma 3

8. Non appena gli atti di approvazione dei P.A.U. divengono esecutivi, i relativi provvedimenti devono essere notificati a ciascuno dei proprietari interessati, secondo le



modalità di cui al D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 18.

9. Gli strumenti di iniziativa pubblica o privata possono essere approvati in variante al P.S.C. o al P.O.T., con le procedure previste dal presente articolo, a condizione che le modifiche riguardino:

- a) adeguamenti perimetrali modesti e comunque non superiori al 20%;
- b) modifiche alla viabilità che non alterino il disegno complessivo della rete;
- c) l'inserimento di servizi ed attrezzature pubbliche che risultino compatibili con le previsioni del P.S.C. o del P.O.T.;
- d) miglioramenti all'articolazione degli spazi e delle localizzazioni;
- e) l'inserimento di comparti di edilizia residenziale pubblica nei limiti di cui all'articolo 3 della legge 18.4.1962 n. 167.

10. Il presente procedimento si applica anche per le opere aventi rilevanza pubblica ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e agli strumenti già adottati alla data di entrata in vigore della presente legge.

11. Il P.A.U. di iniziativa privata sostitutivo della lottizzazione di cui al precedente articolo 16 (24) conserva i contenuti ed il procedimento di cui alla normativa statale e regionale relativa.

## **Art. 68 – Comparti Edificatori**

( Art. 31 L.R. 19/2002)

1. I comparti edificatori, individuati nei PAU o nei POT costituiscono uno strumento di attuazione e controllo urbanistico, nonché momento di collaborazione della pubblica amministrazione e dei privati per lo sviluppo urbanistico del territorio.

2. Anche per l'attuazione delle finalità di perequazione, il P.S.C. e gli altri strumenti attuativi delle previsioni urbanistiche generali individuano o formulano i criteri per l'individuazione nel proprio ambito di comparti edificatori la cui proposizione, predisposizione ed attuazione è demandata ai proprietari singoli, associati o riuniti in consorzio degli immobili in essi compresi, a promotori cui i proprietari stessi possono conferire mandato, al Comune in qualità di proponente o mandatario esso stesso.

3. Gli strumenti sovraordinati che individuano i comparti devono stabilire:

- a) l'estensione territoriale e la volumetria complessiva realizzabile;
- b) le modalità d'intervento definendo il modello geologico-tecnico del sottosuolo individuato mediante le opportune indagini di cui all'art. 20, comma 4, lett. b);
- c) le funzioni ammissibili;
- d) le tipologie d'intervento;
- e) i corrispettivi monetari od in forma specifica; la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi;
- f) gli schemi di convenzione da sottoscrivere da parte dei partecipanti al comparto unitamente agli eventuali mandatarî ed all'Amministrazione comunale, in forza dei quali vengano stabiliti i criteri, le formule ed i valori per le operazioni di conferimento dei beni, il loro concambio e/o le



eventuali permutate tra beni conferiti e risultati finali dei derivanti dalla realizzazione del comparto. Detti schemi provvedono anche alla ripartizione, secondo le quote di spettanza, delle spese generali da suddividere tra i soggetti partecipi, gli oneri specifici e quelli fiscali, per i quali comunque si applicano le agevolazioni di cui alla legge 19/2002.

4. Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto all'imponibile catastale, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione, al Comune, della proposta di attuazione dell'intero comparto e del relativo schema di convenzione. Successivamente il Sindaco, assegnato un termine di 90 giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare l'indicazioni del predetto comparto sottoscrivendo la convenzione presentata;

5. Decorso inutilmente il termine assegnato, di cui al comma precedente, il consorzio consegue la piena disponibilità del comparto ed è abilitato a richiedere al Comune l'attribuzione della promozione della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. Il corrispettivo, è posto carico del consorzio;

6. In caso di inerzia ingiustificata dei privati, trascorso il termine d'attuazione del piano, l'Amministrazione può procedere all'espropriazione delle aree costituenti il comparto e, se del caso, le assegna mediante apposita gara;

7. I proprietari delle aree delimitate da strade pubbliche esistenti o previste dallo strumento urbanistico generale vigente hanno facoltà di riunirsi in consorzio, ai sensi dei precedenti commi, e di elaborare, anche in assenza degli strumenti attuativi di cui al comma 2, la proposta di Comparto Edificatorio, relativamente al quale il Comune prima di avviare le procedure previste dal presente articolo, deve applicare le procedure di approvazione previste per i piani attuativi ai sensi della normativa statale e regionale vigente.

8. In caso di inadempienza dei privati singoli e associati, dei promotori mandatari, il Comune sostitutivamente ad essi, entro i termini tecnici della programmazione di cui al piano, predispone i piani di comparto addebitando agli inadempienti, con iscrizione al ruolo, ogni onere relativo e conseguente.

### **Art. 69 – Altri strumenti di pianificazione**

( Artt. 32 -33 – 34 – 35 – 36 -37 L.R. 19/2002)

Per gli altri strumenti di Pianificazione previsti dalla Legge Regionale 19/2002, in particolare :

Articolo 32 Strumenti di pianificazione negoziata

Articolo 33 Programma integrato d'intervento (P.I.N.T.)

Articolo 34 Programma di recupero urbano (P.R.U.)

Articolo 35 Programmi di riqualificazione urbana (RIURB)

Articolo 36 Programmi di recupero degli insediamenti abusivi (P.R.A.)

Articolo 37 Interventi di bonifica urbanistica ed edilizia

Si rimanda alle descrizioni e procedure della legge stessa.



### **Art. 70 - Valutazione dello stato di urbanizzazione delle aree da sottoporre a P.A.U.**

Il Consiglio comunale, in sede di approvazione dei Piani Attuativi Unitari, effettua una valutazione dello stato attuale dell'urbanizzazione dell'area interessata accertando, per ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria:

- 1) se essa già sussista e sia adeguata alla popolazione teoricamente insediabile;
- 2) se per essa possa funzionalmente farsi capo ad altra opera già esistente altrove e se ciò richieda un adeguamento della medesima;
- 3) su essa, dovendo per ragioni di funzionalità tecnica servire utenti insediabili in più di uno spazio unitario, debba essere realizzata all'interno del P.A.U. che si va ad approvare ovvero all'esterno di esso, dichiarando in entrambi i casi la quota della potenzialità dell'opera corrispondente alla popolazione insediabile all'interno di ciascuno spazio unitario interessato e indicando esplicitamente nel secondo caso lo spazio unitario in cui l'opera stessa sarà ubicata;
- 4) quale debba essere l'adeguamento percentuale della potenzialità dell'opera, nei casi considerati sub 1) e 2) riferibile alla popolazione teoricamente insediabile nella lottizzazione che si va ad approvare.

### **Art. 71 - Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria**

I Partecipanti al comparto sono tenuti, a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, le aree per le opere d'urbanizzazione primaria previste nel piano attuativo unitario che da questa fossero richieste.

### **Art. 72 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di norma è effettuata a cura dei partecipanti al comparto che, a tal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposito permesso di Costruire, allegando i relativi progetti esecutivi.

Il Consiglio Comunale potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale del piano strutturale comunale.

