



COMUNE DI RIANO REGOLAMENTO EDILIZIO

il Tecnico incaricato
Arch. Natalia Santoprete

Febbraio 2016

INDICE

Capitolo 1 “DISPOSIZIONI GENERALI”

Art. 1) QUADRO GIURIDICO DI RIFERIMENTO.....	pag.	1
Art. 2) CONTENUTO ED AMBITO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	“	1
Art. 3) AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	“	1

Capitolo 2 “DEFINIZIONI - PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI- TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI ”

Art. 4) DEFINIZIONI	”	1
Art. 5) PARAMETRI URBANISTICI / EDILIZI.....	”	2
Art. 6) CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO	“	5
Art. 7) VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D’USO	“	7
Art. 8) OPERE DI URBANIZZAZIONE	“	8
Art. 9) INTERVENTI CON PROCEDURA D’URGENZA	“	9
Art. 10) INTERVENTI SU IMMOBILI LEGITTIMATI IN SANATORIA	“	9
Art. 11) INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI	“	9

Capitolo 3 “ATTIVITA’ EDILIZIA LIBERA E TITOLI ABILITATIVI”

Art. 12) ATTIVITA’ EDILIZIA LIBERA	”	10
Art. 13) ATTIVITA’ EDILIZIA PREVIO COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (CIL)	”	11
Art. 14) ATTIVITA’ EDILIZIA PREVIO COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)	”	12
Art. 15) INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA’ (SCIA) .	”	13
Art. 16) INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ (DIA)	”	15
Art. 17) INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC).....	”	16

Capitolo 4 “ORGANI TECNICO - CONSULTIVI E ORGANIZZAZIONE”

Art. 18) COMMISSIONE EDILIZIA	”	17
Art. 19) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E RESPONSABILE DEL SERVIZIO.....	”	18
Art. 20) CONFERENZA DEI SERVIZI	”	19
Art. 21) SPORTELLO UNICO PER L’EDILIZIA	”	20

Capitolo 5 “TUTELA PAESAGGISTICA”

Art. 22) INTERVENTI SU IMMOBILI RICADENTI IN AREE VINCOLATE	”	22
Art. 23) INTERVENTI NON SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE.....	”	23
Art. 24) DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E DOCUMENTAZIONE	”	23
Art. 25) PROCEDURE DELL’AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	”	24
Art. 26) OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O DIFFORMITA’ DALL’AUTORIZZAZIONE	”	26

Capitolo 6 “PROCEDURE PER GLI INTERVENTI EDILIZI”

Art. 27) REQUISITI DEL PROGETTO EDILIZIO	"	27
Art. 28) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	"	27
Art. 29) COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI CIL /CILA	"	28
Art. 30) DISCIPLINA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'	"	28
Art. 31) DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	"	29
Art. 32) CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	"	30
Art. 33) PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI	"	31
Art. 34) DOMANDA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	"	31
Art. 35) DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE	"	32
Art. 36) ISTRUTTORIA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	"	35
Art. 37) INTERVENTO SOSTITUTIVO REGIONALE	"	37
Art. 38) CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	"	37
Art. 39) EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	"	38

Capitolo 7 “ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA”

Art. 40) INIZIO LAVORI E RELATIVI ADEMPIMENTI.....	"	39
Art. 41) ORGANIZZAZIONE E SICUREZZA DI CANTIERE.....	"	39
Art. 42) SCAVI E DEMOLIZIONI.....	"	40
Art. 43) RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E DI VALORE STORICO ARTISTICO.....	"	41
Art. 44) OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO.....	"	41
Art. 45) ATTIVITA' DI CONTROLLO:TERMINI E MODALITA'.....	"	41
Art. 46) VARIANTI IN CORSO D'OPERA	"	42
Art. 47) VARIAZIONI ESSENZIALI AL PROGETTO APPROVATO	"	42
Art. 48) ULTIMAZIONE LAVORI.....	"	43

Capitolo 8 “AGIBILITA' DEGLI EDIFICI”

Art. 49) CERTIFICATO DI AGIBILITA'.....	"	44
Art. 50) PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'.....	"	45
Art. 51) DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'	"	46

Capitolo 9 “CARATTERISTICHE DEI LOCALI”

Art. 52) CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI.....	"	47
Art. 53) CARATTERISTICHE DEI LOCALI.....	"	48
Art. 54) CLASSIFICAZIONE DEI PIANI.....	"	50
Art. 55) PIANI SEMINTERRATI.....	"	50
Art. 56) PIANI INTERRATI.....	"	51

Art. 57) SOTTOTETTI.....	“	51
Art. 58) SOPPALCHI.....	“	51
Capitolo 10 “COMPONENTI EDILIZIE”		
Art. 59) LOCALI ACCESSORI E VOLUMI TECNICI.....	“	52
Art. 60) COPERTURE.....	“	52
Art. 61) TETTOIE, PENSILINE, PORTICI,PERGOLATII.....	“	53
Art. 62) SISTEMAZIONI ESTERNE.....	“	54
Art. 63) SPAZI SCOPERTI INTERNI E DISTACCHI TRA FABBRICATI.....	”	54
Art. 64) ELEMENTI AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO.....	“	55
Art. 65) INTERCAPEDINI	”	56
Art. 66) RAMPE D’ACCESSO AI LOCALI INTERRATI.....	”	56
Art. 67) PASSI CARRABILI.....	”	56
Art. 68) MARCIAPIEDI E PORTICATI	“	56
Art. 69) RECINZIONI.....	“	57
Art. 70) ANTENNE E RIPETITORI.....	“	58
Art. 71) MOSTRE, VETRINE E INSEGNE.....	“	58
Art. 72) TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO.....	“	60
Art. 73) TARGHE E NUMERI CIVICI.....	“	60
Capitolo 11“ACCESSIBILITA’ E BARRIERE ARCHITETTONICHE”		
Art. 74) DEFINIZIONI E NORMATIVA.....	“	61
Art. 75) ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI	“	61
Art. 76) ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI	“	62
Capitolo 12 “RISPARMIO IDRICO E RECUPERO DELLE ACQUE METEORICHE”		
Art. 77) RISPARMIO IDRICO	”	64
Art. 78) RECUPERO ACQUE PIOVANE	”	64
Capitolo 13 “CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI”		
Art. 79) NORME E DEFINIZIONI.....	“	66
Art. 80) CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	“	66
Art. 81) CERTIFICAZIONE DI SOSTENIBILITA’ AMBIENTALE.....	“	67
Capitolo 14 “ISOLAMENTO ACUSTICO – SICUREZZA IMPIANTI - PREVENZIONE INCENDI - ANTISISMICA		
Art. 82) ISOLAMENTO ACUSTICO.....	“	68
Art. 83) SICUREZZA IMPIANTI	“	68
Art. 75) PREVENZIONE INCENDI.....	“	69
Art. 76) NORMATIVA ANTISISMICA	“	69

Capitolo 15 “BIOEDILIZIA”

Art. 86) INTERVENTI DI BIOEDILIZIA	“	70
Art. 87) ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	“	71
Art. 88) UTILIZZO FONTI RINNOVABILI	“	71
Art. 89) SOLARE TERMICO	“	72
Art. 90) FONTI RINNOVABILI PER LA COPERTURA DEL FABBISOGNO DI ENERGIA ELETTRICA	“	73
Art. 91) SISTEMI SOLARI FOTOVOLTAICI	“	73
Art. 92) INTEGRAZIONE ARCHITETTONICA DEI SISTEMI SOLARI.....	“	74
Art. 93) GEOTERMIA E RAFFRESCAMENTO SOLARE	“	75
Art. 94) IMPIANTI EOLICI	“	75
Art. 95) DISPOSITIVI PASSIVI	“	75
Art. 96) SERRE SOLARI	“	76
Art. 97) EFFICIENZA INVOLUCRO EDILIZIO	“	77
Art. 98) PROTEZIONE DAL SOVRARISCALDAMENTO SOLARE	“	77
Art. 99) RIDUZIONE EFFETTO ISOLA DI CALORE	“	78
Art. 100) VENTILAZIONE NATURALE	“	78
Art. 101) VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA	“	79
Art. 102) ILLUMINAZIONE NATURALE	“	79
Art. 103) ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE E INQUINAMENTO LUMINOSO	“	80
Art. 104) RETI DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA PER USO IDROSANITARIO	“	80
Art. 105) RETI DI SCARICO E SMALTIMENTO DELLE ACQUE.....	“	81
Art. 106) IMPIANTI DI FITODEPURAZIONE.....	“	82
Art. 107) MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE	“	83
Art. 108) SALUBRITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO	“	83
Art. 109) INCENTIVI ALLA BIOEDILIZIA.....	“	84

Capitolo 16 “TESSUTI STORICI”

Art. 110) DEFINIZIONI.....	“	85
Art. 111) COMPONENTI DELLE SUPERFICI EDIFICATE.....	“	85
Art. 112) PRESCRIZIONI PER LE SUPERFICI EDIFICATE.....	“	86
Art. 113) PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI INCORPORATI	“	87
Art. 114) PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI ADDOSSATI ALLE SUPERFICI	“	88
Art. 115) COMPETENZE ED ELABORATI PROGETTUALI.....	“	90
Art. 116) INTERVENTI RELATIVI ALLE SUPERFETAZIONI.....	“	91

Capitolo 17 “SPAZI PUBBLICI”

Art. 117) PARCHEGGI PUBBLICI	“	93
Art. 118) PERCORSI CICLABILI	“	93
Art. 119) SPAZI PEDONALI.....	“	94
Art. 120) PARCHI E GIARDINI.....	“	94
Art. 121) ALBERATURE ED ESSENZE	“	95

Capitolo 18 “ZONE AGRICOLE”

Art. 122) ZONE AGRICOLE	“	97
Art. 123) ATTIVITA' CONNESSE E COMPATIBILI CON LA DESTINAZIONE AGRICOLA.....	“	98
Art. 124) SERRE AGRICOLE	“	99

Capitolo 19 “DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI”

Art. 125) INFRASTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI	“	100
Art. 126) STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI	“	101

Capitolo 20 “NORME FINALI E TRANSITORIE”

Art. 127) VIOLAZIONI AL REGOLAMENTO EDILIZIO	“	101
Art. 128) ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	“	101

CAPITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1) QUADRO GIURIDICO DI RIFERIMENTO.

1. Il presente Regolamento Edilizio, i cui fondamenti giuridici derivano dalla Costituzione e dal Codice Civile, è redatto in conformità alla legislazione vigente e secondo gli indirizzi delle circolari e direttive in materia della Regione Lazio.

Art. 2) CONTENUTO ED AMBITO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

1. Ogni trasformazione edilizia del territorio comunale è disciplinata dal presente Regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali in materia, nonché dalle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale e dei Piani Attuativi, comunque denominati, vigenti.
2. Il Presente Regolamento disciplina le modalità costruttive con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico – estetiche, igienico – sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
3. Per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicate le vigenti disposizioni legislative.

Art. 3) AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento è automaticamente aggiornato per essere adeguato a nuove disposizioni di legge, decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive del Consiglio di Stato. L'aggiornamento è effettuato con provvedimento del Responsabile del Servizio e pubblicato sul sito del Comune.

CAPITOLO 2 “DEFINIZIONI , PARAMETRI EDILIZI, TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI”

Art. 4) DEFINIZIONI

1. Ai fini del presente Regolamento si intende per:

a) Costruzione

- 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;
- Gli interventi di allestimenti di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, quando non si tratti di installazioni di carburante anche senza esecuzione di opere edilizie strumentali agli impianti;

- b) **Ricostruzione** Qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita;
- c) **Ampliamento** Aumento dell'estensione o delle dimensioni planimetriche e o volumetriche di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare;
- d) **Sopraelevazione** Estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente;
- e) **Demolizione** Intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente. In caso di demolizione totale di un edificio, l'area acquista lo "status" di area libera;

Art. 5) PARAMETRI URBANISTICI / EDILIZI.

1. **Superficie Territoriale (St)** Rappresenta l'intera superficie della trasformazione urbanistica, comprensiva della viabilità e delle aree pubbliche a standard, quali verde, servizi e parcheggi;
2. **Indice di Edificabilità Territoriale (Ift)** può essere espresso in mc/mq, per definire il volume ammesso sulla superficie territoriale, ovvero in ab/ha per definire il volume corrispondente agli abitanti teorici ammessi su ogni ettaro di superficie territoriale;
3. **Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)** può essere espresso in mq/mq, per definire la superficie lorda (SUL) ammessa sulla superficie territoriale, ovvero in ab/ha per definire la SUL corrispondente agli abitanti teorici ammessi su ogni ettaro di superficie territoriale;
4. **Superficie Fondiaria (Sf)** Rappresenta la superficie edificabile residua della Superficie Territoriale detratta la Viabilità e le aree per i Servizi Pubblici.
5. **Indice di fabbricabilità Fondiario (Iff)** Esprime il volume massimo in metri cubi, costruibile fuori terra per ogni metro quadro di superficie fondiaria (mc/mq);
6. **Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf)** Esprime la superficie massima in mq, costruibile per ogni metro quadro di superficie del lotto (mq/mq);
7. **Aree Pubbliche** Sono le aree destinate a Viabilità e Servizi Pubblici (secondo le tipologie del DM 1444/68 e le quantità e ubicazioni riportate nello strumento urbanistico);
8. **Volume edificabile** Determinato moltiplicando la Superficie Fondiaria (Sf) per l'Indice di Fabbricabilità Fondiario (Iff);
9. **Superficie Coperta** Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature, con l'inclusione delle parti aggettate chiuse e con l'esclusione di balconi, porticati, logge, sporti di gronda e scale esterne;

10. **Rapporto Massimo di Copertura** E' il rapporto in percentuale tra la superficie coperta (riferita a tutte le opere edificate) e la superficie fondiaria;
11. **Area di Sedime** Rappresenta la porzione dell'area edificabile, all'interno della quale deve essere ubicata la costruzione;
12. **Filo Fisso** Rappresenta la linea sulla quale deve essere posto il fronte di un edificio;
13. **Numero massimo dei piani fuori terra** Rappresenta l'indice sostitutivo dell'altezza massima dell'edificio dove la misura dell'interpiano è pari a mt. 3,20.
14. **Volume dell'edificio** E' calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti o del solaio di copertura. Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata dal piede del fabbricato, a sistemazioni esterne avvenute, fino al punto di intersezione tra parete esterna e l'intradosso del solaio di copertura. Sono altresì computati nel volume della costruzione i volumi interrati abitabili, agibili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali, siano questi sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile.

Sono invece esclusi dal calcolo del computo del volume:

- il volume fuori terra di piani seminterrati con destinazione accessoria (garage o cantine) che escano fuori terra non più di 100 cm., misurati rispetto alla quota delle sistemazioni esterne previste in progetto;
- il volume dei sottotetti non abitabili con altezza utile all'intersezione dell'intradosso delle falde del tetto non superiore a mt 2,20, a condizione che il tetto abbia due o più falde e che queste ultime abbiano pendenza non superiore al 35% ed intersechino la facciata esterna dell'edificio a quota minore o uguale alla quota di calpestio del sottotetto;
- i volumi tecnici;
- logge e balconi;
- le scale esterne all'involucro dell'edificio realizzate per motivi di sicurezza, qualora siano aggiuntive agli ordinari collegamenti verticali necessari al funzionamento dell'edificio;
- il maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri;
- il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 centimetri;
- le serre solari con vincolo di destinazione e, comunque, di dimensioni non superiori al 30 % della superficie utile dell'unità abitativa realizzata;

- gli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno

15. Superficie Utile Lorda (SUL) Corrisponde alla superficie di solaio compresa nel perimetro esterno dell'involucro murario, misurata al lordo delle murature e delle tramezzature, di tutte le unità immobiliari comprese nell'edificio. Sono esclusi dalla Superficie Utile Lorda:

- il maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri;
- i volumi tecnici, comprese le serre solari fino ad un massimo del 30% della superficie utile dell'unità abitativa ad esse afferenti;
- i vani accessori (cantine e garage) interrati o seminterrati con sporgenza fuori terra non superiore a cm 100, e quelli inseriti nei sottotetti esclusi dal computo del volume;
- i balconi e le logge.

16. Altezza degli edifici (H) E' data dalla media delle altezze dei fronti degli edifici stessi; l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla media delle altezze del fronte. In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare di più del 20% l'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico. Per il calcolo dell'altezza si assumono i seguenti riferimenti:

- la linea di terra, data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- la linea di copertura del fabbricato che:

a) negli edifici coperti a terrazzo corrisponde alla quota di calpestio dello stesso;

b) negli edifici coperti a tetto con pendenza inferiore al 35% corrisponde alla linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio;

c) negli edifici coperti a tetto con pendenza superiore al 35% corrisponde alla quota ricavata a 2/3 della linea di imposta del tetto;

Sono esclusi dal computo delle altezze i soli volumi tecnici posti al di sopra della copertura quali extracorsa degli ascensori, vani scala al di sopra della linea di gronda, impianti tecnologici e canne fumarie.

17. Sagoma degli edifici (S) è misurata:

- in planimetria dall'ingombro a terra, ossia dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo sviluppo dell'edificio fuori terra, a qualsiasi piano esso sia raggiunto con le pareti perimetrali, al lordo delle sporgenze dei balconi e degli aggetti del tetto;

- in alzata dal profilo dell'edificio, e dall'altezza massima raggiunta dall'edificio, ovvero dalle diverse altezze significative nel caso di edifici a gradoni.

18. **Distanze** Le distanze si misurano a partire dal perimetro della superficie coperta dei fabbricati. Le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni o nelle trasformazioni di quelle esistenti sono stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, dei Piani Attuativi e dalla legislazione vigente in materia.

19. **Indice di Permeabilità** Esprime in percentuale il rapporto tra la superficie di suolo permeabile e l'intera superficie fondiaria del lotto edificabile;

20. **Indice di Piantumazione** Esprime il numero delle piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone urbanistiche, ovvero il numero minimo di piante di alto fusto prescritto in ogni singolo intervento edilizio per mc di edificazione;

Art. 6) CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

1. **“Interventi di manutenzione ordinaria”** riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

2. **“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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

3. **“Interventi di restauro e risanamento conservativo”**, 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 dell'organismo edilizio; Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4, del decreto legislativo n.42 /2004 per cui: per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate

all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

4. **“Interventi di Ristrutturazione Edilizia”** 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 nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
5. **“Interventi di nuova costruzione”**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
 - Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - L'installazione di torri e tralicci per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - 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, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il

profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

- 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;
 - 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 in edificato;
6. **“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. 7) VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO

1. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile. Costituisce Variazione della destinazione d'uso il mutamento della funzione d'uso per più del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari, ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di Permesso di Costruire e, in assenza di tale atto, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.
 2. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:
 - a) Residenziale;
 - b) Turistica – Ricettiva;
 - c) Terziaria – Direzionale;
 - d) Commerciale;
 - e) Produttiva;
 - f) Agricola;
- a) La destinazione Residenziale è articolata in abitazioni singole e abitazioni collettive (residenze speciali per anziani, collegi, conventi);

- b) La destinazione Turistica - Ricettiva comprende alberghi, pensioni, campeggi e le strutture ricreative (cinema, sale convegni, centri benessere, palestre, discoteche);
- c) La destinazione Terziaria - Direzionale è articolata in attività direzionali (enti e società pubblici e privati), attività di servizio alle imprese ed alle persone (studi professionali) e strutture specializzate per servizi privati (cliniche scuole e centri formazione);
- d) La destinazione Commerciale comprende, oltre alle strutture di vendita, i pubblici esercizi (bar, ristoranti) e l'artigianato di servizio integrabile con la residenza;
- e) La destinazione Produttiva comprende, oltre alle industrie e laboratori per la produzione di beni, l'artigianato di servizio non integrabile con la residenza, i depositi (di merci e di mezzi) e le strutture di vendita all'ingrosso;

Art. 8) OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Si definiscono opere di urbanizzazione gli interventi di trasformazione del territorio strumentali alla sua utilizzazione edilizia.
2. Sono opere di **urbanizzazione primaria**:
 - Strade residenziali;
 - Spazi di sosta e parcheggio;
 - Fognature;
 - Impianti di depurazione;
 - Rete idrica;
 - Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - Pubblica illuminazione;
 - Spazi di verde attrezzato;
 - Infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e relative opere;
 - Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
3. Sono opere di **urbanizzazione secondaria**:
 - 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.

Art. 9) INTERVENTI CON PROCEDURA D'URGENZA

1. Nelle condizioni di pericolo, per l'incolumità delle persone o per l'integrità dei beni, si può procedere all'esecuzione delle opere che presentino documentato carattere di necessità ed urgenza. È fatto comunque obbligo al proprietario di dare comunicazione dell'avvenuto inizio lavori, entro e non oltre le 48 ore successive, agli uffici competenti del Comune;
2. La comunicazione deve contenere la natura ed entità delle opere e la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza. Nei successivi 30 giorni, il proprietario o chi abbia titolo, dovrà adempiere a quanto previsto dalle norme vigenti in materia edilizia, in funzione del tipo di intervento ricorrente; in mancanza della richiesta di Permesso di Costruire o di presentazione di SCIA o DIA le opere sono considerate eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie di legge.

Art. 10) INTERVENTI SU IMMOBILI LEGITTIMATI IN SANATORIA

1. Sugli immobili per i quali sia stata presentata domanda di titolo edilizio in sanatoria, prima del rilascio dello stesso, sono ammessi solo gli interventi di completamento e di adeguamento statico con la procedura prevista dall'art. 35 della L.47/85;
2. Sugli immobili legittimati, se sono in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia che non incrementino il carico urbanistico, compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, superficie lorda, destinazione d'uso e sagoma di quello preesistente, con le limitate innovazioni che non rientrino nei parametri delle variazioni essenziali definite dall'articolo 17 della L.R.15/2008.

