

# COMUNE DI SESTO FIORENTINO



## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Adottato con delibera del C.C. 176 del 26. 3. 1975.

Modificato con delibera del C.C. 306 del 29. 4. 1976.

Approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n. 12521 del 17.11. 1976. (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 62 del 10. 12. 1976).

Modificato con delibera del C.C. n. 7 del 07.02.2000, esecutiva ai sensi di legge dal 13.03.2000

Modificato con delibera del C.C. n. 15 del 25.02.2003, immediatamente esecutiva ai sensi di legge

Modificato con delibera del C.C. n. 58 del 22.07.2005, immediatamente esecutiva ai sensi di legge

Integrato con delibera del C.C. n. 52 del 26.07.2006, immediatamente esecutiva ai sensi di legge

Integrato con delibera del C.C. n. 67 del 29.09.2008, immediatamente esecutiva ai sensi di legge

Integrato con delibera del C.C. n. 88 del 23.12.2008, immediatamente esecutiva ai sensi di legge

Modificato con delibera del C.C. n. 25 del 31.03.2009, immediatamente esecutiva ai sensi di legge

Modificato con delibera del C.C. n. 50 del 20.07.2010, immediatamente esecutiva ai sensi di legge

Integrato con delibera del C.C. n. 24 del 27.03.2012, immediatamente esecutiva ai sensi di legge

Modificato con delibera del C.C. n. 72 del 27.09.2012, immediatamente esecutiva ai sensi di legge

# INDICE

## TITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I - Oggetto del Regolamento

Art.1 - Oggetto del Regolamento pag. 4

### Capo II - Lottizzazioni di aree a scopo edificatorio

Art. 2 - Interventi soggetti a lottizzazione pag. 4

Art 3 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio pag. 4

Art. 4 - Domanda di lottizzazione pag. 4

Art 5 - Procedura di approvazione pag. 5

Art 6 - Convenzione urbanistica pag. 5

Art 7 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni pag. 6

Art 8 - Opere di urbanizzazione pag. 6

### Capo III - Domanda di autorizzazione, a costruire - Esame dei progetti

Art. 9 - Opere soggette a licenza edilizia pag. 6

Art. 9 bis - Impianti tecnologici e attrezzature accessorie di servizio in immobili destinati ad uso produttivo pag. 7

Art. 9 ter - Volumi tecnici, impianti tecnologici pag. 8

Art. 9 quater - Locali tecnici pag. 8

Art 10 - Opere soggette ad autorizzazione temporanea pag. 8

Art 11 - Opere non soggette a licenza edilizia e ad autorizzazione temporanea pag. 8

Art 12 - Interventi ammissibili con procedura d'urgenza pag. 9

Art 13 - Progettisti e costruttori pag. 9

Art 14 - Domanda di licenza edilizia e di autorizzazione temporanea - Allegati a corredo delle domande pag. 9

Art 15 - Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti pag. 9

### Capo IV - Commissione Edilizia Comunale - Rilascio della Licenza Edilizia

Art. 16 - Commissione Edilizia - Composizione, funzioni, competenze e adunanze pag. 10

Art 17 - Commissione per il Paesaggio – Composizione, funzioni, competenze e adunanze pag. 11

**Art 18 - soppresso con deliberazione del Consiglio Comunale n°25 del 31.03.2009** **pag. 12**

**Art 18/bis - soppresso con deliberazione del Consiglio Comunale n°15 del 25.02.2003** **pag. 12**

Art. 19 - Pareri in materia sanitaria ed ambientale pag. 12

Art 20 - Determinazioni del Sindaco sulle domande pag. 12

Art 21 - Concessione e rilascio della licenza Edilizia pag. 12

Art 22 - Titolare della licenza edilizia e variazioni pag. 13

Art 23 - Validità e decadenza della licenza edilizia e dell'autorizzazione temporanea pag. 13

Art. 24 - Varianti al progetto pag. 13

### Capo V - Esecuzione della licenza

Art. 25 - Direttore dei lavori e costruttore pag. 14

Art. 26 - Ordine del cantiere pag. 14

Art. 27 - Occupazione temporanea di suolo pubblico pag. 14

Art. 28 - Visite di controllo: termini e modalità pag. 14

Art. 29 - Norme particolari per i cantieri edilizi pag. 15

### Capo VI - Autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Art. 30 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità pag. 15