In particolari e giustificate circostanze come, ad esempio, quelle considerate ai punti 3) e 4) dell'art. 20, i partecipanti al comparto potranno richiedere che l'opera sia eseguita per loro conto ed a loro spese dal Comune. Nel caso in cui il Comune aderisca alla richiesta, i Partecipanti anticiperanno prima dell'inizio dei lavori l'intera spesa preventivata ed a collaudo effettuato provvederanno all'eventuale saldo. Tale rapporto dovrà trovare opportuna e completa disciplina in apposito contratto, separato dalla convenzione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, di norma, è effettuata a cura dei partecipanti al Comparto ogni volta che la quota di oneri posta a loro complessivo carico risulti maggioritaria rispetto a quella assunta dal Comune. L'esecuzione delle opere avverrà nelle forme e nei modi previsti nei commi precedenti.



### **Art. 73 - Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei concessionari**

L'effettivo onere per le opere di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei Partecipanti al Comparto deve essere calcolato in valore percentuale:

- a) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti nello spazio unitario oggetto del piano attuativo unitario;
- b) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti al di fuori dello spazio unitario oggetto del piano attuativo unitario;
- c) sulla quota del costo delle opere di urbanizzazione secondaria, destinata a più di un piano attuativo unitario, corrispondente alla potenzialità percentualmente riferibile alla popolazione insediabile all'interno dello spazio unitario oggetto del P.A.U.;
- d) sul costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria la cui potenzialità corrisponde alle esigenze della sola popolazione insediabile nello spazio unitario oggetto del P.A.U.

### **Art. 74 - Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione**

I partecipanti al comparto sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, quote delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da calcolarsi in analogia a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei partecipanti, e ciò anche nel caso considerato all'articolo precedente.

### **Art. 75 - Speciale trattamento ai partecipanti al comparto**

In sede di permesso di costruire in attuazione di un piano attuativo unitario opportunamente scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione quanto già versato per la quota relativa dai Partecipanti al Comune per opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui vi sia stata realizzazione diretta delle opere dei partecipanti al comparto, dal contributo di urbanizzazione verrà attuato lo scomputo della quantificazione monetaria delle opere stesse.

Di tale valutazione e scomputo verrà dato atto nell'apposita convenzione.

### **Art. 76 - Nullità dei contratti nei piani non autorizzati**

I contratti di compravendita di terreni derivanti da piani attuativi non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, salvo che, nei contratti stessi, sia inserita la seguente dichiarazione "l'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non è compreso in un Piano Attuativo Unitario autorizzato (una lottizzazione autorizzata) e, pertanto, detto terreno non può essere utilizzato a scopo edilizio".

### **Art. 77 – Richiesta per la Formazione dei P.A.U.**

La domanda per la formazione dei Piani Attuativi Unitari di iniziativa privata deve





essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito e dagli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti.

La domanda deve essere corredata dal progetto di P.A.U. e da uno schema di convenzione.

**A) Il progetto si compone come segue:**

- 1) estratto del Piano Strutturale Comunale;
- 2) estratto tavolare e certificato catastale delle realtà incluse nel progetto, nonché eventuale frazionamento dei fondi;
- 3) estratto delle norme tecniche edilizie di attuazione, relative alla zona interessata;
- 4) una corografia in scala al 1:5000;
- 5) una planimetria in scala inferiore a 1:1.000, rilevata, dalla quale risultino:
  - orientamento ove occorra, schemi plani-volumetrici degli edifici progettati e degli edifici esistenti anche su lotti confinanti
  - quote altimetriche del terreno esistente anche su lotti confinanti
  - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato
  - destinazione d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione
  - strade private
  - superfici dei lotti edificatori, superfici coperte, volumi progettati, calcolo ed indicazioni degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura, ecc.
  - indicazione degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora.
- 6) sezioni del terreno rilevante nella scala della planimetria di cui al punto 5, dalle quali risultino:
  - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad almeno tutto il piano di lottizzazione e se ritenuto necessario ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
  - profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche sui lotti confinanti;
- 7) fotografie e, se necessario, a richiesta, fotomontaggi e plastici della zona;
- 8) tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;
- 9) schemi o progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti;
- 10) relazione tecnica illustrativa del progetto con espressi riferimenti:
  - alla conformità alle norme urbanistiche vigenti
  - alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona;
  - ai motivi dell'inclusione o dell'esclusione delle opere di urbanizzazione primaria;

**B) Schema di convenzione.**

**Art. 78 - Istruttoria dei Piani Attuativi Unitari**

L'ufficio tecnico comunale redige per ogni domanda di piano attuativo unitario una propria relazione.

Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla



normativa ed alle previsioni dell Piano Strutturale Comunale.

La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesterà la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata, specificando se del caso per esse o per alcune di esse i tempi di realizzazione, il loro dimensionamento, la quota di fruizione di esse da parte dei potenziali residenti nell'ambito del piano attuativo unitario, sia quando le medesime devono essere collocate al di fuori dell'ambito del P.A.U., sia quando l'ambito è interessato da opere di urbanizzazione che soddisfano anche alle esigenze esterne.

Previo parere dello sportello unico per l'edilizia, il Consiglio comunale approva il piano attuativo unitario con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie.

Il Consiglio comunale approva il testo della convenzione proposto dai privati interessati, modificato in modo da tenere conto degli elementi e delle proposte contenute nella relazione dell'Ufficio tecnico comunale, delle modifiche al piano apportate in precedenza dal Consiglio comunale e delle prescrizioni contenute in eventuali nulla – osta o autorizzazioni preventive.

Alla stipulazione della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura del proprietario nei pubblici registri immobiliari ed il rilascio dell'assenso del Responsabile del Servizio Tecnico-Urbanistico al Piano attuativo unitario.



## **CAPITOLO IX - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

### **Art. 79 - Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori**

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, chiaramente leggibile, una tabella, in cui siano indicati:

- nome e cognome del proprietario o richiedente il permesso ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;
- denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- nome e cognome del responsabile della sicurezza;
- nome e cognome dell'assistente;
- estremi del Permesso di Costruire con la data di rilascio
- estremi del deposito e/o autorizzazione del Genio Civile ai sensi della legge

Sismica Regionale e Norme Tecniche D.M. 14/01/2008;

Ogni cantiere è soggetto alle normative vigenti sulla sicurezza del lavoro, in particolare, il cantiere deve essere organizzato con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili, dei macchinari e della prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Le recinzioni devono essere decorose e provviste ad ogni angolo, di lanterne rosse facilmente visibili a distanza, mantenute accese dal responsabile del cantiere, durante l'intero periodo di accensione della pubblica illuminazione, devono essere dotate di porte apribili verso l'interno e munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura durante le ore di sospensione dei lavori.

I cantieri devono essere dotati, inoltre, di latrina provvisoria.

### **Art. 80 - Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri**

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponteggi di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polveri mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali inutili o di rifiuto deve essere fatto nella modalità e nelle prescrizioni e classificazioni riportate nel DPR n. 915 del 10 settembre 1982 e successive modificazione e integrazioni, tra rifiuti urbani, speciali, tossici e nocivi,

Sono vietati depositi o accatastamenti anche temporanei negli spazi pubblici, salvo specifiche autorizzazioni rilasciate dal responsabile del Tecnico - Urbanistico.