Art. 11) INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI

1. Si definiscono interventi diversi o per opere minori quelli volti alla produzione di:
 - a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni, arredi urbani e pitture murali, che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
 - b) cartellonistica murale o a struttura autoportante in tralicci e similari;
 - c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, ovvero gli episodi significativi nel quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in aree di pubblica circolazione.

Capitolo 3 “ATTIVITA’ EDILIZIA LIBERA E TITOLI ABILITATIVI”

Art. 12) ATTIVITA’ EDILIZIA LIBERA

2. L’ attività edilizia totalmente libera è disciplinata dall’articolo 6, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i
3. Salvo il rispetto del Dlgs 42/2004 e smi “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” nelle aree soggette a tutela paesaggistica, ed il conseguimento di eventuali nulla osta o atti di assenso, comunque denominati, prescritti da discipline di settore, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo né obbligo di comunicazione allo Sportello Unico per l’Edilizia:
 - a) Gli interventi di Manutenzione Ordinaria, compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
 - b) Gli interventi volti all’eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell’edificio;
 - c) 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;
 - f) L’installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc (art 17 D.Lgs n. 128 del 2006);
3. Rientrano tra le opere considerate a titolo esemplificativo quelle di seguito indicate:
 - Rimozione e ricostituzione pavimenti interni;
 - Rimozione e ricostituzione di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloriture;
 - Revisione e/o sostituzione degli infissi interni ed esterni, questi ultimi solo se con le stesse caratteristiche di quelli preesistenti (forma, materiale e colore);
 - Rifacimento intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
 - Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni con le stesse caratteristiche di quelle preesistenti (quali canali di gronda, pluviali, manti di copertura);

- Recinzioni costituite esclusivamente da pali in legno infissi al suolo e rete metallica;
- Pergolati, gazebo e simili, costituiti da strutture leggere facilmente amovibili, privi di chiusure laterali e di copertura rigida;
- Arredi da giardino di piccole dimensioni caratterizzati da facile amovibilità e reversibilità quali barbecue appoggiati al suolo, panchine, fontanelle, sculture, fioriere e simili;
- Ricoveri per animali domestici e da cortile, ripostigli per attrezzi, realizzati con materiali leggeri senza parti in muratura appoggiati o ancorati al suolo;
- Installazione di antenne e parabole escluse le eventuali opere in muratura;
- Pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e appoggiati al suolo;
- Tende da sole retrattili, prive di montanti verticali di sostegno;
- Tende autoportanti, tende in aggetto, ombrelloni pedane e fioriere al servizio di esercizi commerciali e di ristorazione, ubicate su suolo pubblico, ferma restando l'acquisizione della specifica autorizzazione amministrativa;
- Targhe e insegne, prive di autonome strutture di sostegno ed opere murarie;
- Installazione di espositori, bacheche, distributori ed apparecchi bancomat;
- Cambi di destinazione d'uso che non eccedano il 25% della superficie utile lorda dell'unità immobiliare nell'ambito della stessa categoria, che non sottraggano destinazioni originarie a parcheggio e non comportino frazionamento catastale;

Art. 13) ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA PREVIO COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (CIL)

1. L'attività edilizia libera previa Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) è disciplinata dall'articolo 6, comma 2, lettere b) c) d) e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i;
2. Salvo il rispetto del Dlgs 42/2004 e smi "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", nelle aree soggette a tutela paesaggistica, ed il conseguimento di eventuali nulla osta o atti di assenso, comunque denominati, prescritti da discipline di settore, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo previa Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) i seguenti interventi:
 - 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;
 - 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 interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

- I pannelli solari, fotovoltaici, 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;
 - Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
3. Rientrano tra le opere considerate a titolo esemplificativo quelle di seguito indicate:
- L'occupazione temporanea di suolo privato con strutture mobili, chioschi e simili, purché abbia durata inferiore a 90 giorni;
 - Le strutture temporanee per manifestazioni e spettacoli, purché mantenute per un periodo inferiore a 90 giorni;
 - Le opere funerarie collocate all'interno dell'area cimiteriale, quali lapidi e sculture;
 - Le coperture pressostatiche stagionali per lo svolgimento di attività sportive o ricreative al coperto, purché mantenute per un periodo inferiore a 90 giorni nell'arco dell'anno;

Art. 14) ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA PREVIO COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)

1. L'attività edilizia libera previa Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) è disciplinata dall'articolo 6, comma 2 lettere a), e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i;
2. Salvo il rispetto del Dlgs 42/2004 e s.m.i "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", nelle aree soggette a tutela paesaggistica, ed il conseguimento di eventuali nulla osta o atti di assenso, comunque denominati, prescritti da discipline di settore, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo previa Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) :
- Gli interventi di Manutenzione Straordinaria, compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - Le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.
3. Rientrano tra le opere considerate a titolo esemplificativo quelle di seguito indicate:
- Frazionamento o accorpamento di unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

- Cambi di destinazione d'uso di immobili già adibiti ad esercizio di impresa ad altro esercizio di impresa non connessi ad interventi di ristrutturazione edilizia;
- Demolizione e/o nuova costruzione di tramezzi anche per la creazione di nuovi vani;
- Realizzazione di controsoffitti;
- Modifica di collegamenti verticali esistenti (scale, ascensori, montacarichi) all'interno della singola unità immobiliare, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- Apertura o chiusura di vani porta su murature interne non portanti;
- Nuova installazione di impianti tecnologici ed integrazione dei servizi igienico sanitari senza alterazione dei volumi, delle superfici e dell'aspetto esteriore dell'immobile;

ART. 15) INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)

1. Gli interventi mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) sono definiti dall'articolo 22, commi 1,2,2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i;
2. La realizzazione degli interventi del presente articolo su immobili sottoposti a vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico artistico ed archeologico è subordinata all'acquisizione dei preventivi pareri, autorizzazioni, atti di assenso, comunque denominati, richiesti dalle normative di settore tra cui le disposizioni del Dlgs 42/2004 e smi "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio";
3. Sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.):
 - Gli interventi non riconducibili a quelli dell'attività edilizia libera e dell'attività edilizia soggetta a Permesso di Costruire o in alternativa a Denuncia di Inizio Attività, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici e alla disciplina urbanistico-edilizia vigente;
 - Le varianti a Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo, ai sensi del Dlgs 42/2004 e smi, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire;
 - Le varianti a Permessi di Costruire, comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, che non configurano variazione essenziale, conformi alle prescrizioni urbanistico edilizie e attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli, di cui al comma 2, e dalle altre normative di settore;
4. Rientrano tra le opere considerate a titolo esemplificativo quelle di seguito indicate:

- Modifica di collegamenti verticali esistenti (scale, ascensori, montacarichi) all'interno della singola unità immobiliare, che riguardino anche le parti strutturali dell'edificio;
- Sostituzione di parti anche strutturali dell'unità immobiliare;
- Apertura e/o chiusura di vani porta su muratura portante, previa verifica strutturale e nel rispetto delle norme vigenti, all'interno della singola unità immobiliare;
- Installazione di ringhiere o realizzazione di parapetti;
- Sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse rispetto ai preesistenti;
- Rivestimenti e coloriture di prospetti esterni se con modifiche rispetto ai preesistenti;
- Sostituzione dei manti di copertura se con caratteristiche diverse rispetto ai preesistenti;
- Realizzazione di scale di sicurezza;
- Realizzazione di soppalchi;
- Realizzazione di pensiline e tettoie;
- Nuova installazione di impianti tecnologici posti all'esterno dell'unità immobiliare e/o edilizia;
- Realizzazione di parcheggi privati, su aree edificate, a raso non coperti, tali che le aree pavimentate rispettino la permeabilità dei suoli così come prescritte dalle norme vigenti e realizzazione di parcheggi privati pertinenziali ai sensi della Legge 122/89 (c.d. Legge Tognoli e s.m.i) completamente interrati, con copertura da sistemare a giardino pensile con manto vegetale, ovvero posti al piano terra di edifici esistenti conformi agli strumenti urbanistici o che risultino in deroga se interessano aree già edificate;
- Realizzazione o modifica di recinzioni, muri di cinta, accessi carrabili;
- Interventi di restauro consistenti nel ripristino e restituzione dell'unità immobiliare e/o edilizia alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni;
- Interventi di restauro consistenti nel ripristino della destinazione d'uso originaria della singola unità immobiliare, dell'aspetto esteriore dell'edificio, così come risulta dal titolo originario;
- Demolizione e ricostruzione di solai con quote diversa rispetto a quelle preesistenti in assenza di incremento di superficie utile lorda;
- Modifica del posizionamento o nuovo inserimento di elementi distributivi verticali;
- Sostituzione di elementi verticali portanti dell'edificio con altri aventi caratteristiche fisiche e strutturali diverse;
- Cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria;

ART. 16) INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA)

1. Gli interventi mediante Denuncia di Inizio Attività (DIA) sono definiti dall'articolo 22, comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i;
2. La realizzazione degli interventi del presente articolo su immobili sottoposti a vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico artistico ed archeologico è subordinata all'acquisizione dei preventivi pareri, autorizzazioni, atti di assenso, comunque denominati, richiesti dalle normative di settore tra cui le disposizioni del Dlgs 42/2004 e smi "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
3. Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività (DIA) in alternativa al Permesso di Costruire:
 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti delle destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni;
 - 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;
 - Gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
4. Rientrano tra le opere considerate a titolo esemplificativo quelle di seguito indicate:
 - Modifica dell'aspetto esteriore degli edifici (apertura di nuovi vani finestra o trasformazione di quelli esistenti, realizzazione di balconi e logge, modifica delle coperture esistenti che prevedano soluzioni strutturali od architettoniche diverse);

- Demolizione e ricostruzione dei solai se impostati a quote diverse e con aumento di superficie utile lorda, costruzione di nuovi solai all'interno dell'edificio;
- Demolizioni e ricostruzioni di porzioni di fabbricato con incrementi di superficie utile lorda, modifiche del volume e della sagoma;
- Modifiche di spazi accessori esistenti all'interno della sagoma esistente con aumento della superficie utile lorda;
- Realizzazione di spazi accessori alle unità immobiliari e/o edilizie, serre solari e simili funzionali al risparmio energetico;
- Realizzazione di portici e volumi tecnici emergenti dall'estradosso del solaio di copertura tali da non configurarsi come interventi di nuova costruzione;
- Piscine pertinenziali ad unità immobiliari residenziali;
- Cambi di destinazione d'uso tra categorie differenti connessi o meno ad interventi di ristrutturazione edilizia;
- Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti di cui alla L.R. 13/09;
- Interventi di demolizione integrale senza ricostruzione dei manufatti realizzati abusivamente con ripristino del legittimo stato dei luoghi per i quali non risultino avviate procedure di disciplina edilizia.

ART. 17) INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Ai sensi dell'articolo 10, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a Permesso di Costruire:
 - a) Gli interventi di nuova costruzione;
 - b) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti delle destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni;
4. La realizzazione degli interventi del presente articolo su immobili sottoposti a vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico artistico e archeologico è subordinata all'acquisizione dei preventivi pareri, autorizzazioni, atti di assenso, comunque denominati, richiesti dalle normative di settore tra cui le disposizioni del Dlgs 42/2004 e s.m.i "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

CAPITOLO 4 “ORGANI TECNICO – CONSULTIVI E ORGANIZZAZIONE”**Art. 18) COMMISSIONE EDILIZIA**

1. La Commissione Edilizia è l'organo consultivo del Comune, nei settori urbanistico ed edilizio. Il Consiglio Comunale, con apposita e motivata deliberazione, può istituire la Commissione Edilizia, può altresì dichiarare "non indispensabile" la Commissione Edilizia istituita all'atto della sua scadenza e non procedere al suo rinnovo;
2. La Commissione Edilizia, qualora istituita, esprime il proprio parere sugli Strumenti Urbanistici Attuativi e relative Varianti, sul Regolamento Edilizio e sue eventuali modifiche, sulle opere soggette a Permesso di Costruire nonché nelle materie ad essa attribuite dalla normativa vigente;
3. Nel settore edilizio esprime il parere di competenza sugli aspetti normativi, formali, architettonici delle opere edilizie ed sul loro inserimento nel contesto di riferimento;
4. La Commissione Edilizia, nominata dal competente organo comunale, è composta:
 - dal Dirigente del Settore competente o suo delegato che la convoca e la presiede;
 - da due membri, scelti tra professionisti esperti nelle seguenti materie: architettura, topografia, strutture e strutture antisismiche, ingegneria civile, urbanistica, tutela e progettazione dell' ambiente e del verde;
 - da un laureato con requisiti di esperto paesaggista;
 - da un dottore agronomo forestale;
 - da un dottore geologo;
 - da un Perito Demaniale per la verifica di sussistenza degli Usi Civici.
5. Non possono far parte della Commissione Edilizia i rappresentanti di organi e istituti ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull' opera in esame o funzioni di controllo.
6. Il Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, è un funzionario del settore. I progetti sottoposti al parere della Commissione Edilizia vengono illustrati dal funzionario che ne ha curato l'istruttoria o da altro tecnico indicato dal Responsabile del Servizio competente.
7. La Commissione Edilizia si riunisce in via ordinaria, ogni qualvolta il Presidente lo ritenga necessario. Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente. In seconda

convocazione la Commissione è valida quando sono presenti tre commissari tra cui il Presidente.

8. La Commissione è convocata dal Presidente, almeno cinque giorni prima della data della riunione, con invito scritto; i pareri vengono espressi a maggioranza assoluta di voti dei componenti presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
9. I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da loro elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.
10. I pareri negativi devono essere sempre motivati. Nel caso in cui le motivazioni risultino dall'istruttoria, può essere fatto riferimento all'istruttoria stessa, senza riportare nel verbale le motivazioni.
11. Per ogni argomento discusso vanno trascritti, a verbale, il parere della Commissione Edilizia, eventuali modifiche e prescrizioni, i voti contrari e di astensione ed eventuali dichiarazioni di voto. Il verbale viene sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e dai commissari presenti alla seduta.
12. Ai commissari è attribuito un gettone di presenza la cui entità è definita con Delibera di Giunta Comunale. Nel caso di residenza fuori dal Comune è previsto, inoltre, il rimborso delle spese di viaggio, determinate in forma forfettaria con Deliberazione di Giunta Comunale.
13. I membri della Commissione Edilizia durano in carica come al mandato dell'amministrazione eletta, salvo diversa Deliberazione di Consiglio Comunale. I commissari assenti per tre sedute consecutive senza giustificati motivi, decadono dalla carica; nei casi di dimissioni dalla carica, di decadenza o morte di uno o più commissari, il Consiglio Comunale procede alla relativa sostituzione per il periodo residuo in corso.

Art. 19) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E RESPONSABILE DEL SERVIZIO

1. Il Responsabile del Procedimento ed il Responsabile del Servizio, nell'esercizio delle loro funzioni attribuite dalla legge ispirano la propria attività al rispetto dei principi di efficacia, economicità e non aggravamento dell'azione amministrativa;
2. Il Responsabile del Procedimento deputato all'istruttoria tecnica e amministrativa:
 - Verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione;

- Richiede, nel rispetto dei termini di legge, al soggetto legittimato le integrazioni necessarie e, qualora sussistano ragioni di irricevibilità o inammissibilità di istanze, segnalazioni, dichiarazioni, ne informa il Responsabile del Servizio;
 - Comunica al Responsabile del Servizio la diversa qualificazione normativa qualora un intervento richieda un titolo edilizio diverso da quello presentato;
 - Accerta d'ufficio i fatti, disponendo il compimento di tutti gli atti necessari, adottando ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria quali ad esempio l'acquisizione di dichiarazioni, documenti, accertamenti, sopralluoghi e verifiche;
 - Invia le comunicazioni scritte al soggetto legittimato, formula le richieste di integrazioni delle istanze, dichiarazioni, segnalazioni;
 - Conclude l'istruttoria, formulando motivata proposta al Responsabile del Servizio, ai fini dell'emanazione del provvedimento finale o del preavviso del rigetto di cui all'articolo 10 bis della legge 241/1990;
3. Il Responsabile del Servizio:
- Comunica al soggetto legittimato l'irricevibilità dell'istanza, dichiarazione, segnalazione indicandone le ragioni;
 - Diffida dall'esecuzione dei lavori nei casi di accertata inapplicabilità delle CIL, CILA, SCIA, DIA;
 - Emette il provvedimento finale relativo ai titoli abilitativi edilizi o l'eventuale motivato diniego;
 - Esercita il diritto di controllo sull'attività edilizia disponendo le opportune verifiche e emettendo i conseguenti provvedimenti.

Art. 20) CONFERENZA DEI SERVIZI

1. Il Responsabile del Procedimento, nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge indice, se necessario, la Conferenza dei Servizi, a scopi istruttori e decisorii, alla quale invita i rappresentanti delle unità comunali, a diverso titolo interessate, e delle altre Amministrazioni ed ulteriori Enti o gestori di servizi pubblici interessati per l'esame contestuale degli atti del procedimento e per l'espressione dei pareri di competenza;
2. La partecipazione alla Conferenza dei Servizi è obbligatoria salvo precedente trasmissione di pareri favorevoli senza prescrizioni; nell'ambito della Conferenza dei Servizi, i rappresentanti delle Amministrazioni e Enti interessati esprimono i pareri di competenza su tutte le questioni afferenti; tali pareri devono essere motivati in relazione all'oggetto specifico trattato nella Conferenza, gli stessi devono indicare le modifiche

necessarie all'ottenimento del parere favorevole ovvero essere espressi in senso favorevole con prescrizioni;

3. Il soggetto legittimato può partecipare alle sedute della Conferenza dei Servizi tramite il progettista o altro tecnico delegato al fine di illustrare il progetto presentato, fornire chiarimenti in merito ad eventuali problematiche ed essere informato sulle richieste istruttorie e sui pareri;
4. Il termine di assunzione della determinazione definitiva della Conferenza resta comunque compreso in quello stabilito per legge per la fase istruttoria del titolo abilitativo edilizio, fatta salva l'eventuale sospensione nei casi ammessi. In ogni caso i lavori della Conferenza dei Servizi devono essere improntati ai principi di efficacia, economicità e non aggravamento dell'azione amministrativa.

Art. 21) SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Denuncia di Inizio Attività; Lo Sportello Unico per l'Edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio;
2. In particolare lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede:
 - a) alla ricezione delle Denunce di Inizio Attività (DIA), delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) e delle domande per il rilascio di Permessi di Costruire (PdC) e di ogni altro atto di assenso, comunque denominato, in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli artt. 23,33 e 39 del decreto legislativo n. 42 del 2004;
 - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto precedente, anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta, a chi vi abbia interesse, l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente Regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;

- d) al rilascio dei Permessi di Costruire, dei Certificati di Agibilità, nonché delle Certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia .
3. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce direttamente o tramite Conferenza dei Servizi, ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater e 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e s.m.i, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano in particolare:
- a) Il parere della azienda sanitaria locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20 comma 1 del DPR 380/2001;
 - b) Il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
 - c) Le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della Regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 62 e 94 del DPR 380/2001;
 - d) L'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;
 - e) Gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo Codice;
 - f) Il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
 - g) Gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie;
 - h) Il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

CAPITOLO 5 “TUTELA PAESAGGISTICA”

Art. 22) INTERVENTI SU IMMOBILI RICADENTI IN ZONE VINCOLATE

1. Ogni intervento su immobili ricadenti in zone vincolate, ai sensi dell'articolo 134 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, non può essere effettuato senza la prescritta Autorizzazione Paesaggistica, di cui all'articolo 146 del Codice, che disciplina il procedimento per la realizzazione di opere ed interventi ricadenti nei beni paesaggistici;
2. E' conferita al Comune, ai sensi della L.R. 22 giugno 2012, n. 8, la funzione amministrativa in materia di paesaggio per le seguenti tipologie di intervento:
 - Interventi indicati nell'Allegato 1 del Decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del D.Lgs 42/2004 e s.m.i);
 - Interventi di manutenzioni ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere a), b), e c). del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
 - Interventi da eseguirsi in zone di completamento, definite zone B dal Decreto del Ministro per i Lavori Pubblici 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 16 aprile 1968, n. 97 o ad esse equiparate ;
 - Varianti al progetto approvato che non abbiano natura di variazioni essenziali come definite dall'articolo 17 della Legge regionale 11 agosto 2008, n. 15 (Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia);
 - Interventi, comprese le opere di urbanizzazione primaria, da realizzare in esecuzione di strumenti urbanistici attuativi comunque denominati, per i quali sia stato rilasciato preventivo parere paesaggistico favorevole e per i quali i medesimi piani contengano i tipi edilizi in scala non inferiore a 1:200;
 - Installazione sugli edifici esistenti, con esclusione delle zone A, come definite dal Decreto del Ministro per i Lavori Pubblici 2 aprile 1968, o ad esse equiparate, di pannelli solari, termici e fotovoltaici, anche se di superficie superiore a 25 mq;
 - Opere che costituiscono pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
 - Posa in opera di nuove condotte di fognatura, condotte idriche, reti urbane di distribuzione del gas interrate, di linee elettriche a tensione non superiore a 20 KV

ovvero, se interrate, di qualunque tensione, nonché di cabine elettriche e per telecomunicazioni;

- Interventi di cui alla Legge Regionale 16 aprile 2009, n 13 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti) e successive modifiche;
- Interventi di cui agli articoli 3, 3bis, 3 ter, 4 e 5 della legge 11 agosto 2009, n. 21 (misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale) e successive modifiche, limitatamente a quelli realizzabili previa Denuncia di Inizio Attività;

Art. 23) INTERVENTI NON SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'articolo 149 del DLgs 42/2004 e s.m.i non è richiesta l'Autorizzazione paesaggistica:
 - a. Per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - b. Per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
 - c. Per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma1, lettera g) purchè previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia;