Art. 31 - Domanda e procedura per l'autorizzazione d'abitabilità e agibilità pag. 15

## TITOLO 2° - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### Capo I - Prescrizioni igienico- edilizio e di decoro degli insediamenti

Art. 32 - Prescrizioni generali di tutela ambientale pag. 16

Art. 33 - Distacchi tra fabbricati, distanze dai confini e dalle strade pag. 17

Art. 34 - Elementi aggettanti pag. 17

Art. 35 - Chiostrine pag. 17

Art. 36 - Rientranze e logge pag. 17

Art. 36 bis - Edificio unifamiliare: definizione pag. 17

Art. 36 ter - Pertinenze ed opere pertinenziali: definizione pag. 18

<i>Art. 37 - Parcheggi per insediamenti speciali in zone residenziali (abrogato con deliberazione consiliare n°497 del 23.09.1986)</i>	pag.	18
Art. 38 - Zone a verde e parchi	pag.	18
Art. 39 - Recinzioni	pag.	18
Art. 40 - Mostre, vetrine ed insegna	pag.	19
Art. 41 - Manutenzione di edifici privati	pag.	19
<b><u>Capo II – Locali e pertinenze degli edifici</u></b>		
Art. 42 - Classificazione dei locali	pag.	19
Art. 43 - Caratteristiche dei locali	pag.	19
Art. 43 bis - Caratteristiche degli alloggi	pag.	20
Art. 44 - Sottotetti e soffitti inclinati	pag.	21
Art. 44 bis - Soppalchi	pag.	21
Art. 44 ter - Recupero abitativo dei sottotetti di cui alla L.R. 5/2010 - Individuazione elementi prestazionali	pag.	21
Art. 45 - Scale	pag.	22
Art. 46 - Cucine in nicchia	pag.	23
Art. 47 - Uscite dalle autorimesse e rampe	pag.	23
Art. 48 - Marciapiedi e porticato	pag.	23
Art. 49 - Pertinenze degli edifici	pag.	23
Art. 50 - Locali per allevamento e ricovero di animali	pag.	23
<b><u>Capo III – Caratteristiche costruttive degli edifici</u></b>		
Art. 51 - Salubrità del terreno	pag.	23
Art. 52 - Isolamento dall'umidità	pag.	24
Art. 53 - Isolamento termico	pag.	24
Art. 54 - Isolamento acustico	pag.	24
Art. 55 - Intonaci e pavimenti	pag.	25
Art. 56 - Coperture	pag.	25
Art. 56 bis - Aggetti di gronda	pag.	25
<b><u>Capo IV – Caratteristiche costruttive degli impianti</u></b>		
Art. 57 - Approvvigionamento idrico ed impianti di sollevamento acqua	pag.	25
Art. 58 - Impianti termici	pag.	26
Art. 59 - Impianti di areazione	pag.	26
Art. 60 - Impianti igienici	pag.	26
<b><u>Capo IV – Caratteristiche costruttive degli impianti di smaltimento dei liquami</u></b>		
Art. 61 - Impianto di smaltimento acque piovane	pag.	26
Art. 62 - Impianto di smaltimento acque luride	pag.	27
Art. 63 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride	pag.	27
Art. 64 - Impianti di depurazione degli scarichi industriale	pag.	28
<b><u>TITOLO 3° - DISPOSIZIONI VARIE, FINALI E TRANSITORIE</u></b>		
<b><u>Capo I - Disposizioni varie</u></b>		
Art. 65 - Servitù pubbliche	pag.	29
Art. 66 - Lavori privati su strade pubbliche o vicinali	pag.	29
Art. 67 - Opere esistenti soggette ad autorizzazioni temporanee	pag.	29
<b><u>Capo II - Disposizioni finali</u></b>		
Art. 68 - Entrata in vigore del regolamento	pag.	29
<b><u>Capo III – Disposizioni transitorie</u></b>		
Art. 69 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento	pag.	29
Art. 70 - Domande di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento	pag.	30
Allegato 1 - Misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota In condizioni di sicurezza	pag.	31
Allegato 2 - Misure relative all'edilizia eco-compatibile e bio-sostenibile	pag.	37
Allegato 3 - Misure relative all'installazione di impianti a fonti rinnovabili, di pannelli solari termici e fotovoltaici e di generatori eolici	pag.	38