### **Art. 81 - Responsabilità degli esecutori delle opere**

Il Richiedente il Permesso e la ditta costruttrice, sono tenuti agli adempimenti previsti dal D. Leg.vo 81/2008, ciascuno per le proprie competenze, prima dell'inizio dei lavori, sotto la loro rispettiva, piena ed esclusiva responsabilità, dovrà ottemperare a quanto previsto dal suddetto Decreto legislativo.

I sopra indicati responsabili devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Il Responsabile dello Sportello Unico può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

### **Art. 82 - Rimozione delle recinzioni sul suolo pubblico**

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro non oltre i 30 giorni.

In caso di inadempienza il Responsabile del Servizio Tecnico – Urbanistico può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.



## CAPITOLO X - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

### **Art. 83 – Certificato d'abitabilità e di agibilità (art. 24 D.P.R. 380/2001)**

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

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

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

### **Art. 84 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità (art. 25 D.P.R. 380/2001)**

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

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

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

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;



- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

#### **Art. 85 - Dichiarazione di inagibilità (art. 26 D.P.R. 380/2001)**

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

#### **Art. 86 - Classificazione dei locali**

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

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

La categoria A1 comprende:

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

La categoria A2 comprende:

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



oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;

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

Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

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

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine che funzionano automaticamente.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dallo Sportello Unico o dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistico.

## **Art. 87 - Caratteristiche dei locali**

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

### **A) Altezze minime**

#### **1) Locali di categoria A1**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 94, non deve essere inferiore a 2,70 m. (2,55 m cfr art.80)

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

#### **2) Locali di categoria A2**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 94, non deve essere inferiore a 2,80 m (2,70 m per i locali esistenti o siti nella Zona A), salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o in regolamenti specifici.

#### **3) Locali di categoria S**

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





## **B) Superfici minime e caratteristiche**

### **1) Locali di categoria A1**

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

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

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

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

I locali A1 destinati a cucina devono avere superficie minima di 5 *mq* con il lato minimo non inferiore a 1,70 *m*.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 5 *mc* che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari 26 *mc* purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio mono stanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 22 *mq*, e non inferiore a 32 *mq*, se per due persone.

### **2) Locali di categoria A2**

I locali di categoria A2 avranno le dimensioni minime prescritte dalle Normative sul Commercio vigenti al momento dell'inizio dell'attività.

### **3) Locali di categoria S**

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

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

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

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

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

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

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



Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere dimensione minima di 1,50 x 1,80 m al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da persone con ridotte capacità motorie.

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

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

### **C) Illuminazione e ventilazione**

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguati alla destinazione d'uso.

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

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

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

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

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

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche.

Il rapporto tra superficie delle finestre e quelle dei pavimenti non deve essere inferiore ad 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a 0,80 mq.

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

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

### **Art. 88 - Classificazione dei piani**

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

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



### **Art. 89 - Soffitti inclinati e soppalchi**

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

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

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

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di 2,00 m sia al disopra che al disotto del soppalco.

### **Art. 90 - Piani seminterrati**

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a 3,00 m, salvo le maggiori altezze per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di 1,60 m il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

### **Art. 91 - Piani interrati**

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

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A e S1.

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

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

### **Art. 92 - Sottotetti**

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

Sono non abitabili, quelli che rispettano le caratteristiche fissate dalle norme



tecniche di attuazione.

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

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve essere prevista un'adeguata coibentazione termica anche ai fini della legge n. 10/91 , D. Leg.vo 192/2005 e s.m.i., un adeguato controsoffitto.

### **Art. 93 - Locali integrativi per la residenza**

Tutti gli edifici residenziali costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala è opportuno che siano dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.

Gli edifici con un numero di unità immobiliari superiori a 6, devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.).

Detti locali devono avere una superficie netta minima di 24 mq tale superficie deve essere aumentata di 1,6 mq per ogni unità abitativa oltre le 6.

Detti locali devono avere altezza minima netta di 2,40 m, e rapporto minimo di illuminazione e di areazione come stabilito per i locali di categoria A1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terra o al piano seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.

Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie utile **Su** dell'edificio, di cui al precedente art. 29, pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione, purché ne venga vincolata la destinazione con relativo atto unilaterale d'obbligo.

L'accesso a detti locali deve avvenire tramite percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.



## CAPITOLO XI - DISPOSIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

### **Art. 94 - Spazi per parcheggi**

All'interno dei fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 *mc* di costruzione.

Salvo nel caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale di cui alle "Prescrizioni Antincendio" devono essere previsti almeno un posto macchina per ogni entità edilizia funzionalmente autonoma (appartamento, negozio, ufficio, ecc.).

Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi o locali commerciali devono essere riservati corrispondenti appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a quattro metri quadrati per ogni 10 *mc* di costruzione.

### **Art. 95 - Decoro degli edifici**

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

A tal riguardo il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, di imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

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

### **Art. 96 - Cortili**

Negli edifici di nuova costruzione, ricadenti in aree nelle quali il tipo edilizio prescritto ammette i cortili, la superficie minima utile dei cortili stessi, anche se pensili, non dovrà essere inferiore alla quinta parte della superficie complessiva dei muri che li recingono; la luce libera davanti ad ogni finestra misurata ortogonalmente ad essa, non dovrà in nessun caso essere inferiore a 10 *m*.



E' tassativamente vietata l'occupazione della superficie dei cortili con fabbricati accessori ancorché di carattere provvisorio.

E' concessa la copertura dei cortili e la destinazione dell'area sottostante a locali d'affari, autorimesse, ecc. con esclusione di locali ad uso abitazione, solo quando risultino rispettare sufficientemente le prescrizioni di cui agli articoli delle "Prescrizioni igienico-edilizie".

I locali sottostanti dovranno risultare adeguatamente illuminati ed aerati in relazione alla destinazione.

La copertura non potrà elevarsi oltre il solaio sopra il pianterreno.

### **Art. 97 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie**

Gli eventuali emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiale di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando salvo comprovate ragioni tecniche in contrario, soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

Gli impianti termici, le canne fumarie e le loro parti terminali, devono essere costruiti a regola d'arte, con materiali e componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza UNI - CIG, nonché nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia, compresi i regolamenti adottati ai fini del contenimento dei consumi di energia.

Ove non sia predisposta l'installazione di apparecchi di combustione di tipo stagno, gli ambienti relativi devono essere dotati di aperture di ventilazione realizzate nel rispetto delle norme tecniche.

Le canne fumarie, singole o collettive, a cui collegare le caldaie e gli apparecchi di riscaldamento degli ambienti e di produzione di acqua calda, comunque alimentati, nonché le stufe, i caminetti ed i forni alimentati a legna o simili apparecchiature, devono essere condotti al tetto.

Lo scarico dei prodotti della combustione deve essere localizzato in modo da non interferire con eventuali prese d'aria esterne e con aperture per ventilazione naturale o meccanica.