Art. 24) DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E DOCUMENTAZIONE

1. L'istanza di Autorizzazione Paesaggistica, relativa agli interventi in aree vincolate ai sensi del DLgs 42/2004 e s.m.i, redatta sulla modulistica predisposta dall'Amministrazione, sottoscritta dal soggetto legittimato, deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia con la ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria e la seguente documentazione richiesta per l'istruttoria:
 - a. Titolo di proprietà - Atto notarile in copia. In caso di possesso o detenzione dovranno essere presentati: titolo di possesso o detenzione e atto di assenso del proprietario dell'immobile alla presentazione dell'istanza; per le opere pubbliche le Amministrazioni dovranno produrre l'Atto di Approvazione del progetto dei lavori di cui si chiede l'autorizzazione;
 - b. Dichiarazione Asseverata attestante la conformità urbanistica dell'intervento alla normativa vigente e adottata - redatta in originale dal tecnico abilitato firmatario del progetto presentata unitamente a copia di un documento di identità sottoscritta;

- c. Dichiarazione Asseverata del tecnico abilitato firmatario del progetto e siglata dal richiedente attestante la conformità dell'intervento alla normativa paesaggistica;
- d. Dichiarazione Sostitutiva che l'immobile non è stato oggetto di precedenti autorizzazioni ovvero annullamenti da parte della Soprintendenza BB.AA.AA. competente per zona, diversamente vanno allegati i precedenti provvedimenti;
- e. Dichiarazione Asseverata dal tecnico abilitato firmatario del progetto e siglata dal richiedente attestante la completa legittimità delle preesistenze allegando precedenti pareri paesaggistici ;
- f. Dichiarazione Asseverata circa l'inesistenza di vincoli ex art. 10 e seguenti del DLgs 42/2004;
- g. Attestazione sull'inesistenza ovvero sull'esistenza di usi civici;
- h. Elaborato Grafico di progetto in un unico foglio in 5 copie, sottoscritto dal richiedente e dal tecnico abilitato che lo ha redatto che deve inoltre attestare la conformità tra i 5 elaborati apponendo su uno la dicitura "Originale" e sugli altri quattro la dicitura "copia conforme all'originale";
- i. Relazione Tecnica in 5 copie;
- j. Relazione Paesaggistica in 5 copie (Procedura Ordinaria) ai sensi del D.P.C.M. 12/12/05, integrata dallo Studio di Inserimento Paesistico ove previsto ai sensi degli artt. 29 e 30 della L.R. 24/98;
- k. Relazione Paesaggistica Semplificata in 5 copie (Procedura Semplificata) ai sensi del D.P.R. 139/2010, per gli interventi che ricadono nell' Allegato 1 del Decreto;

Art. 25) PROCEDURE DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. Nei casi di Autorizzazione Paesaggistica con Procedura Ordinaria, entro 40 giorni dal ricevimento dell'istanza, viene effettuato dall'Amministrazione l'accertamento di conformità dell'intervento con la normativa di tutela paesaggistica e trasmessa la documentazione, la relazione con la proposta di provvedimento alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici comunicando, contestualmente, all'interessato l'avvio del procedimento; il termine di 40 giorni è sospeso, per una sola volta, in caso di richiesta di integrazioni o necessità di verifiche; il Soprintendente comunica il parere obbligatorio e vincolante entro 45 giorni dalla data di ricezione dell'istanza; entro il termine di 20 giorni dalla ricezione del parere del Soprintendente lo Sportello Unico per l'Edilizia rilascia l'Autorizzazione oppure comunica all'interessato il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'art. 10 – bis della L.241/1990 e s.m.i; decorso inutilmente il termine per l'acquisizione del parere del Soprintendente, l'Amministrazione comunale può convocare

la Conferenza dei Servizi che si pronuncia entro il termine di 15 giorni; in ogni caso entro 60 giorni dalla ricezione degli atti da parte della Soprintendenza, l'Amministrazione comunale provvede sulla domanda di Autorizzazione;

2. Nei casi di Autorizzazione Paesaggistica con Procedura Semplificata, entro 30 giorni dal ricevimento dell'istanza, viene effettuato l'accertamento di conformità, la trasmissione della documentazione con la proposta di provvedimento alla Soprintendenza e la comunicazione all'interessato dell'avvio del procedimento; il termine di 30 giorni è sospeso, per una sola volta, in caso di richiesta di integrazioni o necessità di verifiche; il Soprintendente comunica il parere obbligatorio e vincolante entro 25 giorni dalla data di ricezione dell'istanza; entro il termine di 5 giorni dalla ricezione del parere del Soprintendente lo Sportello Unico per l'Edilizia rilascia l'Autorizzazione oppure comunica all'interessato il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'art. 10 – bis della L.241/1990 e s.m.i.; decorso inutilmente il termine per l'acquisizione del parere del Soprintendente, l'Amministrazione comunale provvede sulla domanda di Autorizzazione;
1. L'Autorizzazione Paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al Permesso di Costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i, prima del rilascio dei quali deve essere accertata la conformità delle opere alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie ed a quelle che disciplinano vincoli di altra natura; l'Autorizzazione Paesaggistica viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, inserita nell'elenco di cui al comma 13, art. 146 D.lgs 42/2004 s.m.i e trasmessa, ai sensi del comma 11, alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, al Dipartimento "Territorio" della Regione Lazio, alle altre Amministrazioni se interessate nel procedimento: Ente Parco di Veio, Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio; l'Autorizzazione Paesaggistica è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione, ai sensi dell'art. 146, comma 4 del D.lgs. 42/2004 s.m.i.;
4. Ai fini dell'applicazione dell'art. 32 della Legge 47/85 sulle domande di Condono Edilizio riguardanti ambiti di tutela paesaggistica il Parere Paesaggistico in sanatoria, di competenza del comune, viene espresso applicando il procedimento dell'articolo 146 del DLgs 42/2004 e s.m.i.

Art. 26) OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALL'AUTORIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 181 del DLgs 42/2004 e s.m.i, chiunque, senza la prescritta autorizzazione o in difformità di essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici è punito con le pene previste dall'articolo 44, lettera c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. La pena è della reclusione da uno a quattro anni qualora i lavori:
 - a) ricadano su immobili od aree che, per le loro caratteristiche paesaggistiche, siano stati dichiarati di notevole interesse pubblico con apposito provvedimento emanato in epoca antecedente alla realizzazione dei lavori;
 - b) ricadano su immobili od aree tutelati per legge ai sensi dell'articolo 142 ed abbiano comportato un aumento dei manufatti superiore al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento della medesima superiore a settecentocinquanta metri cubi, ovvero ancora abbiano comportato una nuova costruzione con una volumetria superiore ai mille metri cubi.
2. L'Autorizzazione Paesaggistica fuori dai casi di cui all'art. 167, commi 4 e 5 del DLgs 42/2004 e s.m.i, non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi;
3. Ai sensi dell'art. 167, comma 4 del DLgs 42/2004 e s.m.i, l'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica nei seguenti casi:
 - a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
 - b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
 - c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
4. Ai sensi dell'art. 167, comma 4 del DLgs 42/2004 e s.m.i, il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi presenta domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine di 180 giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine di 90 giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria.

CAPITOLO 6 “PROCEDURE PER GLI INTERVENTI EDILIZI”

Art. 27) REQUISITI DEL PROGETTO EDILIZIO

4. Il progetto da presentare allo Sportello Unico per l'acquisizione del Titolo edilizio deve verificare:
 - a. Il rispetto dei vincoli esistenti e la preventiva acquisizione delle autorizzazioni e nulla osta prescritti dalla normativa vigente in merito a:
 - vincoli relativi ai beni culturali e paesaggistici ai sensi del DLgs 42/2004 e smi;
 - vincoli di rispetto ferroviario, cimiteriale, degli elettrodotti;
 - vincoli idrogeologici, di ambito fluviale e idraulico;
 - b. La conformità alla disciplina urbanistico – edilizia nazionale e regionale, nei diversi settori afferenti alla tutela idraulica, geologica e sismica, alla sicurezza statica e antincendio delle costruzioni, alla distanza minima dai confini e tra le costruzioni, alla dotazione di parcheggi, all'accessibilità da parte dei soggetti diversamente abili, all'igiene e salubrità delle costruzioni, alla protezione contro il rumore, al contenimento dei consumi energetici;
 - c. La conformità allo Strumento Urbanistico Generale, ai Piani Attuativi comunque denominati, al presente Regolamento;

Art. 28) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, le previsioni degli Strumenti Urbanistici vigenti e/o adottati e le modalità di intervento, la sussistenza di eventuali convenzioni e/o atti di asservimento, le informazioni relative all'eventuale cessione di diritti edificatori, la sussistenza di vincoli sovraordinati.
2. La richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, da parte del soggetto legittimato, presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia su modello predisposto dall'Amministrazione Comunale, previo corresponsione dei diritti di segreteria, deve contenere tutti gli elementi utili all'identificazione dell'immobile, oggetto dell'istanza, compreso lo stralcio catastale con evidenziata l'area interessata;
3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Responsabile del Servizio entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, conserva validità per un anno dal suo rilascio salvo che non intervengano modifiche agli Strumenti Urbanistici ed alla normativa;
4. Il Responsabile delle istruttorie edilizie è comunque tenuto alla verifica del Certificato, in relazione alle norme successivamente intervenute, nonché ad eventuali variazioni degli Strumenti di Pianificazione Urbanistica.

Art. 29) COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI CIL /CILA

1. La realizzazione degli interventi senza alcun titolo abilitativo previa Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) è subordinata al rispetto delle norme di tutela o di settore ed all'acquisizione, se dovute, delle preventive autorizzazioni, pareri, nulla osta o altri atti di assenso comunque denominati. L'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo l'avvenuta acquisizione degli stessi.
2. Negli interventi di cui all'articolo 6, comma 2 lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., eseguiti previa Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), l'interessato trasmette all'Amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli Strumenti Urbanistici approvati, al Regolamento Edilizio, compatibili con la normativa in materia sismica, con quella del rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la Comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. L'inizio dei lavori e la conclusione degli stessi deve avvenire entro tre anni dalla data di presentazione della Comunicazione;

Art. 30) DISCIPLINA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Nel caso di presentazione contestuale della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo l'avvenuta acquisizione degli stessi;
2. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività è sottoposta al termine massimo di validità di tre anni dalla data di presentazione, o dall'effettivo inizio di efficacia della stessa, con obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori;
3. La sussistenza del titolo ad eseguire i lavori è provata con la copia della SCIA dalla quale risulti la data di ricevimento della Segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, gli atti di assenso eventualmente necessari. Qualsiasi variazione deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia.
4. Il Responsabile del Procedimento verifica la conformità dell'intervento alla normativa vigente in materia; nei casi in cui siano riscontrate irregolarità, entro il termine di trenta giorni dal deposito della SCIA, il Responsabile del Servizio adotta un provvedimento motivato di diniego con cui si vieta il proseguimento dei lavori e si ordina la rimozione

degli stessi, fatta salva la possibilità per l'interessato di regolarizzare la propria posizione nell'arco temporale stabilito nel provvedimento di sospensione dei lavori;

5. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, da presentare allo Sportello Unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto depositato con la SCIA, alle normative di sicurezza ed igienico sanitarie. Contestualmente viene consegnata ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la relativa sanzione amministrativa.
6. Qualora venga accertata l'esecuzione delle opere soggette a SCIA, prima della presentazione o dell'efficacia della stessa, il richiedente è soggetto all'applicazione della sanzione amministrativa fatti salvi più gravi provvedimenti previsti dalla legge in materia.

Art. 31) DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA)

1. La Denuncia di Inizio Attività è presentata, dal proprietario o chi abbia titolo, allo Sportello Unico per l'Edilizia almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, accompagnata dagli elaborati progettuali e da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli Strumenti Urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie; la Denuncia corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la Denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.
2. La Denuncia di Inizio Attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova Denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia la data di ultimazione dei lavori.
3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni, di cui al comma 1, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la DIA è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, se il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non è allegato alla Denuncia, il Responsabile del Procedimento convoca la Conferenza dei Servizi ai sensi degli artt.14, 14 bis, 14 ter, 14 quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni, di cui al comma 1, decorre dall'esito della Conferenza. In caso di esito non favorevole, la DIA è priva di effetti.
5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della DIA da cui risulti la data di ricevimento della Denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
6. Il Responsabile del Servizio, qualora, entro il termine indicato al comma 1, sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare l'intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la Denuncia di Inizio Attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto depositato con la DIA, da presentare allo Sportello Unico contestualmente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale, conseguente alle opere realizzate, ovvero alla dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la relativa sanzione amministrativa.

Art. 32) CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile, o a chi abbia titolo per richiederlo; il Permesso di Costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa; esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio; è irrevocabile ed è oneroso; Il rilascio del Permesso di Costruire non comporta limitazioni dei diritti di terzi;
2. Il Permesso di Costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli Strumenti Urbanistici, del presente Regolamento e della disciplina urbanistico - edilizia vigente; il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati a procedere

all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del Permesso;

4. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di Permesso di Costruire con le previsioni di Strumenti Urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello Strumento Urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo Strumento Urbanistico sia stato sottoposto all'approvazione dell'amministrazione sovraordinata competente entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

Art. 33) PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

1. Il Permesso di Costruire in deroga agli Strumenti Urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di Permesso di Costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa Deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 2014 e successive modificazioni;
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
4. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, nonché nei casi di cui al comma 2, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 34) DOMANDA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati a richiederlo, va presentata allo sportello unico corredata dall'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti e dagli altri

documenti previsti. La domanda è accompagnata dalla dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, al presente Regolamento 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;

Art. 35) DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA

Alla domanda per il Permesso di Costruire devono essere allegati:

1. Il progetto, redatto in tre copie, costituito dai seguenti elaborati:

- Stralcio della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 con l'esatta ubicazione della proprietà interessata;
- Stralcio degli elaborati del Piano Territoriale Paesistico Regionale in scala adeguata con l'esatta ubicazione della proprietà interessata;
- Stralcio degli elaborati del Piano Territoriale Paesistico Ambito 4 Valle del Tevere in scala adeguata con l'esatta ubicazione della proprietà interessata;
- Stralcio degli elaborati dello Strumento Urbanistico Generale in scala 1:2000/1:5.000/ con l'esatta ubicazione della proprietà interessata;
- Stralcio degli eventuali Piani Attuativi in scala 1:2000/1:1000 con l'esatta ubicazione della proprietà interessata;
- Stralcio della Zonizzazione Acustica del territorio comunale in scala adeguata con l'esatta ubicazione della proprietà interessata;
- Documentazione catastale, costituita da estratto di mappa, in scala 1:2000/1:1000 e da certificato, contenente gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento;
- Planimetria dello stato attuale del lotto (ante operam) in scala adeguata con indicazione delle proprietà confinanti, delle quote altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, degli alberi di alto fusto e di tutta la vegetazione esistente, di recinzioni ed ingressi, di eventuali costruzioni esistenti sul lotto di cui occorre dimostrare la legittimità;
- Planimetria, alla stessa scala della precedente, dello stato futuro (post operam) con indicazione delle quote altimetriche, della sistemazione della zona non edificata (parcheggi, giardini, zone pavimentate, nuove alberature), edifici esistenti, siepi, recinzioni, ingressi e quant'altro possa chiarire i rapporti tra l'opera e l'area circostante;
- Profili dell'intera area in scala adeguata, estesi anche all'intorno, con rappresentazione delle strutture edilizie esistenti, delle opere previste (edifici e sistemazioni esterne) e degli

- assetto vegetazionali e morfologici, con indicazione di scavi e riporti per i territori ad accentuata acclività, quantificando in una tabella riassuntiva i relativi valori volumetrici
- Dati tecnici con schemi planimetrici quotati per il calcolo delle superfici e dei volumi ammissibili e previsti in rapporto alle altezze, alle distanze, agli indici fondiari prescritti; (laddove necessario si rammenta il rispetto del D.P.R. 503/96, il D.L. n. 1444 del 2/4/1968 nonché l'art. 2 comma 2 della legge 122/89);
 - Piante, in scala 1:100 di tutti i piani e della copertura dell'opera con indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, delle quote planimetriche ed altimetriche. La pianta relativa alla copertura deve essere corredata dalle indicazioni dei materiali usati, il senso delle falde, le pendenze i volumi tecnici, i camini, le gronde, i lucernai ecc.
 - Sezioni quotate in numero necessario alla completa comprensione dell'opera in scala 1:100 con le misure delle altezze nette e lorde dei singoli piani e dell'altezza totale prescritta. In tali sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno (ante e post operam) lungo le sezioni stesse ed estese ai confini ed eventuali strade;
 - Prospetti in rapporto 1:100 di tutte le facciate dell'opera, anche con riferimento agli edifici circostanti. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente e di progetto. (Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati i prospetti devono comprendere anche le facciate aderenti). Inoltre va riportata indicazione delle aperture e dei relativi infissi, opere in ferro e balaustre, coperture, pluviali in vista, volumi tecnici, tutti con indicazione di materiali e colori impiegati;
 - Recinzioni in scala 1:100 con particolari in scala 1:20, 1:10 per cancelli, sistemazioni a terra, ecc. con indicazione dei materiali e colori usati
2. Relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, nella relazione saranno asseverati la conformità delle opere progettate alle norme vigenti;
 3. Documentazione fotografica - Rappresentazione dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico. Deve essere prodotta a colori e corredata della indicazione planimetrica dei punti di ripresa; si deve indicare: ubicazione, foglio catastale e particella, le foto devono essere datate, timbrate, firmate dal tecnico e dal richiedente;
 4. Dichiarazione con firma autenticata resa dal richiedente attestante che l'area asservita alla costruzione in progetto non è stata mai vincolata ad altra costruzione e Certificato storico catastale dal 1996 in poi;
 5. Attestazione del versamento alla Tesoreria Comunale dei diritti di istruttoria.

6. Ogni disegno deve essere quotato in maniera esauriente, devono essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.
7. Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:100 o 1:50 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica;
8. Nel caso che le acque nere debbano allontanarsi utilizzando tubazioni private, deve essere allegata alla domanda anche copia del relativo permesso di costruire, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque nere redatto secondo la legislazione vigente.
9. Per i Permessi di Costruire convenzionati deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dal Comune ai sensi della legislazione vigente; tale atto deve essere prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.
10. Per i Permessi di Costruire onerosi deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del calcolo del volume totale edificato, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
11. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione queste devono essere realizzate secondo gli Standard delle OO.PP. del Comune. La relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda per il permesso di costruire, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione ed il rilascio delle relative garanzie. Gli importi di tali opere verranno desunti dall'applicazione del Prezziario Ufficiale della Regione Lazio.

12. E' comunque facoltà del Comune predisporre un elenco completo e dettagliato della documentazione da presentarsi per ogni singola richiesta.

Art. 36) ISTRUTTORIA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Alla presentazione della domanda, lo Sportello Unico per l'Edilizia rilascia al richiedente la ricevuta con l'indicazione della data e del numero di protocollo; L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello Unico, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto;
3. Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di sessanta giorni, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di sessanta giorni;
4. Il termine di sessanta giorni può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa;
5. Se entro il termine di sessanta giorni non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche o e intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il Responsabile dello Sportello Unico indice la Conferenza di Servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla Conferenza dei Servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento di cui all'art. 14-ter, comma 6-bis, della legge n. 241 del 1990, e smi;

6. Il Provvedimento finale, che lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Responsabile del Servizio, entro trenta giorni dalla proposta del Responsabile del Procedimento. Qualora sia indetta la Conferenza dei servizi, la determinazione motivata di conclusione del procedimento è ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge 7 agosto 1990 n. 241, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del Permesso di Costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento;
7. I termini dei precedenti commi sono raddoppiati nei casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del Procedimento;
8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del Provvedimento conclusivo, ove 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 relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al comma successivo.
9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli di assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in Conferenza dei Servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del Permesso di Costruire si intende respinta. Il Responsabile del Procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
10. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al l'articolo 22 comma 7 del DPR 380/2001 è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda;

Art. 37) INTERVENTO SOSTITUTIVO REGIONALE

1. Decorso inutilmente il termine per la conclusione del procedimento relativo all'istanza di Permesso di Costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso con raccomandata con avviso di ricevimento, richiedere al dirigente competente di adempiere entro quindici giorni dalla richiesta. Decorso inutilmente anche questo termine, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale del Lazio il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un Commissario "ad acta" che nel termine di trenta giorni dalla nomina adotta il Provvedimento. Il Comune può provvedere sulla istanza anche successivamente alla scadenza del termine fino alla data di nomina del Commissario ad acta.