## **TITOLO PRIMO**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO PRIMO**

#### **OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

##### **Art. 1 - Oggetto del Regolamento**

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività a lei connesse, le opere e gli interventi d'urbanizzazione che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni d'aree a scopo edificatorio sono disciplinate, nell'ambito del territorio comunale, dal presente regolamento, dalle norme d'attuazione del P.R.G., dalla legge urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 Agosto 1967 n. 765, nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti e applicabili in materia.

#### **CAPO SECONDO**

#### **LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO**

##### **Art. 2 - Interventi soggetti a lottizzazione**

Il rilascio della licenza edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato, anche di iniziativa privata (lottizzazione), qualora ciò sia richiesto dalle dimensioni dell'intervento edilizio proposto o dalle caratteristiche ambientali o dalla normativa del P.R.G.

In particolare, a norma dell'art. 17 della legge 6 Agosto 1967 n. 765, l'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a 3/mc/mq d'area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a MT. 25, qualora s'intenda, nell'edificazione, superare detti limiti di volume e d'altezza.

I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del Piano Regolatore Generale, gli indici urbanistici e edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nelle norme d'attuazione del P.R.G., nonché quelle contenute nel presente regolamento.

##### **Art. 3 - Lottizzazioni obbligatorie d'ufficio**

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, al senso dell'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967 n. 765.

L'Amministrazione comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di un'unità organica.

In tale caso Amministrazione comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

In caso di mancato accordo l'Amministrazione comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettano e se intendono attuarlo.

Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.

Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha la facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme del Piano Regolatore Generale o del presente regolamento.

##### **Art. 4 - Domanda di lottizzazione**

A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- a) stralcio del Piano Regolatore Generale relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme d'attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
- b) documenti attestanti la proprietà:

Estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;

c) progetto planivolumetrico e cioè:

Planimetria dell'area da lottizzare estesa ad una zona compresa entro 100 metri in scala non inferiore a 1: 500, a curve di livello con equidistanza non inferiore a m. 2,50 ed aggiornato delle strade e fabbricati esistenti e contenente:

- l'orientamento;
- delimitazione dell'area da lottizzare;
- nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
- i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;
- gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
- le eventuali aree, in dettaglio, gravate d'uso pubblico destinate ad attrezzatura pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici ecc.) a verde pubblico o centri sportivi;
- forma e dimensione di lotti con il perimetro degli edifici da costruirsi in ciascun lotto, con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici;

d) eventuali profili regolatori prospicienti le strade;

e) tabella comprendente:

- 1) - la superficie totale dell'area da lottizzare;
- 2) - l'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
- 3) - l'area destinata a spazi pubblici;
- 4) - la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici- volume, superficie coperta, altezza, tipo edificio, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc.- ed i relativi dati del complesso dei lotti;

f) elaborati illustranti le opere d'urbanizzazione primaria:

- 1) - planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, d'Illuminazione pubblica, d'acquedotto, per il gas e quant'altro previsto nel Piano quali opere d'urbanizzazione primaria, in relazione ai disposti dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765,
- 2) - eventuali particolari costruttivi, gli eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, impianti d'illuminazione;

g) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere d'urbanizzazione primaria occorrenti;

h) relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;

i) schema della convenzione dei rapporti fra Amministrazione e lottizzatori, comprendente gli oneri di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 del 5° comma dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967 n. 765.

Gli elaborati definitivi dovranno essere presentati in 6 (sei) copie, bollati a norma di legge e firmati dal proprietario o dai proprietari, e dal progettista.

La progettazione delle lottizzazioni deve rispettare quanto disposto dal successivo articolo 13.