Per interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammesso lo scarico a parete dei prodotti della combustione per i soli apparecchi alimentati a gas metano, nel rispetto delle indicazioni impiantistiche delle norme UNI - CIG e del D.P.R. 412/93 e successive modifiche ed integrazioni qualora si verifichi la contemporaneità delle seguenti condizioni:

a) lo scarico dei prodotti non interferisca con prese d'aria esterne, con aperture per ventilazione naturale o meccanica.

b) le opere previste non si configurino come interventi di ristrutturazione complessiva dell'edificio o degli impianti;

c) non si possa usufruire di canne fumarie esistenti e non ne sia consentita la costruzione di nuove con scarico a tetto;

d) non sia possibile l'attraversamento di piani sovrastanti.

7. Le prese d'aria per l'alimentazione degli apparecchi di tipo stagno possono essere poste a parete.

8. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistico, su proposta del Servizio Igiene Pubblica, nei casi in cui lo scarico dei prodotti della combustione, di qualunque



impianto o apparecchio termico, interferisca con prese d'aria esterne o, comunque, crei disagio permanente alla fruibilità degli ambienti determinando problemi igienico - sanitari, può ordinare interventi sulle canne fumarie nonché, in generale, l'elevazione dello sbocco di condotti esistenti

### **Art. 98 - Elementi che sporgono ed aggettano sul suolo pubblico**

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamenti dagli articoli precedenti;

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a 2,20 m e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a 4,00 m devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese

### **Art. 99 - Indicazioni toponomastiche e numeri civici**

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura e spese del Comune mentre sui proprietari interessati, soggetti a tali servitù, grava l'obbligo di non diminuire o impedirne le visibilità.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 a 3 m e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese della proprietà, la apposizione di indicatore ad esso in tutto conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.





## CAPITOLO XII – DISCIPLINA DELLE ABITAZIONI E DELLE ATTREZZATURE RURALI

### **Art. 100 - Impianti al servizio dell'agricoltura**

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di 30,00 *m*; devono essere previste di concimaia situata a distanza non minore di 30,00 *m* dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 40,00 *m* dalle strade, non minore di 50,00 *m* da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di 10,00 *m* dalle stalle.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate, ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.

Per gli allevamenti di tipo industriale i locali di ricovero del bestiame e le attrezzature relative debbono distare non meno di 250 *m* dai centri abitati esistenti e previsti.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

### **Art. 101 - Allevamenti zootecnici a carattere industriale**

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.



## CAPITOLO XIII - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

### **Art. 102 - Edifici e locali di uso collettivo**

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed a altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di 1,60 m;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso.
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di 15,00 m<sup>3</sup> per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che pertanto, in caso di diversità, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente regolamento.

### **Art. 103 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse**

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e laboratori in genere, devono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati tali gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

### **Art. 104 - Impianti per lavorazioni pericolose, insalubri o inquinanti**

Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti devono essere dislocati e realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano, oltre che alle norme contenute negli strumenti urbanistici e nel presente regolamento.



## CAPITOLO XIV - DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)

### Art. 105 - Modalità per l'installazione

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a Permesso di Costruire con atto d'obbligo di cui al precedente articoli precedenti del presente Regolamento.

Il Permesso di costruire con atto d'obbligo per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente, può essere rilasciata dal Responsabile dello Sportello Unico soltanto nelle aree destinate, dallo strumento urbanistico vigente, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

### Art. 106 - Definizione dei complessi turistici ricettivi complementari

Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.

In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.

Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici e i campeggi come di seguito definiti:

a) *villaggi turistici*: sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento.

Esse possono contenere tende, roulotte ed altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, case mobili, ecc.) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o ancorati.

b) *campeggi*: sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri di pernottamenti tipici di campeggi (tende, roulotte, ecc.) purché in misura inferiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Nei campeggi è consentita la presenza di tende o roulotte installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento, purché in misura inferiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.



### **Art. 107 - Domanda di Permesso di Costruire con atto d'obbligo**

La domanda per l'allestimento di aree per villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere.

a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti per le singole categorie di complessi emanate dalle autorità competenti per territorio, nazionale e regionale;

b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;

c) le date di apertura e chiusura annuale del complesso;

d) l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno 15 giorni prima della chiusura stessa.

### **Art. 108 - Documenti a corredo della domanda**

A corredo della domanda di cui all'articolo precedente devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici nel numero richiesto dal responsabile dello Sportello Unico:

a) corografie in scala 1:25.000;

b) corografie in scala 1:5.000 e stralcio con stralcio dello strumento urbanistico vigente;

c) estratto di mappa con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;

d) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;

e) planimetria di progetto, come al precedente punto d) con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni d'uso delle piazzole relative alle unità mobili o semi permanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;

f) planimetria di progetto, come al precedente punto e) con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante, e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);

g) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;

h) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Urbanistico si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo per cui si chiede il Permesso, il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo e il numero delle utenze sanitarie, il modo di evacuazione delle acque reflue, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il sistema di illuminazione, il numero massimo



di campeggiatori la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalow, o “case mobili” ecc., previsti nel complesso ricettivi, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

Il Responsabile dell’Ufficio Tecnico – Urbanistico, in merito al progetto, può richiedere il parere delle competenti autorità igienico - sanitarie, forestali, ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

### **Art. 109 - Dimensionamento e norme dei complessi ricettivi complementari**

La superficie minima per l’installazione di un villaggio turistico o di un campeggio è pari a 5.000 mq.

Il numero massimo delle presenze non può essere superiore a 100 unità per ettaro dell’area totale del complesso.

Gli eventuali edifici rurali esistenti, che ricadono nella zona interessata dal complesso, possono essere mantenuti e ristrutturati per attrezzature necessarie o complementari al funzionamento del complesso stesso.

Per le costruzioni fisse valgono tutte le disposizioni del presente regolamento edilizio per i fabbricati in genere.

Per servizi e attrezzature comuni si intendono, bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive, attrezzature ricettive, (locali giochi, locali e spazi per l’incontro, televisione ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d’uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc.

È vietato, all’interno dell’area del complesso, procedere all’abbattimento di qualsiasi albero d’alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco e macchie per più del 50%.

È consentita la parziale livellazione del terreno, purché essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione con manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a 1,50 m.

Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali.

Almeno il 10% della superficie per l’installazione delle unità mobili o dei manufatti semi permanenti realizzati in materiali leggeri, deve essere dotato di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d’ombra, mediante uso di stuoie di canne, con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, lastre in eternit o piombo.

L’area del complesso deve essere di norma munita di recinzione costituita essenzialmente con siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature di altezza superiore a 0,50 m.

Le piazzole per le unità mobili non possono avere superficie inferiori a 60 mq.

Le piazzole per i manufatti semi permanenti realizzati in materiali leggeri non possono avere superficie inferiore a 120 mq.

Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile ovvero più di un manufatto semi permanente realizzato in materiali leggeri con una densità media di 4 persone.

È consentita, eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.



### **Art. 110 - Parcheggi e strade interne**

In prossimità del locale di ricezione deve essere prevista un'area di sosta con un numero di posti auto pari ad almeno il 5% del numero di piazzole.