Art. 38) CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il rilascio del Permesso di Costruire comporta di norma la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, salvo i casi di esenzione totale o parziale previsti dalla legge (art.17 DPR 380/01);
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'art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8 del DLgs 163/2006, con le modalità e le garanzie stabilite dalla Amministrazione Comunale, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune; 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 importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28, comma 1, lettera c) del DLgs 163/2006, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del Permesso di Costruire e non trova applicazione il DLgs 163/2006;
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;
4. 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 alla 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. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base a parametri definiti dalla Regione;

5. Il Permesso di Costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata dalla Regione, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con Deliberazione del Consiglio Comunale;
6. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi 4 e 5, nonché di quelle nelle zone agricole, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 39) EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il Permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del Permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate;
2. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo Permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione;
3. Il Permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

CAPITOLO 7 “ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA”

Art. 40) INIZIO DEI LAVORI E RELATIVI ADEMPIMENTI

1. Il titolare del Permesso di Costruire deve trasmettere allo Sportello Unico per l'Edilizia la data di inizio dei lavori su modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal Direttore dei lavori e dall'Impresa esecutrice; negli interventi mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Denuncia di Inizio Attività la comunicazione è parte integrante della documentazione depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia;
2. Alla comunicazione di inizio lavori devono essere allegati:
 - a. I dati del Direttore dei Lavori;
 - b. I dati dell'incaricato per la Sicurezza del Cantiere;
 - c. I dati dell'Impresa esecutrice dei lavori;
 - d. La documentazione di previsione dell'impatto acustico, riferita all'attività di cantiere;
 - e. La documentazione in materia di regolarità contributiva e sicurezza nei cantieri;
 - f. La dichiarazione sulla stima dei quantitativi presunti dei rifiuti da smaltire in discarica;
 - g. La dichiarazione sulla discarica prescelta, autorizzata a norma di legge, per il conferimento dei materiali di risulta o l'impegno a riutilizzare il materiale, descrivendone le modalità;
 - h. L'attestazione di avvenuto deposito del progetto sul contenimento energetico e di sicurezza impianti;
 - i. L'attestazione di avvenuto deposito del progetto delle strutture;
 - j. Ogni altro adempimento prescritto a norma di legge;
3. Qualunque variazione deve essere immediatamente comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia, anche nei casi di opere eseguite con Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Denuncia di Inizio Attività; nel caso di rinuncia all'incarico, revoca o impedimento del Direttore dei Lavori gli stessi devono essere sospesi fino alla formale accettazione del nuovo Direttore incaricato;

Art. 41) ORGANIZZAZIONE E SICUREZZA DI CANTIERE

1. Sul cantiere deve essere collocato un cartello a caratteri ben visibili che indichi:
 - La tipologia delle opere da realizzare;
 - Il titolo abilitativo e gli estremi dello stesso;
 - Il nominativo del Titolare del titolo abilitativo;
 - La denominazione dell'Impresa esecutrice;
 - Il nominativo del Progettista

- Il nominativo del Direttore dei Lavori;
 - Il nominativo del Direttore Tecnico di cantiere;
 - Il nominativo dei Responsabili della Sicurezza (coordinatore in fase di progettazione, coordinatore in fase di esecuzione)
 - Gli estremi della notifica preliminare di cui al D.lgs 81/08 se dovuta;
 - Ogni altro dato o nominativo previsto dalla normativa vigente;
2. Nell'esecuzione di opere di qualsiasi natura ed entità devono essere rispettate le norme vigenti di prevenzione infortuni e sicurezza sui cantieri, di prevenzione incendi e ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia;
 3. Il costruttore, il titolare, il direttore dei lavori ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare devono essere presi tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti al minimo gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori (D.Lgs n.81/08) e la loro propagazione nell'ambiente;
 4. Ogni cantiere deve essere recintato decorosamente e libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori e nell'eventualità di interruzioni; devono essere predisposte segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, e dispositivi ad integrazione dell'illuminazione stradale. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'uso degli spazi pubblici.

Art. 42) SCAVI E DEMOLIZIONI

1. La stabilità delle pareti degli scavi deve essere assicurata con adeguate opere provvisorie di contenimento, tali da resistere alla spinta del terreno circostante e relativi sovraccarichi mobili e da non recare pregiudizio per la stabilità di edifici circostanti. Le rampe di accesso alla zona degli scavi devono essere realizzate con solida carreggiata atta a sopportare il transito di attrezzature e dei mezzi di trasporto di cui si prevede l'impiego e con pendenza tale da consentire la mobilità delle stesse attrezzature e mezzi di trasporto. E' fatto divieto costituire depositi di materiali presso il ciglio degli scavi. Qualora tali depositi siano necessari per l'indisponibilità di altri spazi adeguati all'interno del cantiere, dovranno essere adottate tutte le cautele idonee ad impedire cadute o dissesti del terreno nella zona di scavo;
2. Prima dell'inizio dei lavori di demolizione si deve procedere alla verifica delle condizioni di conservazione e di stabilità delle strutture da demolire e provvedere all'esecuzione di eventuali opere di puntellamento necessarie ad evitare crolli improvvisi;

3. Le demolizioni devono essere eseguite previa bagnatura per evitare il sollevamento di polvere. E' vietato gettare materiali di demolizione o altro dai ponti di servizio, dai tetti o dall'interno di costruzioni. Tali materiali devono essere raccolti in appositi contenitori o convogliati attraverso condotti chiusi alla base della costruzione;
4. Nella zona sottostante la demolizione deve essere vietato il transito e la sosta attraverso la delimitazione della zona con segnalazioni ed appositi sbarramenti.

Art. 43) RITROVAMENTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E STORICO ARTISTICO

1. I ritrovamenti di interesse archeologico, storico ed artistico devono essere denunciati alle autorità competenti e messi a disposizione delle stesse. L'esecuzione dei lavori, per la parte interessata, deve essere immediatamente sospesa, lasciando intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 44) OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Qualora l'esecuzione dei lavori comporti occupazione e manomissione di suolo pubblico, deve essere richiesta all'amministrazione comunale l'autorizzazione subordinata al pagamento dei relativi oneri e cauzioni;

Art. 45) ATTIVITA' DI CONTROLLO: TERMINI E MODALITA'

1. Il controllo sulla conformità dell'esecuzione dei lavori alle prescrizioni delle leggi, degli strumenti urbanistici, del presente Regolamento, dei progetti approvati e di ogni altro documento relativo ai titoli edilizi è esercitato dal Comune tramite i suoi funzionari o altro organo preposto ai sensi di legge;
2. Deve essere conservata in cantiere fino al termine dei lavori, a disposizione dei funzionari preposti al controllo, copia consultabile dei seguenti documenti:
 - a. Titolo abilitativo e relativi elaborati di progetto;
 - b. Deposito presso il Genio Civile per le opere assoggettate dalla vigente normativa in materia di strutture e costruzioni in zona sismica corredata dal progetto strutturale;
 - c. Giornale dei lavori quando richiesto, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori;
 - d. Documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e contenimento dei consumi energetici;
 - e. Ogni ulteriore autorizzazione necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto o del luogo dove si interviene, comprese quelle afferenti ai vincoli paesaggistici;
 - f. Copia della notifica preliminare di cui al DLgs. 81/08, se dovuta;

Art. 46) VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Durante il corso dei lavori sono consentite varianti al progetto approvato purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino variazioni essenziali al progetto né la modifica del numero delle previste unità immobiliari e della loro destinazione d'uso anche nell'ambito di una stessa categoria e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di costruire. Le varianti sopraindicate sono soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
2. Per i progetti che attengono ad interventi di restauro o che riguardano costruzioni soggette ai vincoli di cui al D.Lgs 42/2004, non sono ammesse le variazioni in corso d'opera senza la preventiva autorizzazione degli enti preposti alla tutela dei vincoli e non si può dar corso alle opere senza l'avvenuto perfezionamento del relativo Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante al titolo rilasciato;

Art. 47) VARIAZIONI ESSENZIALI AL PROGETTO APPROVATO

1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le opere eseguite abusivamente quando si verifichi una o più delle seguenti condizioni:
 - a) Mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal DM Lavori Pubblici 2 aprile 1968;
 - b) Mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per lo stesso è richiesto, ai sensi dell'articolo 7 terzo comma, della L.R. 36/1987, il permesso di costruire;
 - c) Aumento superiore al 2% del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato;
 - d) Modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al 10% sempre che rimanga inalterato il numero dei piani;
 - e) Modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, in debordamento od in rientranza, superiore al 10% della sagoma stessa;
 - f) Modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50%;
 - g) Mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'art 31 della legge 3 agosto 1978 n. 457 e dell'art 3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche;
 - h) Violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali.

2. La modifica della localizzazione del fabbricato non è comunque considerata variazione essenziale quando, a prescindere dai limiti stabiliti nel comma 1 lettera f), rimangono invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici, l'altezza della costruzione e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti.
3. 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.
4. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti in aree naturali protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art. 48) ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di Costruire o della SCIA o DIA, contestualmente alla presentazione della certificazione di fine lavori, ai sensi di legge, con la quale si assevera la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso. A seguito della comunicazione il titolo edilizio estingue la propria efficacia e non può costituire presupposto per qualsiasi opera o variante; quando non sia data regolare comunicazione della fine lavori le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati all'esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dalla vigente normativa;
2. in allegato alla dichiarazione di fine lavori devono essere presentati se necessari:
 - Codici identificativi INPS, INAIL, Cassa Edile di tutte le ditte esecutrici delle opere;
 - Relazione di fine lavori ed eventuale collaudo delle opere;
 - Dichiarazione di conformità degli impianti completa degli allegati obbligatori nonché certificato di collaudo ove previsto dalle norme vigenti;
 - Documentazione delle opere eseguite per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - Attestato di conformità alle norme sull'efficienza energetica;
 - Attestato di prestazione energetica dell'edificio/unità immobiliare;
 - Ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale ovvero dichiarazione che le opere non hanno comportato modificazioni del classamento;
 - Certificazioni, dichiarazioni, asseveramenti riportati come prescrizioni nei titoli abilitativi.

CAPITOLO 8 “AGIBILITA’ DEGLI EDIFICI”**Art. 49) CERTIFICATO DI AGIBILITA’**

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 dell’ufficio tecnico 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. Il titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la Segnalazione Certificata di Inizio Attività o 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 relativa sanzione amministrativa;
4. Il Certificato di Agibilità può essere richiesto anche:
 - per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all’intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
 - per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all’edificio oggetto di agibilità parziale.
5. 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. 50) PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la Segnalazione Certificata di Inizio Attività o la Denuncia di Inizio Attività, è tenuto a presentare allo Sportello Unico la domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
 - a) Richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente, che lo Sportello Unico provvede a trasmettere al catasto;
 - b) Dichiarazione, sottoscritta dallo stesso richiedente, di conformità dell'opera al progetto approvato, di avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti;
 - c) Dichiarazione dell'impresa installatrice di conformità degli impianti, alle prescrizioni della normativa vigente ovvero certificato di collaudo degli stessi ove previsto;
 - d) Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
 - e) Certificato di collaudo statico;
 - f) Certificato del competente ufficio tecnico della Regione attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di legge;
 - g) Certificato di prevenzione incendi o copia della dichiarazione di inizio attività presentata al Comando Provinciale VV.FF;
 - h) Attestato di Prestazione Energetica rilasciato da soggetto accreditato;
 - i) Certificazione del tecnico abilitato, ai sensi della Legge n. 447/95 e del DPCM 14/11/97 modificata ed integrata sulla limitazione dei rumori;
 - j) Ogni altro documento eventualmente previsto da norme specifiche
2. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente, verificata la documentazione, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità;
3. Il termine di trenta giorni per il rilascio del certificato di agibilità 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;

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5 comma 3 lettera a) del DPR 380/2001. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni;
5. Ove l'interessato non proponga la domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità, fermo restando l'obbligo di presentazione di:
 - Certificato di collaudo statico;
 - Certificato del competente ufficio tecnico della Regione attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di legge;
 - Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
 - Parere della ASL;

presenta la dichiarazione del Direttore dei Lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- Richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

Art. 51) DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'

1. Il rilascio del Certificato di Agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso quando ricorrono le seguenti situazioni:
 - Condizioni di degrado delle strutture e degli impianti;
 - Alloggio improprio;
 - Mancanza dei requisiti di superficie minima e di altezza;
 - Insufficienti condizioni di aerazione ed illuminazione;
 - Assenza di servizi igienici;
 - Mancato allacciamento alla fognatura o altro sistema di trattamento delle acque reflue.

CAPITOLO 9 “CARATTERISTICHE DEI LOCALI”

Art. 52) CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

1. Locali di categoria A - Sono i locali abitabili in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui; sono suddivisi in due categorie: A1 e A2;
2. **Locali di categoria A1:**
 - a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto delle abitazione singole e collettive;
 - b) uffici, studi professionali, ambulatori medici;
3. **Locali di categoria A2** - industriali, artigianali, direzionali, commerciali, scolastici; a titolo esemplificativo sono assimilati a locali di categoria A2:
 - a) negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, refettori;
 - b) laboratori scientifico – tecnici;
 - 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 dove vengono effettuate le riparazioni ,i lavaggi,i controlli e le vendite;
 - e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;
4. Locali di categoria S - Sono i locali accessori o di servizio in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni; sono suddivisi nelle tre categorie S1, S2, S3;
5. **Locali di categoria S1:**
 - a) spogliatoi, servizi igienici;
6. **Locali di categoria S2:**
 - a) scale;
 - b) magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;
 - c) autorimesse, garage e simili senza permanenza di addetti;
 - d) locali per macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza o con funzionamento automatico;
 - e) lavanderie e stenditoi;
 - f) stalle, porcilaie, annessi agricoli, serre, cantine, locali con analoghe destinazioni d’uso;
7. **Locali di categoria S3:**
 - a) Corridoi e disimpegno, ripostigli delle abitazioni;

Art. 53) CARATTERISTICHE DEI LOCALI**1. Altezze minime:**Locali di categoria A1:

- a) l'altezza minima utile dei locali di categoria A1 non deve essere inferiore a mt 2,70;
- b) nei soffitti inclinati o misti o sottotetti, le altezze si intendono come media semplice;

Locali di categoria A2:

- a) Per gli edifici di nuova realizzazione l'altezza minima utile dei locali di categoria A2 non deve essere inferiore a m 3,00;
- b) Per gli edifici esistenti in particolare per il riutilizzo a fini commerciali dei vani a piano terra nel Centro Storico l'altezza può essere derogata su parere della Azienda ASL;
- c) Per i locali di categoria A2 nei quali è prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima utile deve essere di m 4,50;

Locali di categoria S:

- a) l'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2 con esclusione dei punti a) e f) ed S3, non deve essere inferiore a mt 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

2. Superfici minime e caratteristiche:Locali di categoria A1:

- a) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00 per i primi 4 abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi;
- b) Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9,00;
- c) Le camere da letto devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; i locali destinati a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima di mq 14,00; la dimensione minima di un lato non può essere inferiore a mt 2,50;
- d) Nelle abitazioni civili deve essere comunque prevista una stanza da letto da 14 mq, eccetto le abitazioni di 28,00 mq dove è ammessa una stanza da letto da mq 9,00;
- e) Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno;
- f) L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28 se per una persona e non inferiore a mq 38 se per due persone;

Locali di categoria A2: devono rispettare le prescrizioni di leggi e/o regolamenti specifici;

Locali di categoria S:

- a) I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici;
- b) Nell'ambito della categoria S1, i servizi igienici devono rispettare i seguenti requisiti:
- All'interno di unità a destinazione residenziale la superficie minima del primo servizio deve essere pari a mq 3,00; a partire dal secondo servizio igienico devono essere rispettati l'altezza minima di mt 2,40 e il lato minimo di mt 1,00;
 - L'accesso ai servizi igienici non può essere diretto dai locali di categoria A se non tramite disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti, con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo;
- c) I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 1,80, realizzati con materiale idoneo a garantire impermeabilità, inalterabilità e facile manutenzione;
- d) Tutti i locali A1 punto b) e A2 punti a), c) e d) indicati nel precedente articolo "*Classificazione dei locali*", devono essere forniti dei locali di categoria S1 costituiti da bagno e antibagno con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso ed al personale che ne usufruisce; i locali di categoria S1 devono essere dimensionati secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- e) Nell'ambito della categoria S2, I vani scala, compatibilmente con le prescrizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, devono rispettare i seguenti requisiti:
- La larghezza utile delle rampe non deve essere inferiore a mt 1,20;
 - I parapetti devono avere un'altezza minima di mt 1,00;
 - La profondità minima dei pianerottoli deve essere di mt 1,20;
 - Le rampe interne alle unità immobiliari possono avere larghezza minima di mt 0,90 con profondità minima dei pianerottoli pari a mt 0,90;
 - Le presenti disposizioni non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali o per l'accesso a soffitte, scantinati, soppalchi e simili;
- f) le stalle e simili devono avere dimensioni e caratteristiche in funzione del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia;
- g) I corridoi e disimpiegni devono rispettare i seguenti requisiti:
- All'interno delle singole unità immobiliari larghezza non inferiore a mt 1,00;
 - Se localizzati in parti comuni e/o condominiali larghezza non inferiore a mt 1,20,

3. Illuminazione e ventilazione

- a) Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di areazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso;
- b) I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente; la superficie finestrata non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento;
- c) 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;
- d) 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;
- e) I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi come i cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq 0,80;
- f) I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica;

Art. 54) CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

1. Sono piani abitabili quelli in cui sono prevalenti 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, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti.

Art. 55) PIANI SEMINTERRATI

1. I locali seminterrati possono essere considerati abitabili quando l'altezza interna minima non risulti inferiore a mt. 2,70 salvo maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, presentino almeno due facciate completamente scoperte e le restanti adeguatamente isolate dal terreno circostante mediante intercapedini, la volumetria è considerata utile ed equiparata a quella dei piani fuori terra, sono rispettati i requisiti circa l'areazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità; eventuali deroghe possono essere accordate dall'amministrazione comunale solo per casi particolari di edifici esistenti previo parere obbligatorio e vincolante della ASL;

Art. 56) PIANI INTERRATI

1. Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna di un fabbricato; nei piani interrati non possono essere ubicati locali di categoria A; i piani interrati possono essere adibiti a locali di categoria S2 (con esclusione di stalle e simili), ed S3, a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio d'aria anche con apparecchiature meccaniche; resta ferma l'osservanza alle norme e regolamenti vigenti in relazione alle specifiche destinazioni d'uso;
2. La superficie dei locali interrati non può eccedere il 20% della superficie coperta per i locali a servizio della residenza, ed il 50% per i depositi di attività artigianali o di trasformazione agricola. Eventuali deroghe possono essere concesse qualora la superficie sia interamente destinata a parcheggi e non soddisfi i requisiti della Legge 122/89;

Art. 57) SOTTOTETTI

1. Le caratteristiche dei sottotetti non abitabili sono definite dalla normativa in materia che stabilisce le condizioni da rispettare affinché i locali compresi sotto le falde del tetto possano essere esclusi dal calcolo del volume: Le falde del tetto non possono avere una pendenza maggiore del 35%; L'intradosso delle falde deve intersecare la facciata ad una quota inferiore all'estradosso dell'ultimo solaio piano; Il punto di intersezione tra le due falde, misurato all'intradosso, non deve essere più alto di m.2,20 rispetto all'ultimo solaio piano; nelle zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68, tra cui il Centro Storico, si applica inoltre quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Particolareggiati vigenti;
2. Per il recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi e turistico ricettivi si applica quanto disposto dalla L.R. 13/2009 e s.m.i;

Art. 58) SOPPALCHI

1. La realizzazione di soppalchi è ammessa a condizione che la superficie del soppalco, esclusa la scala di accesso, non sia superiore al 50% di quella del locale soppalcato; almeno un lato del soppalco deve essere completamente aperto e munito di parapetto di altezza non inferiore a mt 1,00; la porzione del vano principale libera dal soppalco nonché quella ad esso sottostante devono rispettare i requisiti prescritti dalle norme vigenti in relazione allo specifico uso cui sono destinati.

CAPITOLO 10 “COMPONENTI EDILIZIE”

Art. 59) LOCALI ACCESSORI E VOLUMI TECNICI

1. Sono considerati locali accessori quegli ambienti, aggiunti agli edifici per migliorarne l'utilizzazione, che non hanno le caratteristiche di agibilità, essendo destinati alla presenza solo saltuaria delle persone, e che costituiscono pertinenza del volume principale, da esso distinti ancorché collegati funzionalmente. A titolo esemplificativo sono locali accessori:
 - delle abitazioni: garage, cantine e soffitte;
 - dei locali commerciali, terziari e produttivi: garage, depositi, magazzini e archivi morti;
2. Gli accessori sono indiretti quando costituiscono un'autonoma unità immobiliare e, in tal caso, debbono comunque essere ubicati nella medesima area edificabile del volume principale di cui costituiscono pertinenza. Sono invece diretti quando sono direttamente collegati con gli ambienti agibili dell'edificio principale;
3. Sono considerati volumi tecnici quei volumi che costituiscono o contengono gli impianti tecnici, ovvero strettamente connessi alla loro funzionalità, indispensabili per assicurare il comfort abitativo dell'edificio. I volumi tecnici, per essere considerati tali, sono determinati dall'impossibilità di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione servita, per ragioni tecniche o di igiene e di sicurezza. A titolo esemplificativo sono volumi tecnici: i locali destinati a contenere caldaie, climatizzatori, pompe di calore, inverter, pompe e serbatoi idrici, vasi di espansione e l'extracorsa degli ascensori, le canne fumarie, le serre solari, le scale di sicurezza ed il vano scala al di sopra della linea di gronda. Non costituiscono invece volumi tecnici: locali lavanderia, stenditoi, locali di sgombero.

Art. 60) COPERTURE

1. Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise rappresentazioni nel progetto che mostri i diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.
2. Le coperture devono essere munite di gronde o canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di mt 3,00;
3. Non sono consentiti scarichi liberi dei pluviali sui marciapiedi o comunque su suolo pubblico. Le acque meteoriche devono essere convogliate in serbatoi per il riuso o,

attraverso pozzetti sifonati, nella rete di raccolta delle acque chiare. E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico;

4. Sulle coperture è ammessa l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa ad eccezione della Zona A "Centro Storico";
5. Qualora sia rilevata la presenza di cemento amianto per evitare il rischio di rilascio di fibre per effetto di sollecitazioni meccaniche, eoliche, termiche, dilavamento o per il cattivo stato di manutenzione in base alla tipologia e alle condizioni del materiale si dovrà procedere con:
 - La rimozione effettuata da ditta specializzata;
 - L'incapsulamento consistente nel trattamento con prodotti penetranti o ricoprenti che inglobano le fibre d'amianto, in tal caso deve essere previsto un programma di controllo e manutenzione;
 - Il confinamento, consistente nell'installazione di una barriera a tenuta che separi l'amianto dalle altre aree dell'edificio, associato al trattamento incapsulante.

Art. 61) TETTOIE, PENSILINE, PORTICI, PERGOLATI

1. Si definisce tettoia una struttura accessoria di copertura piana o inclinata sorretta da pilastri o elementi strutturali puntiformi e aperta su tutti i lati;
2. Si definisce pensilina una struttura accessoria di copertura, realizzata a sbalzo o ancorata alla parete di un edificio, priva di montanti verticali di sostegno e di qualsiasi tipo di tamponatura;
3. Costituisce portico lo spazio coperto dal fabbricato o con strutture indipendenti o semi dipendenti, in ogni caso aperte almeno su due lati ed aperte per il 50% della superficie costituita dai lati. La superficie del portico non può essere superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente; ad esso si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dal filo stradale;
4. Si definisce pergolato una struttura leggera e amovibile, priva di copertura e chiusure verticali di qualunque genere, costituita da elementi lineari di sezione limitata per il sostegno della vegetazione rampicante. La superficie massima consentita è pari al 15% della superficie coperta;

Art. 62) SISTEMAZIONI ESTERNE

1. Si definiscono sistemazione esterne di una superficie fondiaria:
 - Le modifiche dell'andamento naturale del terreno, mediante terrazzamenti, vasche, scale e pendii;
 - La pavimentazione degli spazi esterni;
 - La realizzazione di piscine e di campi di gioco pertinenziali alla costruzione principale, diversi dagli impianti sportivi;
 - La realizzazione di posti auto in superficie, pertinenziali alla costruzione principale, scoperti o coperti con tettoie ombreggianti.
2. Ai sensi dell'art.4 comma 2 lett. D) della L.R. 6/2008 negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, di cui al DPR 380/01 e s.m.i., per la sistemazione delle superfici esterne dei lotti edificabili devono essere utilizzate pavimentazioni drenanti che consentano la filtrazione delle acque nel sottosuolo. Il disposto del presente comma si applica qualora le aree pavimentate impegnino una superficie maggiore del 50% rispetto alla superficie esterna del lotto edificabile.

Art. 63) SPAZI SCOPERTI INTERNI E DISTACCHI TRA FABBRICATI

1. Si definisce cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici. La realizzazione di cortili fra i corpi di fabbrica deve rispettare il dimensionamento minimo rivolto a garantire le condizioni di illuminazione e ventilazione degli ambienti che vi si affacciano. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dalle norme per le distanze tra i fabbricati e le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; le ampiezze dei cortili confinanti di edifici diversi possono essere sommate per costituire lo spazio regolamentare di area scoperta sufficiente nel caso di edificio unico, a condizione che venga conclusa tra i confinanti una convenzione registrata e trascritta; qualora il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioni, le aree corrispondenti non vanno detratte purché la sporgenza degli stessi non superi mt 1,20; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente; negli spazi scoperti interni agli edifici non possono essere realizzate costruzioni se non interrato; non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, recinzioni se non realizzate con siepi o grigliati metallici di altezza non superiore a mt 0,90; I cortili devono essere sistemati a giardino e muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni per assicurare lo smaltimento delle acque e protezione degli edifici dall'umidità del terreno.

2. Si definisce chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici, di superficie minima pari a mq 9,00 e lato minimo di mt 3,00, preordinata alla ventilazione e illuminazione di ambienti di categoria S;
3. Si definisce cavedio lo spazio interno scoperto, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina, preordinato alla ventilazione degli ambienti di servizio e al passaggio e manutenzione impianti tecnologici;
4. Le chiostrine ed i cavedi devono essere pavimentati e provvisti di sistemi per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche;
5. Si definisce patio lo spazio interno scoperto di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani; i patii costituiscono elementi di qualità ambientale in funzione del miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento;
6. Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario (se non previste per convenzioni o altre NTA del PRG); detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per i parcheggi privati pertinenziali;

Art. 64) ELEMENTI AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO

1. Non sono consentiti balconi in aggetto sul suolo pubblico che oltrepassino mt 1,20 dal filo muro e purché non siano di intralcio alla circolazione e all'uso del suolo stesso. Sono consentite lungo il suolo pubblico, pensiline di modeste dimensioni e con un massimo aggetto di mt 1,20, solo se necessarie per proteggere i vani porta e finestra dalle intemperie e sempreché non arrechino pregiudizio alla circolazione. I balconi aggettanti tra proprietà private non interessate da strade e spazi pubblici, possono superare la profondità di mt 1,20 previo accordo scritto tra confinanti.
2. Le gronde dei fabbricati non possono sporgere oltre i m 1,20 dal fronte degli edifici;
3. Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose. Negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici:
 - Gli aggetti e le sporgenze fino all'altezza di 2,50 mt dal suolo, non possono superare i 12 cm di sporgenza;
 - Gli infissi possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a mt. 2,50 misurata dal piano del marciapiede ed a mt. 5,00 dal piano stradale.

Art. 65) INTERCAPEDINI

1. Le intercapedini dei locali interrati o seminterrati devono essere dotate di cunette per lo scolo delle acque, poste ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non superiore a mt 1,20, devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili ed aerate.

Art. 66) RAMPE D'ACCESSO AI LOCALI INTERRATI

1. Sono definite rampe le superfici, carrabili o pedonali, inclinate realizzate per il superamento dei dislivelli. La pendenza delle rampe carrabili non può essere superiore al 20% se rettilinee, al 15% negli altri casi, la larghezza minima della carreggiata è di mt. 3,00; le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a cm 90; Le rampe pedonali devono avere una larghezza minima pari a mt. 1,50 ed una pendenza non superiore all'8%;
2. Nelle nuove costruzioni i tratti delle carreggiate in piano tra gli accessi e le rampe di collegamento ai locali interrati o seminterrati non devono essere inferiori a 3,00 mt.

Art. 67) PASSI CARRABILI

1. L'accesso dei veicoli ai parcheggi pertinenziali delle costruzioni al loro interno o sulle aree asservite è consentito attraverso passi carrabili la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede. I passi carrabili devono essere individuati con il prescritto segnale;
2. L'accesso attraverso più passi carrabili può essere autorizzato quando sussistono comprovate esigenze di mobilità all'interno o all'esterno della costruzione.
3. L'uscita dai passi carrabili e dalle autorimesse deve sempre assicurare una buona visibilità al conducente e realizzata nel rispetto delle norme del Codice della strada e del suo regolamento di attuazione.

Art. 68) MARCIAPIEDI E PORTICATI

1. I marciapiedi e gli spazi di passaggio pubblico devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole. E' prescritta l'adozione di parapetti nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili – comunque accessibili – che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a mt 0,30;
2. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di marciapiede perimetrale di larghezza minima pari a cm. 90, oppure di intercapedini areate e drenate, realizzate all'esterno dei muri perimetrali fino al di sotto del piano di calpestio. In ogni caso deve

essere assicurato il rapido deflusso delle acque meteoriche ed evitata l'imbibizione del sottosuolo.

3. I proprietari dei percorsi pedonali privati ad uso pubblico, devono garantire la manutenzione dei piani di calpestio ed eliminare tutte le cause di alterazione quali rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc. A tale fine i proprietari hanno l'obbligo di presentare un progetto di massima con l'indicazione dei materiali e degli accorgimenti idonei ad eliminare le barriere architettoniche.
4. L'ampiezza minima dei porticati di pubblico passaggio, misurata dal paramento esterno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, è di mt 3,00, l'altezza non deve essere inferiore a mt. 3,00;

Art. 69) RECINZIONI

1. Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico. L'altezza delle recinzioni secondo le tipologie previste dalle NTA dello strumento urbanistico non può comunque superare i metri 2,50. Le recinzioni dei lotti di terreno dovranno obbligatoriamente essere realizzate secondo le tipologie seguenti:
 - Muretti in pietra viva non intonacata per un'altezza non superiore a mt 1,80 e altra recinzione superiore;
 - Muri intonacati, con sovrapposta protezione in tegole;
 - Muro di base, alto mt. 0,80 con paletti metallici e rete oltre la messa a dimora di essenze vegetali;
 - Recinzioni in travicelli di legno grezzo;
 - Siepi di rovi ed altre essenze tipiche dei luoghi.
2. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità. In questo caso al minimo di mt 3,00.

Art. 70) ANTENNE E RIPETITORI

1. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata. Le eventuali parabole di ricezione satellitare dovranno, per quanto possibile, essere occultate alla vista delle strade;
2. E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Art. 71) MOSTRE, VETRINE E INSEGNE

1. L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari è subordinata ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
2. Gli interessati devono presentare domanda corredata da un elaborato grafico firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nel contesto architettonico e paesaggistico.
3. Tali mostre, vetrine e simili non devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate. L'installazione deve in ogni caso permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.
4. L'autorizzazione può essere rifiutata nel caso di edifici storici vincolati o di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, siano riconosciute ragioni ostative di pubblico decoro;
5. In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche necessarie per le nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino, l'Amministrazione Comunale può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

6. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità, se ne renda necessaria la rimozione;
7. Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, ove siano previste anche destinazioni d'uso non residenziali (commerciali e servizi) devono essere individuati appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria;
8. Sono vietate a norma di legge insegne, cartelli, altri mezzi pubblicitari e sorgenti luminose, collocate o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono creare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero rendere difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento;
9. Sono comunque vietati cartelli e altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità di incroci stradali e piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico artistico o da creare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio o pericolo ai pedoni;
10. Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dai centri abitati, il collocamento di cartelli e altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada;
11. Nell'ambito o in prossimità dei beni paesaggistici indicati nell'articolo 134 del DLgs 42/2004 e s.m.i è vietata la posa in opera di cartelli o altri mezzi pubblicitari se non previa autorizzazione dell'amministrazione competente;
12. Dimensioni e distacchi dei cartelli o altri mezzi pubblicitari devono rispettare quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose, sugli spigoli di fabbricati;
13. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari non conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, stabilito nella diffida dell'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dall'Amministrazione Comunale. Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

14. Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Art. 72) TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

1. Quando non intralciano il libero transito e non impediscono la visuale dei vicini l'Amministrazione Comunale può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune per singolo caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico. Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite esterno del ciglio del marciapiede. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt 2,20 dal marciapiede;
2. Nel caso tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative ad unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore omogenei al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano;
3. L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso di edifici a carattere monumentale, storico o ambientale, e per le costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.) è rilasciata previo parere delle Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 73) TARGHE E NUMERI CIVICI

1. Le targhe stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici o sulle recinzioni dei medesimi, senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.
2. Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati o sulle recinzioni.
3. Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

CAPITOLO 11 “ACCESSIBILITA’ E BARRIERE ARCHITETTONICHE”**Art. 74) DEFINIZIONI E NORMATIVA**

1. Sono definite “Barriere Architettoniche”:

A) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta in forma permanente o temporanea;

B) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti attrezzature o componenti;

C) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l’orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

2. Al fine di eliminare o superare le “barriere architettoniche”, le soluzioni progettuali e gli interventi edilizi, a qualunque scala, devono tenere conto delle norme vigenti in materia: Legge 30 marzo 1971, n. 118, Legge 9 gennaio 1989, n. 13, Decreto del Ministero LL.PP. 14 dicembre 1989, n. 236, Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503

Art. 75) ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità degli stessi ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche;

2. La progettazione deve comunque prevedere:

a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l’accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;

b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;

c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;

d) l’installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

3. E’ obbligatorio allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della normativa sull’abbattimento delle barriere architettoniche;

4. I progetti relativi agli immobili vincolati ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela;
5. Le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, nonché i percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati, salvo l'obbligo di rispettare le distanze, di cui agli articoli 873 e 907 del Codice Civile, nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati di altri proprietari non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune;
6. Fermo restando l'obbligo del preavviso e dell'invio del progetto alle competenti autorità, l'esecuzione delle opere edilizie del precedente comma, da realizzare in ogni caso nel rispetto delle norme antisismiche, di prevenzione incendi e degli infortuni, non è soggetta all'autorizzazione di cui all'art. 94 del D.P.R. 380/2001. L'esecuzione non conforme alla normativa preclude il collaudo delle opere realizzate;
7. Alle domande ovvero alle comunicazioni allo Sportello Unico per l'Edilizia relative alla realizzazione di interventi di cui al presente articolo è allegato un certificato medico in carta libera attestante l'handicap e la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso.

Art. 76) ELIMINAZIONE O SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI E PRIVATI APERTI AL PUBBLICO

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e s.m.i, al regolamento approvato con D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236;
2. L'art. 1 del DPR 503/96 stabilisce come oggetto di applicazione della norma gli edifici e spazi pubblici di nuova costruzione e quelli esistenti sottoposti a ristrutturazione o cambio di destinazione d'uso finalizzato all'uso pubblico. La norma in oggetto trova altresì applicazione agli edifici e spazi pubblici sottoposti a qualunque altro tipo di intervento edilizio suscettibile di limitare l'accessibilità e la visitabilità;

3. I progetti relativi agli interventi del presente articolo devono evidenziare le soluzioni adottate al fine del rispetto delle prescrizioni di cui al DPR 503/96, devono essere redatte inoltre relazione specifica e dichiarazione di conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.
4. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, nel caso di mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisorie sulle quali sia acquisita l'approvazione delle predette autorità;
5. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale, nel rilasciare il Certificato di Agibilità deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del Permesso di Costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato;
6. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.
7. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone disabili, sono dichiarate inagibili;
8. Il Progettista, il Direttore dei Lavori, il Responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il Collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone disabili. Ad essi vengono applicate le sanzioni di legge.

CAPITOLO 12 “RISPARMIO IDRICO E RECUPERO ACQUE METEORICHE”**Art. 77) RISPARMIO IDRICO**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazioni, di cui al DPR n. 380/2001, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua;
2. Per gli edifici di nuova costruzione, e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e negli edifici esistenti per interventi di rifacimento degli impianti idrico sanitari è obbligatorio installare:
 - apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici; le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri;
 - rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua nonché dispositivi rompigitto e riduttori di flusso;
3. Per gli edifici esistenti il presente articolo si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario;
4. Per gli edifici pubblici è obbligatoria l'installazione di dispositivi di controllo a tempo, applicati ai singoli elementi erogatori.

Art. 78) RECUPERO ACQUE PIOVANE

1. Per ridurre il consumo di acqua potabile, negli edifici di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, di cui al DPR n. 380/2001, che abbiano una superficie destinata a verde di pertinenza e/o a cortile, è obbligatorio, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde, la pulizia degli spazi interni ed esterni e per gli usi consentiti all'interno delle abitazioni. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate. Sono fatte salve le necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e le fasce di rispetto dei pozzi;
2. Gli edifici di cui al comma 1 devono essere dotati di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie lorda complessiva degli stessi. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtro per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per gli scarichi su strada

per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente;

3. Per tutti gli edifici di cui al comma 1, si prescrive la realizzazione di una rete interna duale;
4. Il richiedente il titolo abilitativo per interventi edilizi che comportino la realizzazione di una rete duale è tenuto a presentare una relazione tecnica con indicazione dei servizi da alimentare con acqua non potabile e della tipologia delle tubazioni che saranno utilizzate. Le reti acqua potabile - acqua non potabile saranno differenziate attraverso colori, materiali o altre modalità in modo da evitare qualsiasi confusione;
5. Ferma restando la rispondenza al Regolamento d'Igiene Locale, si può prevedere l'utilizzo dell'acqua non potabile all'interno delle abitazioni per:
 - Alimentazione cassette di scarico;
 - Lavatrici;
 - Impianti di riscaldamento centralizzati;
 - Impianti di irrigazione giardini;
 - Sistemi di climatizzazione.
6. Devono comunque essere adottati tutti gli accorgimenti per escludere la possibilità di bere acqua di queste reti, anche da parte utenti con ridotte capacità cognitive (bambini, anziani). In particolare i rubinetti esterni dovranno essere chiusi in pozzetti con coperchio pesante, in locali o in cassette con serratura; accanto ai rubinetti ed alle bocche di erogazione sia interne che esterne sarà saldamente posizionata una segnaletica di ammonizione con simboli che possano essere compresi immediatamente.
7. Ai sensi dell'art. 4 comma 2 lett. d) della LR 27/05/2008 n. 6 , negli interventi di nuova costruzione, e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, di cui al DPR n. 380/2001, art 3, c. 1 lett d), e), f), per la sistemazione delle superfici esterne dei lotti edificabili devono essere utilizzate pavimentazioni drenanti che consentano la filtrazione delle acque nel sottosuolo. Il disposto del presente comma si applica qualora le aree pavimentate impegnino una superficie maggiore del 50% rispetto alla superficie scoperta del lotto edificabile. Sono escluse dal computo della superficie scoperta le coperture dei locali interrati.

CAPITOLO 13 “CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI”

Art. 79) NORME E DEFINIZIONI

1. Per il contenimento dei consumi e l'efficienza energetica degli edifici si applica quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia ed in particolare dal DLgs 192/2005 e s.m.i. nonché dalle ulteriori disposizioni di cui ai Decreti attuativi del 26. 06.2015; La prestazione energetica degli edifici è determinata sulla base della quantità di energia necessaria annualmente per soddisfare le esigenze legate a un uso standard dell'edificio e corrisponde al fabbisogno energetico annuale globale di energia primaria per il riscaldamento, il raffrescamento, per la ventilazione, per la produzione di acqua calda sanitaria e, nel settore non residenziale, per l'illuminazione, gli impianti ascensori e scale mobili; Gli edifici sono classificati in base alla loro destinazione d'uso, nelle categorie di cui all'articolo 3 del DPR 412/93; le disposizioni sui criteri generali e requisiti delle prestazione energetiche degli edifici si applicano agli edifici di nuova costruzione e agli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti o a riqualificazioni energetiche come definite nel DLgs 192/2005 e s.m.i e nell'Allegato 1 del DM 26.06.2015;
2. Gli edifici e gli impianti devono essere progettati per assicurare il massimo contenimento dei consumi di energia non rinnovabile e totale; negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti o a riqualificazioni energetiche nel caso di installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto e nel caso di intervento di isolamento dall'interno le altezze minime dei locali di abitazione previste al primo e secondo comma del DM 5 luglio 1975, possono essere derogate fino ad un massimo di 10 cm;

Art. 80) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1. Ai sensi dell'articolo 6, comma 12 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i sono definite con DM del 26 giugno 2015 le Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici o delle unità immobiliari comprendente i criteri generali, le metodologie per il calcolo, la classificazione degli edifici, le procedure amministrative, i format, nonché le norme per il monitoraggio e i controlli della regolarità tecnica e amministrativa;
2. Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica:
 - a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq;
 - b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo

- non altrimenti utilizzabili ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
- c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;
 - d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, del DPR 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi. L'attestato di prestazione energetica è, peraltro richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica;
 - e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
 - f) i ruderi;
 - g) i fabbricati in costruzione;
 - h) i manufatti, comunque non riconducibili alla definizione di edificio (art. 2 comma 1 lettera a) del DLgs 192/2005);
3. Ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, l'attestato di prestazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione e riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici in maniera tale da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai regolamenti di cui al DPR 74/2013. In caso di mancato rispetto di tali disposizioni, l'Attestato di Prestazione Energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata. I libretti di impianto di cui al DM 10 febbraio 2014 e s.m.i sono allegati, in originale, in copia cartacea o in formato elettronico all'attestato di prestazione energetica

Art. 81) CERTIFICAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

La certificazione della sostenibilità degli interventi di bioedilizia è definita dall'art.9 della LR n. 6/2008. La certificazione della sostenibilità degli interventi di bioedilizia è un sistema di procedure univoche e normalizzate che utilizza il Protocollo Regionale sulla Bioedilizia di cui all'art. 7 della LR n. 6/2008. La certificazione di sostenibilità deve seguire il "Protocollo ITACA Regione Lazio" Residenziale e il "Protocollo ITACA Regione Lazio" non Residenziale di cui all'art. 7 della LR n. 6 /2008 e le relative linee guida.

CAPITOLO 14 “ISOLAMENTO ACUSTICO, SICUREZZA IMPIANTI, PREVENZIONE INCENDI, NORMATIVA ANTISISMICA”

Art. 82) ISOLAMENTO ACUSTICO

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con sostituzione degli elementi costruttivi si devono rispettare i requisiti di isolamento acustico prescritti dal DPCM 5/12/1997 – Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici. Si consiglia il ricorso a materiali costruttivi ecosostenibili con elevato potere fonosassorbente e fonoisolante;
2. Deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni. In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:
 - i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi installati nel fabbricato;
 - i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui, da locali e spazi destinati a servizi comuni, da locali destinati a pubblici esercizi;
 - i rumori provenienti da laboratori e da industrie.
3. Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento etc.) devono essere isolati per impedire la trasmissione di rumori di esercizio; Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri.

Art. 83) SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

1. Sono definiti impianti tecnici in edilizia:
 - gli impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
 - gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
 - gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione di condizionamento e di refrigerazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
 - gli impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie, nonché quelli di trasporto, trattamento, uso, accumulo e consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;

- gli impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile fornito dall'ente distributore;
 - gli impianti di sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, montacarichi, scale mobili e simili;
 - gli impianti di protezione antincendio.
2. Tutti gli impianti tecnici devono essere progettati, installati, trasformati, ampliati nel rispetto delle prescrizioni tecniche e procedurali stabilite dalle norme vigenti in materia di sicurezza;
 3. Nelle nuove costruzioni civili devono essere previsti cavedi multiservizi e/o cavidotti di adeguate dimensioni per rendere disponibili alle singole unità immobiliari collegamenti per servizi di telecomunicazione e innovativi.
 4. Negli edifici di nuova edificazione ed in quelli oggetto di ristrutturazione, la progettazione e la realizzazione degli impianti deve consentire l'introduzione della "domotica" attraverso l'implementazione di sistemi innovativi ai fini della gestione del comfort ambientale, della comunicazione, della gestione degli impianti anche ai fini della sicurezza (antincendio, antifurto, antiallagamento, telesorveglianza) e della assistenza di persone anziane, disabili o malate.