All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del complesso è di regola vietata.

Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare albero d'alto fusto.

Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle quantità minime di un posto per ogni piazzola prevista nel campeggio.

Le aree adibite a parcheggio e la visibilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e di polvere.

### **Art. 111 - Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari**

I servizi igienico-sanitari di uso comune, con suddivisione per sesso, devono essere dimensionati nella quantità minima di:

- 1 WC ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 box - doccia ogni 25 persone o frazione di 25;
- docce all'aperto nella misura minima di una ogni 40 persone.

Tali servizi devono essere suddivisi a gruppi e localizzati in modo da poter servire, con minimo dei percorsi, tutte le piazzole.

Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di 1 ogni 50 persone, e fontanelle di acqua potabile in ragione di una 40 persone.

I manufatti destinati a contenere i suddetti servizi devono essere realizzati con materiali e sistemi costruttivi idonei, limitando le murature, al minimo.

Le altre attrezzature di uso comune, devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, c.a. in vista, ecc.) e ben inseriti nell'ambiente.

Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

### **Art. 112 - Attrezzature tecnologiche**

Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate.

#### **a) Impianto idrico**

L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscono una autonomia di almeno 24 ore.

Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di 10 litri a persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300.



L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o resa potabile per una quantità minima di 60 litri a persona.

La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentito per i soli servizi igienico - sanitari con chiara ed evidenti indicazioni.

#### **b) Rete fognante per acque luride, nere e meteoriche**

Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente Regolamento.

La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.

#### **c) Raccolta dei rifiuti**

In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.

Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore lavabile, di almeno 100 litri di capacità per ogni 6 piazzole o frazione di 6.

I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 20 m dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a 100 m da quella più lontana.

Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.

#### **d) Impianto elettrico di illuminazione**

Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole.

L'impianto di illuminazione deve prevedere punti - luce ad una distanza massima di 50 m l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale nonché dei servizi e delle attrezzature comuni.

Il complesso ricettivo deve essere altresì dotato di impianto di illuminazione autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.

#### **e) Impianto antincendio**

Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi fornitura idrica (potabile e non) per almeno 4 idranti.

In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione di detti idranti.

In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di 50 m dalla piazzola più lontana.

È inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.





### **Art. 113 - Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari**

Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentire l'utilizzazione anche alle persone anziane o con ridotte capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi devono essere evitate le "barriere architettoniche" di cui alla legislazione vigente.

Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità per il soggiorno temporaneo, devono essere rispettate le norme contenute negli specifici articoli di questo Regolamento.

È opportuno che nei villaggi turistici una quota parte delle unità temporanee semi permanenti (bungalows, "case mobili", ecc.) rispettino le norme già citate per la eliminazione delle "barriere architettoniche" negli articoli precedenti del Regolamento edilizio.

### **Art. 114 - Complessi ricettivi complementari preesistenti**

Per i complessi ricettivi complementari esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento edilizio e ricadenti in zone destinate dallo strumento urbanistico vigente alla realizzazione di tali attrezzature, il titolare, al fine di proseguire l'attività, deve provvedere entro il termine di sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante domanda di permesso con atto d'obbligo e adeguandosi alle norme del presente Regolamento.



## CAPITOLO XV - DISCIPLINA PER LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE

### **Art. 115 - Cave e miniere**

Le cave e le miniere costituiscono attività industriali di grande rilievo urbanistico per le modificazioni che esse comportano nel territorio.

Pertanto l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento delle stesse sono disciplinati dalle disposizioni di legge vigente in materia.

In ogni caso, anche dopo gli adempimenti di cui sopra, quando si intendano apportare ampliamenti o modifiche a quanto già autorizzato, è necessario richiedere il relativo permesso di costruire, corredato della preventiva autorizzazione regionale.

Il progetto relativo dovrà essere conforme a quanto autorizzato dalle Autorità competenti e prevedere le opere atte ad assicurare la tutela dell'ambiente e della pubblica incolumità.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistico, con verifiche di almeno uno per ogni anno, vigilerà, direttamente o attraverso gli ufficiali di polizia urbana, affinché siano rispettate ed applicate le prescrizioni imposte alle attività minerarie, dalle diverse autorità.

### **Art. 116 - Domanda di Permesso**

La domanda di Permesso per l'apertura e la coltivazione di miniere o torbiere deve contenere:

- a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente regolamento, le disposizioni legislative e regolamentari vigenti specifiche dell'attività estrattiva;
- b) il titolare che conferisce il diritto alla coltivazione ( proprietario, locatario, concessionario, ecc.);
- c) l'eventuale copia della domanda di esercizio presentata al Comune o al Distretto Minerario ai sensi della legislazione vigente;
- d) il nominativo del direttore della cava.

### **Art. 117 - Documenti tecnici da allegare alla domanda**

A corredo della domanda per ottenere il Permesso deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) il piano, a cura di un professionista abilitato esperto nel ramo, relativo alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, composto dai seguenti elaborati:
  - planimetria stralcio dello strumento urbanistico vigente, in scala opportuna scala con l'indicazione della destinazione dell'area e di quelle vicine, degli eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, militari, ecc.;
  - estratto autentico di mappa, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000, con tutte le in-



dicazione atte a individuare le località;

- planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2.000, con indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona di cava e il restante territorio;

- inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:5.000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche;

- piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5.000 o 1:2.000, estesa all'area d'intervento, con tipo e modalità di coltivazione della cava, le opere urbanistiche necessarie per collegare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;

- progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area d'influenza della cava, costituito da relazioni e planimetrie, in scale opportune, con l'indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione;

b) il programma economico - finanziario, in relazione al piano di coltivazione e alla consistenza del giacimento, che deve illustrare la produzione media annua, le caratteristiche del materiale da estrarre, l'utilizzazione, la distribuzione dello stesso, ecc.;

c) lo schema di atto d'obbligo, da stipularsi con il richiedente, che preveda:

- la funzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico-edilizio necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a sue cure e spese di tali opere;

- l'impegno di eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie alla sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, avvallamenti e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico;

- il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui ai precedenti lettere a) e b);

- congrue e idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

### **Art. 118 - Decadenza in caso di interruzione della coltivazione**

Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del titolare, per un periodo di tempo superiore a 2 anni il Permesso si intende decaduto.

### **Art. 119 - Cave e torbiere esistenti**

Per le cave e torbiere esistenti, in zone ammesse, dallo strumento urbanistico vigente, il titolare al fine di proseguire l'attività deve provvedere entro 6 mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di permesso con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente regolamento.



## CAPITOLO XVI - DISCIPLINA DEGLI ALTRI PERMESSI

### **Art.120 - Campeggi liberi occasionali**

La richiesta di campeggi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, deve essere assentita da parte del Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri Enti pubblici.

E' necessario inoltre l'assenso del proprietario del suolo. Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione d'incendi.

### **Art.121 - Sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico**

La sosta continuata per un periodo superiore a 5 giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere assentita dal Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico ed avvenire sul suolo pubblico indicato nella richiesta.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio dei veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici non può essere assentita per periodi superiori ai 30 giorni; dopo tale periodo le roulotte e i veicoli attrezzati per il pernottamento devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private.