Art. 84) PREVENZIONE INCENDI

1. Gli edifici e gli spazi esterni debbono essere progettati, costruiti e modificati attuando tutte le misure prescritte ai fini della prevenzione ed adottando sistemi attivi e passivi tali da garantire, in caso di incendio, la massima sicurezza degli occupanti e degli addetti al soccorso. A tal fine debbono essere rispettate tutte le prescrizioni tecniche e procedurali stabilite dalla vigente normativa antincendio in relazione alla consistenza ed alle specifiche destinazioni dell'edificio o delle sue singole parti.

Art. 85) NORMATIVA ANTISISMICA

1. Nell'intero territorio comunale, devono essere osservate le norme e le prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV del D.P.R. n. 380/2001.

CAPITOLO 15 “BIOEDILIZIA”**Art. 86) INTERVENTI DI BIOEDILIZIA**

1. Gli interventi di bioedilizia sono quelli che rispettano i requisiti di cui all'art. 2 della L.R. 27.05.2008 n. 6. Tali requisiti devono essere rispettati in via prioritaria negli interventi relativi agli edifici pubblici. Per l'accesso agli incentivi previsti dall'art. 7 della LR 27/05/2008 n. 6, si dovranno inoltre rispettare i requisiti prestazionali indicati nei Protocolli Regionali ITACA relativi ai settori Residenziale e Non Residenziale;
2. Per gli edifici di nuova costruzione, per la nuova costruzione e la ristrutturazione degli spazi pubblici e privati all'aperto è fatto obbligo di allegare al progetto una relazione di analisi del sito al fine dell'inserimento delle opere nel contesto ambientale d'intorno con riferimento al microclima locale, al clima acustico, alla presenza di elementi naturali e costruiti influenti sulla termoregolazione del sito, alla qualità del sottosuolo, alla presenza di infrastrutture e servizi a rete. Il contesto si riferisce sia all'ambiente costruito, sia all'ambiente naturale compreso il territorio agricolo;
3. L'analisi del sito, propedeutica alla progettazione di edifici che consentano il massimo comfort interno con il minor consumo possibile di risorse non rinnovabili, deve riguardare:
 - Temperature medie minime e massima mensili;
 - Precipitazioni mensili,
 - Venti dominanti;
 - Irraggiamento solare mensile;
 - Tracciato Solare;
 - Clima acustico;
 - Aree agricole, masse boschive, alberi isolati;
 - Corsi d'acqua o bacini;
 - Analisi delle ombre portate dagli elementi prossimi all'edificio;
 - Presenza di falde e acque sotterranee;
 - Rischi idrogeologici e fattori d'inquinamento;
 - Presenza di gas Radon;
 - Rischio di frane;
 - Distanza da reti di trasporto pubblico;
 - Presenza di percorsi ciclabili e pedonali;
 - Distanza da servizi di prossimità;
 - Presenza di elettrodotti e apparati di trasmissione di onde elettromagnetiche;

Art. 87) ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

1. L'orientamento dell'edificio è fondamentale per ridurre il fabbisogno dell'energia per il riscaldamento e raffrescamento degli ambienti interni. Ogni intervento di nuova edificazione deve prevedere un orientamento degli edifici e degli ambienti interni che consenta un miglior uso della luce naturale e dell'energia solare per l'illuminazione e il comfort termico. Laddove non siano documentati impedimenti tecnici, funzionali o urbanistici gli edifici di nuova costruzione saranno orientati con l'asse longitudinale principale secondo la direttrice est-ovest con una tolleranza di + o - 45°. E' obbligatorio adottare dispositivi schermanti che permettano di mantenere in ombra le superfici vetrate delle pareti direttamente irraggiate nel periodo estivo (est, sud-est, sud , sud-ovest, ovest). Le distanze tra gli edifici contigui devono essere tali da ridurre al minimo le ombre portate tra gli edifici considerate le peggiori condizioni stagionali (21 dicembre ore 12.00).

Art. 88) UTILIZZO FONTI RINNOVABILI

1. Per sistemi di utilizzo attivo delle fonti rinnovabili si intendono i sistemi che, con tecnologie di tipo impiantistico, captano, accumulano, utilizzano le energie provenienti da fonti che si rinnovano con grande rapidità, superiore a quella con la quale l'energia viene consumata, ed il cui uso non ne pregiudica l'utilizzazione da parte delle generazioni future. Per fonti rinnovabili si intendono quelle indicate all'art. 2 comma 15 del DLgs 16 marzo 1999, n. 79: sole, vento, risorse idriche, risorse geotermiche, maree, moto ondoso, trasformazione in energia elettrica dei prodotti vegetali o dei rifiuti organici e inorganici;
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione di cui al DPR 380/2001 e s.m.i, è obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili per soddisfare il fabbisogno energetico, per acqua calda sanitaria e per energia elettrica (art.5 co. 1 lettere a) e b) della LR 27/05/2008 n. 6):
 - a) il fabbisogno di acqua calda per usi igienico sanitari in misura non inferiore al 50%;
 - b) il fabbisogno di energia elettrica in misura a quanto prodotto da impianti di potenza non inferiore a 1 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 mq;
3. Per i titoli abilitativi relativi all'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, si applica quanto previsto dall'articolo 19, co. 4, della LR 28 dicembre 2007, n. 26 e dal DLgs 30/05/2008, n. 115 art. 11 co. 3. Le linee guida per lo svolgimento del procedimento unico per l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile sono contenute nella DGR n. 16 del 13 gennaio 2010 e s.m.i.

Art. 89) SOLARE TERMICO

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, con particolare riferimento agli edifici pubblici compresi quelli dedicati all'istruzione di ogni ordine e grado, è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici, fatti salvi impedimenti di natura morfologica, urbanistica, fondiaria e di tutela paesaggistica. Negli edifici residenziali i fabbisogni energetici per la produzione dell'acqua calda ad usi sanitari assunti per il dimensionamento degli impianti solari termici devono essere ricavati dalla seguente "tabella A" in funzione della superficie utile dell'alloggio:

Tabella A Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6

Superficie utile [mq]	Fabbisogno specifico [Wh/ mq giorno]
$S < 50 \text{ m}^2$	87
$50 \leq S < 120 \text{ m}^2$	72
$120 \leq S < 200 \text{ m}^2$	58
$S \geq 200 \text{ m}^2$	43

2. Per gli edifici pubblici, compresi quelli dedicati all'istruzione di ogni ordine e grado, le norme del comma precedente si applicano anche negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; in caso di condizioni ostative queste devono essere illustrate e documentate.
3. Negli altri casi si assumono invece i valori in funzione del numero delle persone mediamente presenti riportati nella "tabella B".

Tipologie	Fabbisogni specifici
Alberghi per servizi per ogni camera con bagno	3500
Alberghi per servizi per ogni camera con doccia	1745
Alberghi e pensioni con servizi comuni	1455
Collegi, luoghi di ricovero, case di pena, caserme e conventi	1455
Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi comuni	1455
Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi in ogni stanza	3500
Edifici per uffici e assimilabili, per attività commerciali e industriali	580
Edifici adibiti ad attività sportive con docce	1165

4. I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni delle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. Nell'installazione devono essere seguiti i principi di integrazione architettonica. È possibile coprire la stessa percentuale di fabbisogno per l'acqua calda sanitaria con l'equivalente energetico prodotto da fonti rinnovabili diverse dal solare termico. Il contributo di impianti alimentati da fonti rinnovabili, si intende rispettato, qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento che sfrutti il calore di un impianto di cogenerazione oppure i reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

Art. 90) FONTI RINNOVABILI PER IL FABBISOGNO DI ENERGIA ELETTRICA

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. La produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, non deve essere inferiore a quella indicata al secondo comma lettera b) dell'Art. 88 (art. 5 LR 27/05/2008 n. 6);
2. Per gli edifici pubblici, compresi quelli dedicati all'istruzione di ogni ordine e grado, le presenti norme si applicano anche negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; in caso di condizioni ostative queste devono essere illustrate e documentate nella relazione tecnica sugli interventi.

Art. 91) SISTEMI SOLARI FOTOVOLTAICI

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è raccomandato l'utilizzo di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.
2. Per gli edifici di cui al precedente comma, è comunque resa obbligatoria ai sensi dell'art. 5 della L.R. 6/2008 l'installazione anche in fase successiva di un impianto solare fotovoltaico dimensionato per coprire almeno una potenza di picco pari a 1 kW per unità immobiliare comprendente:
 - a) La definizione di una superficie della copertura, della facciata o della pertinenza dell'edificio dimensionata per consentire l'installazione dei moduli fotovoltaici;
 - b) La predisposizione di un vano tecnico accessibile per la manutenzione degli impianti dove possono essere ospitati i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di protezione e di interfaccia con la rete;

- c) La realizzazione di cavidotti necessari per i collegamenti tra moduli fotovoltaici, dispositivi di controllo e interfaccia di cui alla lettera b) ed alla rete di terra;
3. Nella realizzazione dell'impianto fotovoltaico su edifici è fatto obbligo di seguire i criteri di integrazione architettonica di cui al successivo art. 92;
4. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari fotovoltaici e se sono presenti condizioni tali da non consentire l'utilizzo ottimale della radiazione solare, le indicazioni di cui al precedente comma 2 possono essere omesse. L'eventuale omissione deve comunque essere documentata da una relazione tecnica allegata alla domanda di rilascio del titolo abilitativi;
5. Ai sensi dell'art. 24 delle NTA del Piano Territoriale Provinciale (PTPG), la predisposizione di sistemi e dispositivi solari fotovoltaici è raccomandata nei progetti di illuminazione delle aree cimiteriali, degli incroci e/o crocevia provvisti di segnalazione luminosa e/o sonora, e può essere realizzato sia con sistemi tradizionali con moduli connessi alla rete elettrica sia con componenti isolati per l'illuminazione quali lampioni, luci segna passo e illuminazione segnaletica. Tutti i componenti di cui al precedente comma dovranno essere a marchio CE.

Art. 92) INTEGRAZIONE ARCHITETTONICA DEI SISTEMI SOLARI

1. La progettazione degli interventi di cui ai precedenti articoli 89, 90 e più in generale di tutti i sistemi solari fotovoltaici e termici in ambito urbano deve assicurare l'integrazione architettonica con l'edificio, con gli elementi di arredo urbano e con i caratteri morfologici del contesto. L'integrazione architettonica si applica a tutti gli elementi visibili dei sistemi solari: moduli, pannelli, collettori, sistemi di accumulo, centrali tecniche e tubazioni e deve essere documentata in una apposita sezione del progetto.
2. Fermi restando gli obblighi previsti dalla norme vigenti in materia di VIA e VAS, i criteri di integrazione architettonica di cui al comma precedente e quelli di integrazione paesaggistica si applicano a tutti i sistemi di produzione energetica da fonti rinnovabili, ivi compresi gli impianti eolici, quelli a biomasse e quelli che utilizzano lo scambio di calore geotermico o idrotermico, e devono essere documentati in una apposita sezione del progetto.
3. Gli obblighi previsti dal presente articolo si intendono riferiti alla generalità dei tessuti edilizi esistenti, fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi alla tutela di beni culturali, ambientali e paesaggistici, nonché quelli derivanti da eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati

ART. 93) GEOTERMIA E RAFFRESCAMENTO SOLARE

1. Nella realizzazione di sistemi di climatizzazione anche estiva sono da privilegiare:
 - sistemi a pompa di calore geotermica che utilizzano l'inerzia termica del terreno e dell'acqua di falda;
 - sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o ad adsorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati ad energia solare.
2. Gli impianti devono essere progettati nel rispetto della normativa tecnica vigente UNI e CTI.

ART. 94) IMPIANTI EOLICI

1. La realizzazione di impianti eolici per la produzione di energia elettrica è disciplinata dal DLgs 387/2003 e s.m.i. attraverso i regolamenti di attuazione e le linee guida di cui agli art. 12 e 13 della medesima legge.
2. I titoli abilitativi alla realizzazione degli impianti eolici sono rilasciati sulla base delle Linee Guida Regionali per lo svolgimento del procedimento unico, relativo alla installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, di cui alla DGR 13/2010. Gli impianti eolici sono soggetti a procedura di autorizzazione unica ai sensi delle Linee Guida Regionali. Fermi restando i vincoli di carattere, storico, artistico e paesaggistico:
 - l'autorizzazione unica non è richiesta per gli impianti di potenza non superiore a 60 KW;
 - l'installazione di impianti singoli di altezza non superiore a m 1,5 e diametro non superiore ad un metro è considerata opera di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3 lettera a) del dlgs 380/01. In tal caso, fatti salvi i casi di cui all'art. 3, comma 3, lettera a), del DLgs 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune. (DL 115 del 30 maggio 2008 - art. 11, co.3)

ART. 95) DISPOSITIVI PASSIVI

1. Si definiscono dispositivi passivi per il controllo ambientale degli edifici tutti i dispositivi che sono parte dell'edificio stesso e assolvono alla loro funzione attraverso metodologie di trasmissione dell'energia indipendenti dalla presenza di elementi impiantistici meccanici
2. I dispositivi di cui al comma precedente si suddividono in dispositivi per la captazione solare e dispositivi per il raffrescamento naturale.

3. Tutti i dispositivi passivi devono prevedere elementi atti a prevenirne malfunzionamenti per eccesso di guadagno termico, disperdimenti energetici non controllati o raffrescamento eccessivo.
4. Tutti gli spazi formati da dispositivi passivi devono essere vincolati a tale destinazione, non devono determinare un aumento del consumo energetico dell'immobile e non devono dare luogo a locali atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o temporanea, luoghi di lavoro, ecc.).
5. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico atteso con riferimento sia alle singole stagioni che all'intero anno solare.
6. La realizzazione di dispositivi passivi per il controllo ambientale dell'edificio è ammissibile quando conforme alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme di PRG in relazione alla classificazione e alla zona di appartenenza dei singoli edifici.
7. Gli spazi necessari al funzionamento dei dispositivi passivi sono esclusi dal calcolo della SUL
8. L'uso di dispositivi passivi negli edifici pubblici potrà avvenire solo in presenza di sistemi di controllo del funzionamento.

ART. 96) SERRE SOLARI

1. Si definiscono come serre solari o bioclimatiche i dispositivi passivi realizzati tramite la chiusura con elementi trasparenti di vani edilizi che, realizzando un guadagno energetico sfruttando l' "effetto serra", riducono il fabbisogno energetico dell'edificio. La riduzione deve essere dimostrata attraverso calcoli energetici che devono essere allegati al progetto e sviluppati secondo quanto disposto dalle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.
2. Le serre solari a servizio delle singole unità abitative sono spazi esterni confinati che devono essere conformi alle seguenti prescrizioni:
 - Non devono determinare nuovi locali riscaldati o raffrescati con dispositivi attivi (impianti di riscaldamento, raffrescamento o climatizzazione),
 - Devono presentare una struttura di chiusura trasparente, apribile per non meno del 50% in modo da evitare ristagni di aria calda e dotata di dispositivi di ombreggiamento per evitare il surriscaldamento estivo;

- Devono avere dimensioni non superiori al 30% della superficie utile dell'unità abitativa realizzata, possono essere costruite sia in aderenza che in adiacenza, con almeno tre lati realizzati a vetro o materiali adatti allo scopo o con una superficie vetrata o di materiale equivalente di congrue dimensioni;
- I locali immediatamente retrostanti devono mantenere l'illuminamento previsto dai Regolamenti Locali d'Igiene. In mancanza di un dato di riferimento dovrà essere assicurato un fattore medio di luce diurna non inferiore al 2% misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento;
- Il rapporto aerante si considera soddisfatto, per i locali che affacciano esclusivamente verso la serra, qualora gli infissi apribili verso la serra siano di superficie maggiore o uguale ad 1/8 della superficie del locale di appartenenza unitamente al fatto che le aperture della serra verso l'esterno debbano essere maggiori o uguali ad 1/8 della somma delle superfici dei locali stessi;
- Avere vincolo di destinazione;
- Il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente.

ART. 97) EFFICIENZA INVOLUCRO EDILIZIO

1. **Isolamento a cappotto** In caso di destinazioni d'uso a carattere continuativo sono consigliati i sistemi di isolamento a cappotto con eliminazione dei ponti termici;
2. **Facciata ventilata** il ricorso al sistema a facciata ventilata è consigliato in caso di facciate sottoposte ad irraggiamento solare diretto per il miglioramento del comportamento estivo;
3. **Tetto ventilato** In caso di coperture a falda a diretto contatto con unità immobiliari sottostanti si consiglia il sistema di copertura del tipo "tetto ventilato";
4. **Tetti verdi** Per le coperture degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali, di isolamento termico invernale e di riduzione delle superfici riflettenti al fine di ridurre il surriscaldamento. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione ai tetti.

ART. 98) PROTEZIONE DAL SOVRARISCALDAMENTO SOLARE

1. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dalla normativa vigente, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici nuovi e di quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e in caso di interventi di ristrutturazione o manutenzione ordinaria o straordinaria che includano la sostituzione dei serramenti, devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura dal sole e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati,

tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.). Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'incidenza della radiazione solare in estate. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali. L'articolo non si applica in caso di superfici trasparenti inclinate, che dovranno, invece, garantire l'ombreggiamento dall'interno. In presenza di vetrate a controllo solare che offrano le medesime prestazioni fornite dai dispositivi schermanti. L'equivalenza delle prestazioni dovrà essere dimostrata ed illustrata nella relazione tecnica allegata al progetto.

ART. 99) RIDUZIONE EFFETTO ISOLA DI CALORE

1. Nei nuovi edifici ed in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale o che prevedano il rifacimento delle aree esterne di pertinenza, devono essere adottati tutti gli accorgimenti finalizzati a ridurre il surriscaldamento dell'ambiente urbano noto come effetto isola di calore. Tale fenomeno è dovuto alla presenza di superfici che assorbono la radiazione solare, nonché alla presenza di impianti tecnologici che producono calore di scarto. Gli accorgimenti consisteranno in vari tipi di intervento tra cui l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, l'ombreggiamento mediante vegetazione o altri schermi delle seguenti superfici:
 - le superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud ovest
 - le sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, i tetti e le coperture;
 - le pareti esterne esposte a ovest, ad est ed a sud;
 - le superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6 metri dall'edificio;
 - il terreno entro 1,5 m dall'edificio.
2. E' obbligatorio il rispetto delle norme prescritte dall'art. 4 co. 2 lettera d) della L.R. 6/2008

ART. 100) VENTILAZIONE NATURALE

1. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione di corridoi e disimpegno e ripostigli) devono essere dotati di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti dalla normativa vigente; Le presenti disposizioni non sono prescrittive per il secondo bagno che deve comunque essere dotato di ventilazione meccanica. I ricambi d'aria previsti per le diverse destinazioni

d'uso, possono essere anche garantiti con l'integrazione della ventilazione meccanica controllata. Le unità abitative che affacciano su un solo lato dell'edificio devono comunque poter usufruire della ventilazione naturale attraverso cavedi o chiostrine posti sul lato opposto all'affaccio. Nel caso di impossibilità tecnica dimostrata alla realizzazione di sistemi di ventilazione naturale deve essere previsto un sistema di ventilazione meccanica.

ART. 101) VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

1. Fermo restando quanto prescritto dal DM 5.07.1975 per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, appartenenti alle classi E1 (3) alberghi e da E2 ad E7 ai sensi dell'art. 3 del DPR 26.08.1993 n. 412 è consigliata l'installazione di sistemi meccanici di ventilazione. In tutti i casi nei quali sia prevista la ventilazione meccanica è da privilegiare lo scambio termico con il terreno e devono essere rispettati i seguenti requisiti:
 - Ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca un ricambio d'aria continuo medio giornaliero pari a 0,50 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica vigente (UNI 10339);
 - Motori a velocità regolabile e dotati di inverter;
 - Recupero di calore con efficienza pari almeno al 50%;
 - Rispetto dei requisiti acustici in base alla normativa vigente (DPCM 5.12.1997)
2. Il vano tecnico che ospita canali e tubazioni inerenti l'impianto di ventilazione meccanica controllata è escluso dal calcolo della superficie abitabile. Nei casi in cui è prevista l'installazione, gli eventuali impianti di raffrescamento dell'aria a compressione dovranno avere un'efficienza (FER) maggiore o uguale a 3.

ART. 102) ILLUMINAZIONE NATURALE

1. Fermo restando il rispetto di quanto previsto dal D.M. 5.07.1975 l'illuminazione naturale degli spazi confinati di fruizione destinati all'attività principale deve assicurare il benessere visivo riducendo quanto più possibile il ricorso all'illuminazione artificiale. Per le nuove costruzioni le superfici illuminanti dei locali principali devono aprirsi su spazi aperti ed essere preferibilmente orientate entro un settore di + 45° dal Sud geografico per sfruttare l'illuminazione naturale. L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree di parete esposte rispetto alla superficie utile interna, può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale. L'illuminazione

zenitale degli spazi d'abitazione è consentita nel rispetto dei vincoli di tipo storico paesaggistico presenti, e comunque non può eccedere il 30% della superficie aeroilluminante prevista per singolo ambiente. Le presenti disposizioni si applicano, fatti salvi i vincoli di tipo paesaggistico, storico ed artistico anche agli interventi di ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria.

ART. 103 ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE E INQUINAMENTO LUMINOSO

1. È obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni e il riflesso sugli edifici nonché il rispetto della LR 23/2000 "Norme per la riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso – Modificazioni alla LR del 6 agosto 1999, n. 14" e relativo Regolamento Attuativo n. 8/05 del 18/04/05 "Regolamento attuativo regionale per la riduzione dell'inquinamento luminoso". Sono pertanto vietati i sistemi illuminanti dal basso verso l'alto a scopo pubblicitario e commerciale in cui il fascio luminoso non sia intercettato completamente. Sono fortemente limitati i sistemi illuminati a servizio di edifici o emegenze storico artistiche o naturali in cui il fascio luminoso non sia intercettato dalla superficie illuminata per almeno il 95% nel caso di oggetti illuminati di forma regolare e del 90% per quelli di forma irregolare. I progetti di illuminazione delle aree esterne pubbliche e private caratterizzati da un flusso luminoso pari o superiore a 100 klm seguono le disposizioni dell'allegato A del Regolamento attuativo n. 8/05 del 18.04.05.

Art. 104) RETI DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA PER USO IDROSANITARIO

1. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. Per il loro corretto dimensionamento si fa riferimento alla norma UNI 9182/2010 ed alle norme UNI EN 806. Per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per ad uso igienico-sanitario si dovrà far riferimento a quanto previsto dalla Legge n. 10 del 9/1/1991 e relativi decreti di attuazione. Le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.
2. Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente gestore del servizio. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato (anche nei casi di fornitura di acqua non

potabile, per esempio da reti duali) in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa un'apparecchiatura che eviti la possibilità del reflusso delle acque di approvvigionamento.

3. Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue, le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e almeno a 0,50 m al di sopra di queste ultime. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.
4. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni:
 - Devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiani) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde; queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante);
 - Devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate;
 - Devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali.

Art. 105) RETI DI SCARICO E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

1. Nella progettazione e nella realizzazione delle reti di scarico delle acque reflue deve essere garantito il rispetto di requisiti richiamati dal Piano Regionale di Tutela delle Acque (approvato con DCR n.42/2007), al fine di assicurare la qualità ed evitare la contaminazione del suolo, delle falde e delle acque superficiali. Per i nuovi edifici o per gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, si deve prevedere la realizzazione di reti separate anche nel caso che la fognatura di recapito sia mista. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti. I livelli di prestazione, relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati sono indicati nella norma UNI 9183.

2. In tutte le destinazioni lo smaltimento delle acque reflue deve rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto delle leggi e Piani di Tutela vigenti per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.
3. Nelle zone non servite da fognatura comunale al fine di concorrere alla realizzazione di salvaguardia ambientale e risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di fitodepurazione delle acque reflue, attraverso appositi accordi di programma con gli enti interessati.
4. Per la raccolta ed il trattamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio provenienti da piazzali e ed aree esterne industriali destinate a lavorazioni e lavaggio di materiali e di automezzi, si applica il disposto dell'art.24 delle NTA del Piano Regionale di Tutela delle Acque. Per la depurazione e il trattamento delle acque reflue si fa in ogni caso riferimento al testo unico sulla qualità delle acque DLgs 152/2006.

Art. 106) IMPIANTI DI FITODEPURAZIONE

1. L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è fortemente consigliato nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, in particolare secondo quanto indicato agli artt. 18,21 e 22 delle NTA del Piano Regionale di Tutela delle Acque. Ne è in ogni caso raccomandata l'installazione anche in zone provviste di pubblica rete fognaria, se collegati a sistemi di recupero e riutilizzo delle acque reflue e meteoriche per gli usi consentiti, a servizio degli edifici e delle loro pertinenze. L'impianto deve essere progettato da un tecnico abilitato e realizzato secondo le norme UNI di riferimento per le diverse componenti installate, in modo da garantire:
 - L'abbattimento degli inquinanti ai livelli ammessi dalla normativa vigente per gli usi finali previsti e per la reimmissione nei corpi recettori finali;
 - La protezione delle acque di falda e del sottosuolo da contaminazioni;
 - L'assenza di odori sgradevoli provenienti dall'impianto;
 - Un armonico inserimento paesaggistico nel contesto locale.
2. Per gli impianti a flusso sommerso orizzontale l'impianto deve presentare un'estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq 6. La vegetazione da piantumare deve essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile: Phragmita

Australis, Juncus Effusus e Typha latifolia. Altre essenze possono essere utilizzate in combinazione con esse per migliorarne l'inserimento paesaggistico e la funzionalità biologica.

Art. 107) MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE

1. **Materiali eco-sostenibili.** Ai sensi dell'art. 8 LR 27/05/2008 n. 6, negli interventi edilizi da realizzare in conformità al protocollo regionale ITACA è previsto l'uso di materiali da costruzione, componenti per l'edilizia, impianti, elementi di finitura, arredi fissi e tecnologie costruttive che siano:
 - Selezionati tra quelli ecocompatibili, con ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati, non nocivi per la salute; tali requisiti devono permanere per l'intero ciclo di vita del fabbricato;
 - Riciclati, riciclabili, di recupero, prodotti con un basso bilancio energetico ambientale, di provenienza locale.
2. L'impiego di materiali eco-sostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici. Le caratteristiche fisico-tecniche e prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione devono essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, o presentare la marcatura CE. In caso questa non fosse presente deve essere indicato lo specifico ETA (European Technica Approval) ed in mancanza anche di questo, i requisiti energetici devono essere coerenti con quelli della normativa nazionale vigente (UNI 10351 - UNI 10355 - UNI EN ISO 6946)
3. **Recupero delle tradizioni costruttive** Devono essere preservati gli elementi costruttivi degli edifici storici e dell'edilizia tradizionale rurale rispondenti ai principi dell'architettura sostenibile e della bioedilizia. Negli interventi di recupero degli edifici deve essere assicurata la conservazione ed il ripristino degli elementi e delle soluzioni costruttive proprie dell'architettura sostenibile e della bioedilizia ovvero la sostituzione degli stessi con materiali che ne mantengano inalterate le originali caratteristiche di biocompatibilità.
3. Il disposto dei precedenti commi si applica fatte salve le diverse disposizioni derivanti dalla normativa antisismica di cui agli allegati tecnici all'Ordinanza PCM 3273/2003 e quanto previsto al comma 2 per gli interventi in conformità al protocollo regionale ITACA.

Art. 108) SALUBRITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO

1. **Inquinamento da gas Radon** Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione è obbligatorio garantire una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare i

locali interrati e seminterrati dovranno impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti sovrastanti dell'edificio, in modo che la concentrazione del gas risulti inferiore ai limiti imposti dalla legge (DL 230/1995 Allegato 1 punto 1 lett.a) e g) e DL 241/2000.

2. **Inquinamento elettromagnetico interno agli edifici** Per ridurre l'inquinamento elettromagnetico (frequenza 50Hz) devono essere adottate misure di protezione e schermatura degli impianti quali disgiuntori e cavi schermati, uso di sistemi a bassa tensione e decentramento delle dorsali, dei quadri e dei contatori dai locali più frequentati. Per l'esposizione ai campi elettromagnetici generati dagli elettrodotti valgono le norme ed i limiti indicati dal DPCM 23/04/1992 e s.m.i.
3. **Impianti generatori di campi elettromagnetici** Sull'intero territorio comunale è obbligatorio il rispetto dei limiti di legge per l'inquinamento elettromagnetico. Le norme relative alla collocazione e l'esercizio delle stazioni radiobase per la telefonia mobile e per gli impianti di tele radiocomunicazione è definito dal Regolamento regionale 21 febbraio 2001, n. 1 e s.m.i. "Regolamento regionale per la disciplina delle procedure per l'installazione, la modifica ed il risanamento di sistemi radioelettrici".

Art. 109) INCENTIVI ALLA BIOEDILIZIA

1. In applicazione dell'art. 12 della L.R. 6/2008, al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, ai fini della determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo strumento urbanistico, è previsto lo scomputo:
 - del maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri;
 - del maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri e,rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 centimetri;
 - delle serre solari con vincolo di destinazione e, comunque, di dimensioni non superiori al 30 per cento della superficie utile dell'unità abitativa realizzata;
 - degli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno.
2. Per le opere eseguite secondo i criteri della bioedilizia secondo il Protocollo Regionale ITACA per l'edilizia residenziale e per l'edilizia non residenziale, il Comune concede incentivi ai soggetti pubblici e privati nelle forme stabilite dall'art. 13 della LR 6/2008. Tali incentivi sono cumulabili con altre forme di incentivazione previste dall'art.14 della medesima legge.

CAPITOLO 16 “TESSUTI STORICI”

Art. 110) DEFINIZIONI

1. Sono disciplinati gli interventi di manutenzione e restauro degli immobili degli insediamenti storici (limitatamente alle superfici esterne degli edifici) e dei manufatti diversi che rivestono interesse paesaggistico, storico-documentale, architettonico, artistico.
2. Appartengono all'insediamento storico:
 - Gli immobili ricadenti nella zona omogenea A, del Piano Regolatore vigente per cui è stato approvato il Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico di cui si intendono applicate le relative previsioni e prescrizioni;
 - Gli immobili dei centri e nuclei storici definiti dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale;
 - Gli immobili la cui esecuzione risale ad oltre settanta anni, comprese le testimonianze dell'edilizia rurale tradizionale.
 - I manufatti diversi di valore culturale e paesaggistico di seguito indicati:
 - Ruleri e/o relitti di strutture edilizie dell'archeologia antica e medievale;
 - Muri di cinta di interesse storico - documentale o architettonico;
 - Fontane e mostre d'acqua monumentali o d'interesse documentale;
 - Memorie ai Caduti di Guerra, ad altri eventi storici, a persone fisiche;
 - Edicole cimiteriali e tombe monumentali edificate entro il 1945 ovvero appartenenti ad opera d'autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni;
 - Iscrizioni, lapidi, edicole sacre, altre testimonianze ornamentali e documentali, anche relitte, esposte o meno alla pubblica vista, incorporate o sovrapposte agli edifici.

Art. 111) COMPONENTI DELLE SUPERFICI EDIFICATE

Per componenti delle superfici edificate si intendono:

1. Superfici materiali:
 - intonacate;
 - in stucco;
 - con paramenti murari in pietra;
 - con paramenti laterizi;
 - con paramenti lapidei;
 - in paramento ceramico.
2. Elementi incorporati :
 - manti di copertura di tetti e cornicioni;
 - elementi di coronamento, quali muretti e balaustre di qualunque tipologia;

- balconi e altri aggetti, costituenti anche volumi addossati;
- gronde, discendenti e camini;
- infissi e serramenti di qualunque tipologia (porte, finestre, ringhiere, grate, cancelli);
- elementi in ferro aventi valore storico documentale (piastre di capochiave, chiodi, perni, staffe ed altri complementi);
- numeri civici.

3. Impianti tecnologici:

- utenze elettriche, di illuminazione e telefoniche pubbliche e private comprese le apparecchiature accessorie (citofoni, videocitofoni, campanelli e contatori ...);
- utenze dell'acqua e del gas (tubazioni e scatole dei contatori);
- impianti di allarme, di condizionamento e similari comprensivi degli elementi accessori;
- impianti tv analogici e relative antenne di qualunque natura e specie;
- impianti per la produzione di energia solare ed eolica;
- canne fumarie e torrini esalatori.

4. Elementi di comunicazione visiva addossati alle superfici :

- oggetti di qualunque specie con funzioni commerciali e di servizi (vetrine, bacheche, insegne, targhe, tende parasole, cassette postali, insegne stradali ...);

Art. 112) PRESCRIZIONI PER LE SUPERFICI EDIFICATE

1. Gli interventi di manutenzione e restauro sugli immobili negli insediamenti storici consistono in azioni di conservazione delle superfici e degli elementi originari all'impianto o di interesse culturale e nella rimozione degli elementi di qualunque genere e tipologia che alterano l'integrità materiale e formale dello stesso;
2. Gli interventi sulle superfici di tipo intonacato, in stucco e lapidee devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - divieto di rivestimento parziale mediante tinteggiature di fronti edilizi appartenenti a contesti architettonici unitari;
 - divieto di utilizzo di tinteggi di tipo non tradizionale quali pitture al quarzo, idropitture acriliche e/o lavabili, pitture a base di resine silossaniche, pitture minerali a base di silicati di potassio ecc.);
 - divieto di utilizzo di malte da intonaco premiscelate di tipo industriale a base cementizia sia per riprese d'intonaci di tipo tradizionale che per rifacimenti integrali;
 - divieto di sostituzione integrale o parziale di intonaci tradizionali ovvero di stucchi con rivestimenti di altra tipologia (paramenti lapidei; cortine laterizie; tessere ceramiche ecc.);

- obbligo di rimozione integrale di intonaci - o delle sole stabiliture nel caso siano state sovrapposte ad intonaci originari tradizionali - nei casi in cui le malte utilizzate siano del tipo premiscelato industriale a base cementizia, specialmente quando utilizzate su quinte di edifici di interesse culturale e paesaggistico ovvero costruiti antecedentemente al 1945 - e relativo rifacimento con intonaci di tipo tradizionale non cementizi a base di calce aerea e/o idraulica;
- obbligo di rimozione dei rivestimenti al quarzo applicati su intonaci e tinte di tipo tradizionale;
- obbligo di utilizzo di malte per intonaco a base di calce aerea e/o idraulica, pozzolana e/o inerti silicei e carbonatici e comunque secondo le regole della tradizione costruttiva locale;
- obbligo di utilizzo di tinte a base di calce e terre naturali, per la reintegrazione e/o il rifacimento integrale delle finiture delle superfici architettoniche;
- divieto di ripristino di superfici interessate da degradi che siano l'esito di particolari vicende legate alla storia dei luoghi.

Art. 113) PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI INCORPORATI

1. Relativamente a manti di copertura, gronde, discendenti e camini:

- È prescritta la conservazione di tutti gli elementi integri di fattura non recente;
- E' prescritto l'utilizzo esclusivo dei coppi e tegole alla romana sia per le strutture principali, che per le pensiline;
- Gronde e discendenti devono obbligatoriamente essere realizzati in rame a sezione circolare. La collocazione dei discendenti non deve interferire con l'integrità materiale e formale dell'edificio.
- E' proibito il ricorso ai torrini prefabbricati. E' prescritto il ricorso a canne fumarie di rame inserite all'interno di comignoli esistenti o collocate in modo da non recare alcun pregiudizio all'integrità materiale e formale degli edifici;
- E' vietato collocare sugli edifici prospettanti le strade pubbliche del centro storico impianti tecnologici per lo smaltimento dei fumi;
- E' prescritta la conservazione delle strutture murarie dei comignoli di valore storico-documentale; gli intonaci rinvenuti sui comignoli esistenti o di nuova realizzazione non devono essere tinteggiati e, nel caso di rifacimento, la finitura esterna dovrà essere limitata alla sola stabilitura pozzolanica;

2. Per gli infissi di porte e finestre, grate, roste ed altri elementi in ferro:

- E' disposto il divieto di ricorrere all'alluminio anodizzato di qualsiasi colore,
- Gli infissi di finestre e persiane devono essere di norma in legno verniciato o a vista; le tinte ammesse per le persiane sono quelle tradizionali nella gamma verde e grigio-azzurro;
- L'impiego di infissi in ferro-finestra verniciato, è ammesso limitatamente ai portoncini d'ingresso o, per le finestre, nel caso di intervento che interessi tutti gli infissi di una quinta edilizia secondo una medesima tipologia;
- È vietato rimuovere infissi in legno e serramenti in ferro di valore storico-documentale, salvo l'impossibilità del loro recupero per le condizioni di degrado;
- Gli infissi di finestre e persiane devono essere disposti all'interno del vano della bucatina muraria e non possono essere collocati a filo esterno o al di sopra di stipiti verticali di cornici.;
- Per le soglie è prescritto l'uso del travertino, del peperino, eventualmente scialbati alla calce, e dei materiali della tradizione locale.
- Si deve evitare l'aggiunta di cornici ai vani di porte e finestre mediante il ricorso a lastre in materiale lapideo ovvero di altra natura e di rimuovere grate e roste, e qualsiasi altro elemento in ferro, situati sui vani di porte e finestre;
- Si deve disporre la conservazione degli altri elementi in ferro, diversi dai precedenti, che rappresentino testimonianza storica-documentale dell'edificio;

Art. 114) PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI ADDOSSATI ALLE SUPERFICI

1. È prescritta la conservazione degli elementi addossati quando rappresentano testimonianza storica-documentale dell'edificio oggetto dell'intervento e non ne comportino diminuzione dell'integrità materiale e formale;
2. Prescrizioni per gli impianti tecnologici:
 - Gli impianti tecnologici non devono interferire con l'integrità materiale e formale delle quinte edilizie e degli elementi architettonico e stilistici. Gli impianti tecnologici, non possono essere collocati in corrispondenza di inserti a carattere ornamentale o meno;
 - E' vietato collocare sulle facciate prospettanti le pubbliche vie gli impianti tv con relative antenne di qualunque natura e gli impianti di condizionamento con batterie esterne;
 - I cavi delle utenze pubbliche e private di elettricità, di telefonia e di ogni altro servizio a rete non devono essere situati sulle facciate; quando è riscontrata l'impossibilità di soluzioni alternative, si devono collocare in corrispondenza di cornicioni e discendenti e comunque secondo una disposizione organica e non casuale. È obbligatorio rimuovere tutte le utenze

non più attive. E' consentita la disposizione sottotraccia, quando tecnicamente possibile, ed è subordinata all'esigenza primaria di garantire l'integrità delle strutture murarie;

- Le tubazioni di acqua e gas e le relative cassette per i contatori devono essere situate, quando esistenti, all'interno di androni e cortili. In ogni caso è vietato collocare le utenze in corrispondenza degli inserti architettonico-stilistici delle facciate, o in modo tale da recarne pregiudizio sia materiale (mediante demolizioni anche parziali) che formale con possibili disposizioni che possano comprometterne la piena leggibilità;
- Gli sportelli delle cassette per i contatori, quando situati sulle facciate all'interno di nicchie, devono essere di materiale compatibile (con l'eventuale applicazione della medesima tinta) e comunque non in materiale plastico o metallico. Si deve comunque evitare di posizionare le cassette dei contatori all'interno di nicchie scavate nelle murature preferendo una collocazione esterna, in prossimità della parete di facciata, all'interno di armadietti appositamente predisposti;
- E' vietata la collocazione degli impianti dei citofoni sulle mostre e sugli stipiti dei portali d'ingresso.;

2. Prescrizioni per gli elementi di comunicazione visiva:

- E' vietato disporre insegne di qualunque genere e tipologia ed altri elementi legati alle funzioni commerciali (targhe, tende parasole, vetrine ecc.) o relativi a funzioni di pubblico interesse (segnaletica, indicazioni stradali e toponomastiche, numeri civici, indicazioni turistiche) in modo tale da compromettere l'integrità materiale e formale degli edifici o da ridurre la leggibilità,
- Sono vietate le insegne del tipo a parete piena, del tipo scatolare al neon e quelle a bandiera, queste ultime vanno rimosse in prossimità di edifici di pregio architettonico ovvero che ricadano in ambiti che integrino la presenza di edifici di carattere monumentale; la collocazione delle insegne a bandiera è consentita solo nel caso di attività commerciali di interesse pubblico o esercitate con concessioni statali (farmacie, uffici postali, tabaccai...) e sempre che non interessino edifici di interesse storico-artistico.
- Le insegne devono essere localizzate all'interno dei vani porta, sotto gli architravi o i fornicelli delle arcate, degli ingressi ai locali o di finestre a vetrina, a meno che si tratti di porte e finestre aventi valore storico-documentale e ornamentale, nel qual caso si deve studiare una diversa localizzazione che non rechi pregiudizio materiale e formale all'edificio;
- Per le targhe di attività professionali, artigianali o similari, è consentito il ricorso a lastre trasparenti, tipo policarbonato o analogo materiale, da collocare all'esterno di mostre e

stipiti di portali d'ingresso o finestre o all'interno degli sguinci.; qualora ne ricorra l'esistenza, è obbligatorio disporre le targhe all'interno di androni aperti al libero passaggio.

- E' consentita la conservazione delle insegne di qualunque tipologia, ovvero di altri elementi di valore storico-documentale ;
- La collocazione di tende parasole è soggetta ai limiti e restrizioni di cui sopra; in particolare, indipendentemente dalla tipologia della tenda, è vietato occultare gli elementi architettonici e stilistici della facciata; le tende, qualora il montaggio è consentito in relazione alle specificità architettoniche e stilistiche degli edifici e ai caratteri ambientali, devono prioritariamente trovare posto all'interno dei vani delle porte e delle finestre;
- Le installazioni pubblicitarie di qualunque genere e tipologia non devono essere situate dinanzi o a ridosso di edifici o manufatti di interesse storico-artistico; il divieto è operante anche in caso di vetrine o bacheche espositive per finalità commerciali o di pubblico interesse; negli altri casi l'apposizione di vetrine non deve recare pregiudizio materiale e formale agli edifici e se ne deve garantire l'amovibilità; quando possibile le vetrine devono essere localizzate all'interno di vani finestra esistenti.