In caso di inadempienza il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico può disporre la rimozione dei veicoli.

Trascorsi un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'assenso può essere ripetuto.

Durante la sosta i veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'assenso onde consentire gli opportuni controlli.

### **Art.122 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi per la vendita di giornali, fiori, frutta, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta a assenso da parte del Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'assenso è subordinato al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto d'impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Ufficio Tecnico Urbanistico, in caso non venga rinnovato l'assenso, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico può, in ogni caso, subordinare l'assenso alla osservanza di particolari prescrizioni.



Non è ammessa la realizzazione o la installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e "case mobili") se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nei precedenti articoli del presente regolamento.

### **Art.123 - Autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere assentite sul suolo pubblico o privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti a ricevere le attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.).

Dette costruzioni non devono, comunque, previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o le indicazioni toponomastiche.

Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiato e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non sia inferiore a 1,50 m.

È opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a 2,00 m.

Dette installazioni non possono essere assentite in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i 6,00 m<sup>2</sup> e l'altezza massima totale non può superare i 3,00 m.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere assentite su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di strutture e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazioni di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

### **Art.124 - Depositi di materiali su aree scoperte**

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza.



Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, essi non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizioni di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza assenso, il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

### **Art.125 - Occupazione temporanea o permanente di suolo o sottosuolo pubblico**

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previo assenso del Responsabile del Servizio Tecnico, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifico assenso del Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, in cui siano indicate le norme da osservarsi le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico può, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con grate, cunicoli, e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Quanto sopra è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria Comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

### **Art.126 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere**

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere assentito dal Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità



pubblica.

Tale assenso non è richiesto se l'esposizione avviene nei giorni e luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

#### **Art.127 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami**

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami ecc.) o per l'apertura di nuove discariche non è ammessa.

È soggetta ad assenso del Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, per il deposito temporaneo dei materiali di risulta dei cantieri edili.

#### **Art.128 - Pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere**

La trivellazione e la escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad assenso da parte del Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, e subordinata a l'ottenimento di nulla-osta di altri organi provinciali e regionali.

La realizzazione di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che s'intendano sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal comune a spese del richiedente.

La realizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di 300 m. dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a permesso di costruire con atto d'obbligo, previa acquisizione di tutti i pareri degli organo Provinciali, Regionali, Nazionali.

#### **Art.129 - Taglio dei boschi**

I tagli dei boschi devono essere assentiti dai competenti organi regionali, e possono essere subordinati a l'obbligo della piantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli dei pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scavatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.





## SEZIONE 3 - NORME IGIENICO-SANITARIE

### SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

#### CAPITOLO XVII - PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

##### **Art. 130 - Disposizioni generali**

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

È fatto obbligo ai concessionari di richiedere al Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico l'assenso di allacciare i propri scarichi alla rete fognaria.

Nelle zone non munite di rete fognaria e ove non siano stati ancora perfezionati i programmi relativi, il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, su parere dell'Ufficio d'Igiene ed Ambiente della USL. e del Settore Ecologia della Provincia, vigilerà sulle modalità e sistemi da adottare per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride.

##### **Art. 131 - Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi**

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

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

Il Certificato di abitabilità o di agibilità non verrà rilasciata se il preventivo accertamento dell'efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà effettuato con periodicità a cura dei competenti organi provinciali preposti, che in caso di esito negativo promuoveranno la dichiarazione di inabitabilità o inagibilità dell'edificio.

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti l'Amministrazione comunale, per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, si avvarrà del Settore Ecologia della Competente provincia.

##### **Art. 132 - Zone non servite da fognatura pubblica**

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

##### **Art. 133 - Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimenti autonomi**

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



nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto devono essere di tipo a camera stagna.

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

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a 2,00 m.

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

#### **Art. 134 - Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di lottizzazione**

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale i Titolari dei Permessi di Costruire devono prevedere nel piano Piano Attuativo Unitario lo sviluppo della rete per l'intera zona oggetto del piano secondo le prescrizioni del Comune nonché il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse verranno realizzate.

#### **Art. 135 - Isolamento dell'umidità**

Gli edifici devono essere difesi dall'umidità del suolo.

Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato continuo impermeabile.

Anche i pavimenti dei locali terreni devono essere protetti dall'umidità.

Detti ambienti comunque usati non devono superare il 15% di umidità relativa in più rispetto alla misura delle condizioni atmosferiche.

#### **Art. 136 - Isolamenti fonici e termici**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 30 cm e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente con materiali smorzanti e fonoassorbenti.

Fuori dalle sei classi tipologiche delle zone particolarmente protette dal rumore e fuori dai relativi piani di zonizzazione il valore massimo (rumore ambientale) ammesso di incremento sono +40 db(A), tra ambiente esterno ed interno, misurato al centro dell'ambiente nelle ore diurne con finestra chiusa, mentre nelle ore notturne il valore



massimo ammesso è di +30 db(A).

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio, con valori massimi ammessi di 69 db(A) misurati a ridosso delle pareti.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti e verificate secondo le prescrizioni della legge n. 10/91 e s.m.i., ed esenti da patologie di condense.

Negli ambienti lavorativi il controllo della rumorosità ambientale deve essere verificata secondo la legge n. 277 del 15 agosto 1991 e s.m.i..

### **Art. 137 - Terrapieni e muri di contenimento**

I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore, come dalle prescrizione del DM 14-01-2008 per dette opere.

Fra l'edificio e il muro vi deve essere una intercapedine ventilata di adeguate dimensioni, pavimentata e provvista di cunetta per lo scolo delle acque.

La quota della cunetta deve trovarsi a livello inferiore dal pavimento più basso dell'edificio.

### **Art. 138 - Fumi, polveri ed esalazioni**

Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, impone l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Fissa inoltre i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

### **Art. 139 - Locali abitabili o agibili**

Sono considerati abitabili o agibili ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale.

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

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,70 m, per le nuove costruzioni riducibile a 2,55 m nel caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti e non riconducibili a 2,70 . Per i corridoi i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli le precedenti altezze possono ridursi fino a 2,40 m.

Il conseguimento della abitabilità e agibilità è consentita nelle modalità previste dal DPR n. 380/2001.



### **Art. 140 - Cucine**

Le cucine, se prive di finestre, devono 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.

### **Art. 141 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti**

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a 1,00 *m* nel caso di nuove costruzioni, e 0,90 *m* nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere areate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

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

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro 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 areati 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.

Gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di 0,90 *m* per 1,30 *m*, posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;
- porte a battenti o a scorrimento laterale, avente larghezza minima di 0,80 *m*;
- meccanismo di autolivellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori, devono avere una profondità minima di 1,30 *m*.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate quelle provvidenze atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

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 portatori di Handicap.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a 2,00 *m* dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di 1,00 *m*; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 12 *cm* di diametro.

### **Art. 142 - Corridoi e disimpegni**

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in 2,40 *m*; la larghezza minima è fissata in 1,00 *m*.



#### **Art. 143 - Locali non abitabili od agibili a piano terra, seminterrati e scantinati**

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

#### **Art. 144 - Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani**

I fabbricati nuovi, ampliati modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra, e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e areazione direttamente all'esterno.