Art. 115) COMPETENZE ED ELABORATI PROGETTUALI

1. Gli interventi sugli immobili degli insediamenti storici, devono essere progettati e diretti da tecnici con specifiche competenze professionali. Nel caso di edifici di interesse storico-artistico, la progettazione deve essere affidata ad un architetto ai sensi di quanto disposto dell'art. 52 del R.D. del 20 giugno 1925;
2. Il progetto deve comprendere i seguenti elaborati:
 - Relazione storico-documentale;
 - Repertorio fotografico del contesto in cui ricade l'immobile da assoggettare all'intervento e di dettaglio di quest'ultimo;
 - Repertorio fotografico specialistico, esteso alle condizioni di conservazione-degrado delle superfici da assoggettare all'intervento;
 - Relazione tecnica illustrativa dei lavori;
 - Relazione specialistica di restauro (per gli edifici o manufatti di interesse storico -artistico);
 - Rilievo ante-operam e post-operam (qualora l'intervento comporti modifiche autorizzate in termini di rimozioni o aggiunte) dei prospetti interessati dagli interventi;
 - Elaborati di analisi del degrado delle superfici (per edifici e manufatti di interesse storico-artistico);
 - Elaborato di progetto degli interventi con le tipologie delle azioni manutentive e di restauro previste, nonché dei materiali impiegati;

- Relazione specialistica redatta in corso d'opera relativa ai risultati dei saggi stratigrafici condotti sulle superfici e contenente la scelta progettuale della finitura cromatica.

Art. 116) INTERVENTI RELATIVI ALLE SUPERFETAZIONI

1. Costituiscono superfetazioni tutte le addizioni sugli edifici che ne diminuiscono la coerenza e la leggibilità rispetto all'assetto originario. Le superfetazioni sono articolate in:
 - *addizioni di superficie*;
 - *addizioni in aggetto*;
 - *addizioni di volume*;
2. Costituiscono *addizioni di superficie* gli interventi relativi a materiali, colori, bucatore e inserti inappropriati sia rispetto all'assetto originario dell'edificio che al contesto ambientale di riferimento, come:
 - a) tinteggiature di tipo plastico, o comunque diverse da quelle a base di calce e pigmenti in terre naturali;
 - b) tinteggiature che, indipendentemente dalla tipologia, per i colori impiegati hanno compromesso i valori formali dell'edificio o alterato il contesto ambientale e paesaggistico;
 - c) intonaci non tradizionali di tipo cementizio, o di altra tipologia non riconducibile alle caratteristiche degli intonaci originari;
 - d) inserti incompatibili con le caratteristiche materiali e formali degli elementi esistenti;
 - e) elementi incorporati alle quinte edificate o addossati, che alterano le caratteristiche dell'edificio;
 - f) apertura di nuovi vani finestrati, ovvero chiusura di quelli preesistenti, che costituiscono manomissioni significative;
3. Costituiscono *addizioni in aggetto*:
 - pensiline a copertura di porte e finestre, inclusi gli elementi accessori;
 - balconi, compresi gli accessori e le finiture di qualunque specie e materiale, quali mensole di sostegno, rivestimenti di pavimenti e balaustre;
 - logge in aggetto compresi gli accessori e le finiture di qualunque specie e materiale, quali mensole di sostegno, rivestimenti di pavimenti e balaustre;

5. Costituiscono *addizioni di volume*:
- a) volumi ottenuti dalla chiusura integrale di aggetti originariamente esistenti;
 - b) volumi accessori realizzati ex novo in aggetto sui prospetti ovvero nell'area di pertinenza dell'edificio, in aderenza o distaccati dallo stesso;
 - c) ampliamenti dei corpi di fabbrica originari realizzati nell'area di pertinenza dell'edificio, in aderenza o separati dallo stesso.
6. Le superfetazioni, quando determinano significative manomissioni all'identità dell'insediamento storico, devono essere rimosse. In particolare valgono le seguenti prescrizioni:
- Le *addizioni di superficie* elencate con lettere a), b), c), d), e) devono essere rimosse nell'ambito degli interventi di manutenzione e restauro;
 - Le *addizioni di superficie* lettera f), le *addizioni in aggetto*, e le *addizioni di volume* lettere a) e b), quando costituiscono interferenza rispetto ai valori materiali e formali dell'edificio, devono essere rimosse nell'ambito di interventi di restauro e ristrutturazione edilizia.
 - Gli ampliamenti di corpi di fabbrica indicati alla lettera c) delle *addizioni di volumi*, realizzati all'interno della zona omogenea A ovvero all'interno del perimetro dei "*centri e nuclei storici*" come definiti dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, devono essere rimossi quando sussista anche una sola delle seguenti condizioni:
 - assenza di documentazione diretta a dimostrare la legittimità delle preesistenze;
 - in caso di contrasto con le condizioni di salubrità igienica e decoro;
 - in caso di contrasto con gli interessi tutelati per legge relativamente alle cose immobili di interesse culturale (art. 10 commi 1), 3) lett. a, 4) lett. f, g e l; 11 comma 1 lett. a; 12 comma 1 del d.lgvo 42/2004 e ss.mm.ii.).
7. Qualora non sia possibile la rimozione, devono essere attuate misure per la riduzione dell'impatto materiale e formale sia sull'edificio interessato dalla superfetazione che sul contesto di pertinenza.

CAPITOLO 17 “SPAZI PUBBLICI”

Art. 117) PARCHEGGI PUBBLICI

1. I parcheggi pubblici, devono rispettare le prescrizioni del Codice della Strada e le normative ad esso connesse. Nelle aree a parcheggio devono essere previsti posti riservati ai disabili secondo quanto disposto dalla legislazione vigente .
2. In base al livello funzionale, i parcheggi si suddividono in
 - parcheggi a lungo termine (prevalentemente a servizio della residenza);
 - parcheggi di scambio collocati ai margini del centro urbano, (ferrovia, autobus, ecc.);
 - parcheggi a rotazione destinati alla sosta breve;
3. Indipendentemente dalla disposizione e dall'inclinazione rispetto alla corsia stradale le misure degli stalli sono di mt 5,00 di lunghezza per mt 2,50 di larghezza. Nei piazzali a parcheggio le aree destinate alla circolazione devono essere schermate e separate da quelle destinate alla sosta con siepi, muretti, avvallamenti del terreno, modificando la pavimentazione per differenziare l'area di sosta da quella di circolazione.
4. Le alberature devono essere disposte in maniera da fornire ombra sugli stalli (come elementi singoli o filari), avere caratteristiche di resistenza e di facile manutenzione. E' esclusa la messa a dimora di specie arboree e arbustive ritenute tossiche o dannose per le persone o per i veicoli (presenza di resine o caduta di frutti). Intorno alle alberature deve essere lasciata una sufficiente area permeabile e collocata una struttura di protezione per evitare il calpestio e gli urti; devono essere inserite, inoltre, essenze capaci di filtrare i gas inquinanti degli scarichi delle auto.
5. L'inserimento di strutture integrate con sistemi di produzione di energia (tettoie fotovoltaiche) deve essere coordinato con l'uso di corpi illuminanti a basso consumo.

Art. 118) PERCORSI CICLABILI

1. Gli itinerari o percorsi ciclabili, codificati dal Decreto Ministeriale 30 novembre 1999 n. 557, sono tracciati su corsie riservate o in promiscuo in corsie carrabili. La larghezza minima della corsia, comprese le strisce di margine, è di mt 1,50 riducibile a mt 1,25 nel caso di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima di mt 2,50. La larghezza dello spartitraffico invalicabile che separa la pista ciclabile in sede propria dalla carreggiata destinata ai veicoli a motore, non deve essere inferiore a 0,50 m.

Art. 119) SPAZI PEDONALI

1. Gli interventi di nuova realizzazione e quelli di recupero, devono prevedere percorsi fruibili anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali ai sensi delle norme contenute nel DM 236/89 e nel DPR 503/96. la dimensione trasversale di un percorso pedonale di nuova realizzazione e, dove possibile, nei casi di ristrutturazione non deve essere inferiore ai due metri.
2. Le pavimentazioni devono rispettare le indicazioni di legge, essere antisdrucchiolevoli e realizzate in modo da limitare i salti di quota. Ai fini estetici e funzionali devono essere utilizzati materiali durevoli e di facile manutenzione; gli strati di supporto devono essere idonei a sopportare i sovraccarichi ed assicurare il bloccaggio duraturo degli elementi della pavimentazione; deve essere garantita l'accessibilità alle reti dei sottoservizi.
3. La progettazione degli arredi deve definire forma, materiali e dimensioni degli elementi e delle attrezzature nel rispetto delle normative specifiche (norme UNI).
4. Il progetto illuminotecnico dovrà rispettare le indicazioni contenute nella L.R. 23/2000 e nei regolamenti attuativi "Disposizioni tecniche per la progettazione, la realizzazione e la conduzione di impianti di illuminazione pubblica e privata". Nel caso di interventi all'interno dei tessuti storici il sistema di illuminazione dovrà valorizzare l'unitarietà del sistema urbano e la presenza di edifici monumentali.

Art. 120) PARCHI E GIARDINI

1. I percorsi dei parchi e giardini pubblici devono essere realizzati con materiali naturali e permeabili nel rispetto delle norme sull'accessibilità contenute nei decreti DM 236/89 e nel DPR 503/96. Parchi e Giardini sono accessibili ai soli pedoni e ai mezzi di soccorso o mezzi tecnici per le operazioni di manutenzione. Nelle aree a parco e giardino possono essere previsti:
 - Spazi dedicati ad attrezzature per il gioco ;
 - Percorsi sportivi con attrezzature in legno ed apposita segnaletica;
 - Spazi dedicati agli animali domestici delimitati e recintati.
 - Strutture o aree attrezzate, concesse anche in gestione a privati, per lo svolgimento di attività di interesse ricreativo e sportivo.
2. Tutte le piantumazioni di alberature e arbusti devono essere finalizzate ad integrare le essenze esistenti. I progetti dovranno essere accompagnati da una relazione specialistica che ne descriva le compatibilità con l'ambiente. A meno di specifiche esigenze deve essere evitato l'inserimento di specie che necessitino di particolare manutenzione.

3. Gli interventi nei giardini di interesse storico devono tendere alla conservazione o al ripristino delle caratteristiche originarie e comunque essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenze competenti.

Art. 121) ALBERATURE ED ESSENZE

1. Messa a dimora di alberature e piantumazioni

I progetti di inserimento di nuove alberature devono essere corredati da specifica relazione agronomica con la schedatura delle essenze, le ragioni delle scelte rispetto alle esigenze di inserimento ambientale tra cui:

- L'idoneità all'inserimento paesaggistico;
- L'adattabilità alle condizioni del luogo di impianto;
- La resistenza ai parassiti;
- L'assenza di parassiti dannosi per l'uomo;
- L'assenza di caratteristiche negative in determinati contesti (produzione di polline o altre sostanze allergeniche, presenza di spine o di parti velenose nei giardini scolastici e nei campi gioco, di frutti facilmente marcescibili nei parcheggi o in zone pavimentate, tendenza a sviluppare grosse radici in superficie in prossimità delle aree pavimentate);

2. Dimensione delle alberature e distanze di rispetto dalle stesse

Ogni progetto deve specificare le classi di grandezza delle alberature esistenti e da collocare a dimora.

Vengono di seguito indicate a titolo esemplificativo le altezze per classi di grandezza delle piante a maturità e le relative distanze di rispetto:

- I grandezza > 16 metri; raggio delle aree di pertinenza (rispetto delle radici) > 4 metri;
- II grandezza 10-16 metri; raggio delle aree di pertinenza (rispetto delle radici) > 3 metri;
- III grandezza < 10 metri; raggio delle aree di pertinenza (rispetto delle radici) > 2 metri.
- Spazio libero al piede: mq 4 - 16 (I grandezza); mq 2,25 - 9 (II grandezza); mq 1 - 4 (III grandezza).
- Distanza del tronco dai fabbricati: m 7 (I grandezza); m 5 (II grandezza); m 3 (III grandezza).
- Sesto di impianto: m 10-15 (I grandezza); m 8-10 (II grandezza); m 4-6 (III grandezza).
- Distanza del tronco dalle recinzioni: m 3,5 (I grandezza); m 3 (II grandezza); m 2 (III grandezza).
- Distanza del tronco dal cordolo stradale: m 2 (I grandezza); m 1,5 (II grandezza); m 1 (III grandezza).

3. Trapianti

Il trapianto di alberature esistenti è ammesso nel caso non vi siano alternative progettuali e dopo una valutazione del loro stato fitosanitario, della struttura degli apparati radicali, delle possibilità di attecchimento e dell'individuazione dei futuri siti di impianto. I progetti in cui è previsto il trapianto devono essere pertanto corredati da indagini agli apparati radicali, da perizie e valutazioni tecniche sulla reale possibilità di sopravvivenza delle piante in relazione alla loro età ed alle caratteristiche fisiologiche della specie.

4. Impianti di irrigazione

Le aree verdi devono essere servite da sistemi di irrigazione con impianti a scomparsa a pioggia per i prati e a goccia o microgetto per alberi e cespugli. Deve essere possibile gestire separatamente la linea di irrigazione del prato da quella degli alberi e delle siepi.

5. Salvaguardia del patrimonio vegetale

I progetti in aree di particolare valore ambientale o ricadenti in aree in cui siano previste particolari attività di tutela devono riferirsi al Servizio Fitosanitario Regionale che si occupa della tutela delle produzioni agricole, vivaistiche e forestali in esecuzione di normative internazionali, comunitarie e nazionali.

6. Alberi monumentali

- Per alberi monumentali si intendono: a) l'albero ad alto fusto isolato o facente parte di formazioni boschive naturali o artificiali ovunque ubicate ovvero l'albero secolare tipico, che possono essere considerati come rari esempi di maestosità e longevità, per età o dimensioni, o di particolare pregio naturalistico, per rarità botanica e peculiarità della specie, ovvero che recano un preciso riferimento ad eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico, culturale, documentario o delle tradizioni locali; b) i filari e le alberate di particolare pregio paesaggistico, monumentale, storico e culturale ivi compresi quelli inseriti nei centri urbani; c) gli alberi ad alto fusto inseriti in particolari complessi architettonici di importanza storica e culturale quali ad esempio ville, monasteri, chiese, orti botanici e residenze storiche private;
- Salvo che il fatto costituisca reato per l'abbattimento o il danneggiamento di alberi monumentali si applica la sanzione amministrativa da € 5.000 a € 100.000; sono fatti salvi gli abbattimenti, le modifiche della chioma e dell'apparato radicale per casi motivati e improcrastinabili, dietro specifica autorizzazione comunale, previo parere obbligatorio e vincolante del Corpo Forestale dello Stato; l'ambiente dove vivono gli alberi monumentali (parco, giardino, orto, viale, etc), deve essere adeguatamente tutelato, pertanto sono da escludere gli interventi in questi ambiti che ne possano alterare la fisionomia e la struttura.

CAPITOLO 18 “DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE”**Art. 122) ZONE AGRICOLE**

1. Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività compatibili e connesse con essa. In queste zone gli interventi edilizi devono tendere alla conservazione dei valori tipici del paesaggio ed alla difesa e promozione economica dell'impresa agricola. Nelle zone agricole sono ammessi gli interventi previsti e definiti dalla L.R. n. 38/99 e s.m.i.;
1. Le zone agricole sono riportate sugli elaborati grafici dello Strumento Urbanistico vigente. Il lotto minimo, definito dalla L.R. 38/99 e s.m.i., è derogabile, previa approvazione da parte del Comune, del Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) per le attività agricole e le attività connesse. E' ammesso, ai fini del raggiungimento delle superfici del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua;
2. Ai sensi del comma 5 dell'art. 55 della L.R. 38/99 e s.m.i., l'indice di fabbricabilità per le strutture destinate ad abitazione non può essere superiore a 0,01 mq/mq fino ad un massimo di 300 mq per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente all'intera proprietà dell'azienda agricola;
5. Gli edifici esistenti in zona agricola possono essere soggetti a rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, una sola volta, del 10% delle sole superfici residenziali per motivi di adeguamento igienico sanitario; gli edifici ubicati entro le zone di rispetto stradale in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati e possono beneficiare, in osservanza alle norme di tale rispetto, di un incremento delle superfici lorde utili del 15%; È consentito l'accorpamento, mediante demolizione e ricostruzione, delle volumetrie esistenti di più edifici insistenti sulla stessa proprietà.
6. Gli interventi in zona agricola devono risultare conformi e compatibili con il contesto ambientale, secondo i caratteri formali, tecnologici e di finitura tipici dei casali della campagna romana; per le nuove costruzioni, le ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione e gli accorpamenti, il Permesso a Costruire è subordinato alla realizzazione di cisterne interrato per il recupero delle acque piovane di capacità proporzionata alle dimensioni aziendali ed alle tipologie colturali;
7. All'atto del rilascio del Permesso a Costruire, viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza degli edifici per cui si è richiesto il titolo edilizio. Le abitazioni esistenti in zona agricola

estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, riduce od elimina il vincolo;

8. Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino a 20 mq ogni 5.000 mq di terreno con un'altezza massima di mt 3,20 alla gronda e copertura a tetto; questi limiti massimi dimensionali possono essere derogati previa approvazione del Piano di utilizzazione Aziendale presentato ai sensi dell'articolo 57 della L.R.38 e s.m.i; rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti nonché gli impianti di produzione elettrica alimentati da biomasse di origine agricola;
9. I volumi destinati ad abitazione devono essere separati da quelli destinati a stalle ed allevamenti di animali di ogni genere. Possono essere contenuti nello stesso volume abitativo, a condizione che non comunichino direttamente con esso, i depositi, i magazzini, le cantine ed ogni altro genere di accessorio agricolo compatibile;
10. Al fine della salvaguardia del territorio, tutti gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati all'impegno dei proprietari della messa a dimora di essenze vegetali tipiche dei luoghi per un corretto inserimento delle costruzioni nel paesaggio circostante. Nelle zone agricole è vietato l'abbattimento ed ogni grave indebolimento della vegetazione esistente.

Art. 123) ATTIVITA' CONNESSE E COMPATIBILI CON LA DESTINAZIONE AGRICOLA

1. Nelle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/'68 sono compatibili con la destinazione agricola, ove connesse, le seguenti funzioni e attività:
 - a) agriturismo e turismo rurale;
 - b) trasformazione e vendita diretta dei prodotti tipici;
 - c) ristorazione e degustazione dei prodotti tipici;
 - d) attività culturali, didattiche, sociali, ricreative e terapeutico-riabilitative.
2. Le funzioni e le attività compatibili con la destinazione agricola necessarie per sviluppare una nuova ruralità multifunzionale, possono essere svolte da soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali; in ogni caso le funzioni e le attività devono essere svolte in regime di connessione con l'attività agricola;

3. le modalità di attuazione delle funzioni ed attività compatibili con la destinazione agricola sono disciplinate dal Regolamento Regionale n. 11/2015 “Attuazione della ruralità multifunzionale ai sensi dell’articolo 57 della L.R. 38 e s.m.i.”;

ART. 124) SERRE AGRICOLE

1. Si definisce serra l’ambiente artificiale chiuso nel quale si coltivano piante in particolari condizioni di luce, di temperatura e di umidità; nelle zone agricole come definite nello Strumento Urbanistico è ammessa la realizzazione di serre ai sensi della normativa vigente;
2. Ai fini urbanistici le serre non costituiscono volume e sono suddivise in:
 - Impianti fissi al suolo realizzati con strutture stabili, opere di fondazione e opere murarie necessarie all’installazione degli impianti;
 - Impianti mobili realizzati con strutture senza opere di fondazione;
3. Per la costruzione di serre fisse deve essere inoltrata allo Sportello Unico per l’Edilizia la richiesta di Permesso di Costruire corredata, oltre agli elaborati tecnici e documentali, dalla dichiarazione sostitutiva dell’atto notorio con l’impegno a non mutare la destinazione d’uso del manufatto; Il Comune si riserva, la facoltà di negare il Permesso, nel caso di evidente compromissione di valori paesaggistici, storico artistici ed ambientali;
4. La realizzazione di serre fisse è limitata dai seguenti parametri e prescrizioni:
 - La superficie coperta lorda delle serre non potrà complessivamente superare il 10% della superficie di proprietà;
 - L’altezza, misurata al colmo delle coperture, non potrà superare mt 4,50;
 - Le pareti verticali non potranno superare l’altezza di mt 3,00, misurata all’intersezione della linea di gronda;
 - Le distanze minime dai confini, dalle costruzioni e dalle strade non potranno essere inferiori a quelle previste nella zona per le altre costruzioni;
 - Devono essere eseguite le opere necessarie per la regimazione, la raccolta, l’incanalamento e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall’esercizio dell’impianto.

CAPITOLO 19 “DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI”**Art. 125) INFRASTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI**

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 e s.m.i. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete;
2. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica in caso di opere di ristrutturazione che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 e s.m.i.. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga;
3. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoria, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no;
4. I posti auto dotati delle infrastrutture elettriche devono essere in misura pari al 5% del numero complessivo dei posti auto previsti nei parcheggi, coperti o scoperti, e nei box, ed alimentati con fonti di energia rinnovabile;
5. Per i parcheggi ad uso pubblico gli spazi con infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli sono da realizzarsi in misura pari al 10% del numero dei posti auto complessivi.

Art. 126) STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI

1. L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, è subordinata all'impegno da parte dell'interessato a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese;
2. Le costruzioni trasferibili, quali chioschi e similari, non devono, comunque, essere localizzate in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare ed ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Non possono essere installate in prossimità di monumenti o in modo da limitare particolari viste panoramiche. Sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'areazione di locali abitabili.
3. Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili non devono costituire impedimenti al traffico. Le aree impegnate devono garantire spazi per i parcheggi adeguati al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che del rumore, alle abitazioni o attrezzature di servizio. Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni o spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad un 1/3 dell'area disponibile. Gli accessi e le uscite devono garantire la normale circolazione e la tutela della pubblica incolumità.

CAPITOLO 20 "NORME FINALI E TRANSITORIE"**Art. 127) VIOLAZIONI AL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Salvo diversa disposizione di legge, la violazione alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui all'articolo 7 bis del DLgs 267/2000 e s.m.i definite con deliberazione di Consiglio Comunale.

Art. 128) ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore decorsi i termini di pubblicazione, all'Albo Pretorio del Comune, dell'approvazione definitiva da parte dei competenti organi, ratificata dal Consiglio Comunale.