#### **Art. 145 - Rifornamento idrico**

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile (proveniente da acquedotto comunale) distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio

Gli impianti per distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dell'ente erogante.



## CAPITOLO XVIII - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

### **Art. 146 - Locali di lavorazione, deposito di materiali combustibili ed infiammabili**

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

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

### **Art. 147 - Impianti di strutture lignee**

Per le strutture portanti sono di norma vietati i materiali lignei.

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

### **Art. 148 - Impianti termici**

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

Gli operatori titolari di Permesso devono depositare presso l'ufficio tecnico comunale i progetti relativi all'impianto termico e riscaldamento dell'acqua prima di dare inizio all'esecuzione dell'impianto stesso.

### **Art. 149 - Preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco**

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

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

Particolari prevenzioni cautelative:



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

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

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

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

#### **Art. 150 - Uso di gas in contenitore**

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

#### **Art. 151 - Collaudo di competenza dei vigili del fuoco**

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





## SEZIONE 4 - RISPARMIO ENERGETICO

### ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

## CAPITOLO XIX - RISPARMIO ENERGETICO

### Art. 152 – Principi generali

L'obiettivo è quello di ridurre i consumi energetici. Ciò deve avvenire sia attraverso una riduzione del fabbisogno degli edifici (interventi passivi) e sia con produzioni di energia da fonti rinnovabili (interventi attivi).

Per interventi passivi si intendono quegli interventi che aumentano l'isolamento termico degli edifici, migliorano gli apporti solari, ottimizzano le esposizioni.

Per interventi attivi si intendono tutte le installazioni impiantistiche atte a ridurre i fabbisogni energetici con l'impiego di materiali e tecnologie avanzate. Installazioni di apparecchi ed impianti per la produzione di energia dal sole, vento, geotermia e quanto di meglio si presenta sul mercato, in materia.

Sono altrettanto importanti le soluzioni tecnologiche che mirano al risparmio dell'acqua, riducendo fabbisogni e consumi di acqua negli edifici attraverso il recupero, la depurazione, il riutilizzo per gli usi compatibili, e aumentando la permeabilità dei suoli.

### Art. 153 – Finalità

Le finalità sono quelle di intraprendere interventi di risparmio mirati a:

- Consumare meno energia e ridurre subito le spese di riscaldamento e condizionamento
- Migliorare le condizioni di vita all'interno dell'appartamento migliorando il suo livello di comfort ed il benessere di chi soggiorna e vi abita
- Partecipare allo sforzo nazionale ed europeo per ridurre sensibilmente i consumi di combustibile da fonti fossili
- Proteggere l'ambiente in cui viviamo e contribuire alla riduzione dell'inquinamento del nostro paese e dell'intero pianeta
- Investire in modo intelligente e produttivo i nostri risparmi



## Art. 154 – Interventi

A - I nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni che interessano almeno il 50% delle superfici devono prevedere l'installazione di pannelli solari termici per soddisfare il fabbisogno di acqua calda per gli usi igienico sanitari.

Nella progettazione si deve prevedere l'integrazione dei pannelli solari con il tetto ed evitare l'installazione di serbatoi esterni.

B - I nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni che interessano almeno il 50% delle coperture e dei muri perimetrali devono soddisfare obiettivi di risparmio energetico per il riscaldamento invernale, espressi in termini di fabbisogno massimo di consumo annuale per riscaldamento (come kWh su metro quadro all'anno). Per questi interventi si applica quanto previsto dalla L.R. 19/2002:

1. Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:

- a) i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
- b) il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;
- c) le disposizioni del presente articolo valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

C - Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di demolizione e ricostruzione la progettazione dovrà avere come obiettivo di realizzare la massima disponibilità solare e il minimo ombreggiamento fra edifici nel periodo invernale, e invece l'ombreggiamento nel periodo estivo anche attraverso l'utilizzo di alberature. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa o presenza di persone dovranno essere disposti preferibilmente a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.

D - Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione che interessano almeno il 50% delle superfici di edifici con più appartamenti e il rifacimento degli impianti di riscaldamento, si dovranno installare sistemi per la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per il riscaldamento, così da garantire una ripartizione corretta dei consumi energetici effettuati da ogni singola abitazione.

E - Le illuminazioni esterne di strade, spazi liberi e parcheggi, pubblici e privati,



devono essere realizzate con impianti caratterizzati per ridurre l'inquinamento luminoso e i consumi energetici, attraverso l'abbattimento della dispersione della luce verso l'alto e l'utilizzo di lampade ad alta efficienza.

F - Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che interessano almeno il 50% dell'edificio, le coperture e il rifacimento degli impianti idrici, si dovrà predisporre la raccolta dell'acqua meteorica dalla copertura degli edifici per l'accumulo in un vaso sotterraneo. L'acqua recuperata sarà riutilizzata per gli usi interni all'edificio nei WC e/o per convogliarle nei corsi d'acqua superficiali, nelle aree permeabili, per l'irrigazione.

G - Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino almeno il 50% dell'edificio, le coperture e il rifacimento degli impianti idrici, in tutti i casi in cui vi siano spazi liberi di pertinenza degli edifici, si dovrà predisporre un sistema di recupero delle acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, docce, vasche da bagno per essere raccolte in una vasca sotterranea di condensa grassi e per passare nelle vasche di fitodepurazione. Una volta depurate le acque saranno riutilizzate negli usi interni all'edificio nei WC e/o per convogliarle nei corsi d'acqua superficiali, nelle aree permeabili, per l'irrigazione.

H - Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che interessano almeno il 50% dell'edificio e il rifacimento degli impianti idrici, si dovranno installare sistemi di contabilizzazione individuale dei consumi di acqua nelle singole abitazioni con tecnologie e sistemi per la riduzione dei consumi negli usi sanitari come doppi pulsanti nelle cassette di scarico per volumi differenti di acqua, rubinetti a risparmio idrico, miscelatori d'aria nei rubinetti e nelle docce.

I - Nei nuovi interventi urbanistici ed edilizi la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili per almeno metà delle aree, con alberature ad alto fusto nel numero minimo di 1 ogni 30 metri quadri.

L - Nei nuovi interventi urbanistici ed edilizi la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la permeabilità delle aree attraverso la scelta di superfici che consentano la crescita dell'erba, con griglie antisdrucchio e alberature ad alto fusto distribuite nell'area e in numero minimo di 1 ogni 4 posti auto.

## **Art. 155 – Fonti energetiche rinnovabili**

Negli interventi edilizi di nuova costruzione, manutenzione straordinaria e ristrutturazione dovrà essere valutata la possibilità di installare:

A- sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a



sistemi locali, ecc.) che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabili, anche in presenza di apporti gratuiti.

B - caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato è il gas o sistemi di efficienza uguale o maggiore.

C - impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas, anche abbinati con macchine frigorifero ad assorbimento (trigenerazione).

D - pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali di climatizzazione.

E - impianti solari fotovoltaici. ( L'installazione deve avere come obiettivo di integrare i pannelli solari nei tetti a falde e nei tetti piani; è preferibile una esposizione a sud, sud-est, sud-ovest secondo una inclinazione ottimale.)

Qualora previsto dalle norme in materia, alcuni degli interventi sopra elencati saranno obbligatori.

Sono inoltre opportuni interventi finalizzati:

G - a conseguire gli obiettivi posti dalla Direttiva Europea 2002/91/CE sul rendimento e la certificazione energetica degli edifici.

H – a ricercare soluzioni nella direzione della riduzione dei consumi elettrici mediante il rifacimento degli impianti elettrici con l'utilizzo di illuminazione artificiale di tipo fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica e la sua integrazione con l'illuminazione naturale.

I – a favorire la predisposizione di un sistema di depurazione delle acque nere da reimmettere nella rete fognaria.

L – a favorire l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili.

M – a favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.);

N – a favorire l'utilizzo di materiali naturali, di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente mantenibili;

O – a favorire l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo; Riutilizzazione preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.



## CAPITOLO XX - NORME PER LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

### Art. 156 - Eliminazione delle barriere architettoniche

Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n. 118 e dal Regolamento di attuazione della medesima approvato con DPR 27 aprile 1978, n. 384, nonché dalle leggi regionali, per tutti gli *edifici pubblici o di interesse pubblico*, nonché per tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette "Barriere Architettoniche". Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nella progettazione delle opere ed attrezzature anzidette, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitano l'uso e la funzione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle con handicap. Sarà indispensabile perciò tenere conto di quanto indicato nella circolare del Ministero LL.PP. n. 4809 del 19 giugno 1963 che precisa le "Norme per assicurare la utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorarne la godibilità generale", e normative regionali. Nonchè delle norme recanti le disposizioni per il superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli *edifici privati* come previsto nella legge 9 gennaio 1989 n. 13, legge 27 febbraio 1989 n. 62, e secondo il regolamento di attuazione DL 14 giugno 1989 n. 236, con la Circolare esplicativa dei LL.PP. del 22 giugno 1989 ed il DPR del 24 luglio 1996 n. 503 recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici. L.R. n.8 del 23/07/98 - Circolare Ass. Reg. LL.PP. n.2358 del 17/02/99 e succ. int.

### Art. 157 - Rampe e accessi alle costruzioni

L'accesso ai disimpegni verticali, scale e ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe (pedonali) o con rampe abbinate a scale di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di 10 m.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a 1,50 m; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli.

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con alzata non superiore a 0,16 m; nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a 3 m occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a 0,90 m.



Per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche si applica la legge vigente e successive eventuali modificazioni, nonché le norme regionali.

#### **Art. 158 - Passi carrabili**

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private o parcheggi verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve correre una distanza di almeno 10,00 m, misurata tra gli stipiti più vicini, oltre alla buona visibilità dell'insieme.

Devono essere realizzate in materiali o con accorgimenti antisdrucchiolevoli, con scanalatura per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato ad una altezza pari 0,90 m.

#### **Art. 159 - Chiostrine**

Le chiostrine come definite dai precedenti articoli. del presente regolamento sono ammesse esclusivamente nelle parti interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, qualora siano compatibili con le norme di attuazione del Piano Regolatore Generale o dei piani attuativi.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno alla base della chiostrina.

#### **Art. 160 - Costruzioni accessorie**

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono risultare incorporati nella sagoma del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso sia nella forma, sia nel materiale.

#### **Art. 161 - Prescrizioni per i locali interrati e impianti tecnologici**

Ad integrazione delle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio non destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale di cui all'ultimo comma, deve essere previsto almeno un magazzino - ripostiglio per ogni unità abitativa.

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a 1,20 m rispetto alla quota media del piano di campagna prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a 0,70 m; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci impianti di risalita,



ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata.

#### **Art. 162 - Statica delle costruzioni**

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi secondo il DM 14-01-2008, nonché al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi, e comunque provvisti di collaudo statico conforme all'art. 7 legge n. 1086 del 5 novembre 1971.

Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico interviene, ingiungendo l'esecuzione delle opere a tali fini necessarie, ai sensi dell'art. 153 ovvero dell'art. 151 del T.U. 4 febbraio 1915, n. 148, secondo che ricorrano o meno le circostanze della urgenza dei lavori.

#### **Art. 163 - Altezze massime e minime**

L'altezza massima delle costruzioni è delimitata dalle prescrizioni di legge, dalle norme del Piano Strutturale Comunale, richiamate nel presente Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

#### **Art. 164 - Coperture**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

#### **Art. 165 - Servitù pubbliche particolari**

Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

Ai proprietari interessati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

#### **Art. 166 - Sistemazione del marciapiedi**

Lungo le proprietà fronteggianti spazi pubblici comunali l'Amministrazione comunale





provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora il pagamento di quanto dovuto non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione comunale, la riscossione avviene con la procedura di cui al RD 14 aprile 1910, n. 639 e s.m.i.

Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti e interni.

#### **Art. 167 - Chiusura di aree fabbricabili**

È in facoltà del Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico di prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con recinzioni che diano garanzie per stabilità e durata, di aspetto decoroso e di altezza non inferiore a 2,50 *m* e non superiore a 3,00 *m*.

Le cave di sabbia e simili sono da racchiudere con recinto per l'intero loro perimetro.

#### **Art. 168 - Zoccolature, serramenti e porte**

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale od altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

Le recinzioni dovranno essere in armonia con l'ambiente naturale e architettonico.

I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun rivolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.



## SEZIONE 6 - PEREQUAZIONE

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi.

Nella pianificazione tradizionale, si produce una disparità di trattamento tra i proprietari di aree cui lo Strumento Urbanistico Comunale assegna una previsione edificatoria, e quelli le cui aree sono gravate da vincoli preordinati all'esproprio. A questo squilibrio - che vede il valore delle aree destinate ad edificazione privata adeguarsi al valore di mercato, e il valore, invece, delle aree destinate ad attuazione pubblica scendere di circa la metà - cerca di dare risposta la perequazione urbanistica.

Il piano perequativo quindi, smantellando il rigido sistema della zonizzazione, persegue obiettivi di socialità e commistione delle funzioni, consentendo una attuazione degli interventi più rapida e meno onerosa per la pubblica amministrazione.

Tra i vantaggi di questo strumento ci sono: la limitatezza temporale dei vincoli, la possibilità per l'ente locale di acquisire aree a prezzi più bassi, e la maggiore propensione, da parte delle amministrazioni, a metodi concertativi basati sul consenso.

In questa fase, nel presente Regolamento si propone un metodo per la perequazione:

1. definire l'ambito di applicazione;
2. individuare i suoli omogenei e suddividerli in classi;
3. attribuire un indice di edificabilità (espresso in mq/mq) in dipendenza della classe di appartenenza;
4. formare il comparto.

In tal senso verrà analizzata la struttura proprietaria, in sede di formazione del comparto, per individuare le eventuali situazioni critiche che rischiano di bloccare i processi di realizzazione degli interventi.

Il meccanismo perequativo prevedendo il trasferimento dei diritti edificatori attiva un vero e proprio mercato di tali diritti, che richiede regole certe di trasparenza e concorrenza.