#### **Art. 5 - Procedura d'approvazione**

I piani di lottizzazione sono approvati, su richiesta del proprietario o dei proprietari interessati, con deliberazione conciliare sottoposta ai controlli stabiliti dalla legge.

A tal fine il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e della Concessione Edilizia comunale, quando la proposta di lottizzazione presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona di Piano Regolatore Generale, respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; quando invece, la lottizzazione risulti conforme alle norme sottopone all'approvazione del Consiglio comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Quindi anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte degli organi di controllo, il Sindaco provvede a chiedere il nullaosta alla Regione a norma dell'art. 28 della vigente legge urbanistica.

Intervenuto detto nullaosta, nonché l'approvazione della deliberazione comunale, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

Il Sindaco quindi rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

#### **Art. 6 - Convenzione urbanistica**

L'efficacia della lottizzazione è subordinata alla stipulazione, fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente, con la quale sia prevista:

- 1) -La cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere d'urbanizzazione primaria precisata dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere d'urbanizzazione secondaria nei limiti del successivo n. 2.
- 2) -L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere d'urbanizzazione primaria, e di una quota parte delle opere d'urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione, di quelli necessari per allacciare le zone interessate ai servizi pubblici; la quota è determinata in proporzione alle entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni, sulla base di un'apposita deliberazione del Consiglio comunale da aggiornarsi periodicamente al variare dei costi di mercato delle opere medesime.

- 3) -Il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione.
- 4) -L'impegno di effettuare a titolo di cauzione un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria presso la Tesoreria comunale vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere d'urbanizzazione.
- 5) -L'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di area per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti questi casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune.

Uguualmente può convenire che, in luogo della cessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

#### **Art. 7 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni**

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultano inferiori dell'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

#### **Art. 8 - Opere di urbanizzazione**

Le opere d'urbanizzazione primaria sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio e le fognature, la rete idrica e le reti di distribuzione d'energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione, il verde.

Le opere d'urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature per gli spazi pubblici destinati a parco e per il gioco e lo sport. attrezzature pubbliche, culturali, sociali- amministrative, sanitarie e religiose.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, d'adduzione idrica e gas, la luce elettrica, le attrezzature varie e di collegamento con le città o le zone già urbanizzate, ecc.

## **CAPO TERZO**

### **DOMANDA D'AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE - ESAME DEI PROGETTI**

#### **Art. 9 - Opere soggette a licenza edilizia**

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, o demolire quelle esistenti, in altre parole procedere all'esecuzione d'opere d'urbanizzazione del territorio, deve chiedere apposita autorizzazione al Sindaco e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente regolamento o delle norme di P.R.G.

In particolare sono soggetti a licenza edilizia i seguenti interventi:

- a) opere d'urbanizzazione in genere;
- b) nuove costruzioni;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni;
- d) trasformazioni alla distribuzione interna;
- e) ripristino di fabbricati e ricostruzioni anche parziali;
- f) modifiche di destinazione d'uso;
- g) restauri;
- h) demolizioni;
- i) costruzione, restauro, modifica, variazioni d'ubicazione, demolizioni e ricostruzioni di: muri di cinta, cancellate, recinzioni di qualsiasi tipo se prospicienti spazi d'uso pubblico;
- l) chioschi, anche di tipo prefabbricato;
- m) scavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere, nonché qualsiasi alterazione del terreno ad esclusione di quelle rese necessarie da trasformazioni delle culture in atto;
- n) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- o) apertura o modifiche di accessi privati sui fronti stradali e su aree d'uso pubblico o soggette ad uso pubblico;
- p) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- q) costruzione o trasformazione di: lumi, memorie, monumenti, tettoie, pensiline e verande;

- r) rivestimenti, decorazioni, intonaci esterni e tinteggiatura di edifici, qualora non si configurino come interventi d'ordinaria manutenzione.
- s) roulottes collocate stabilmente o da utilizzarsi in questa collocazione.

**Art. 9 bis - Impianti tecnologici e attrezzature accessorie di servizio in immobili destinati ad uso produttivo**

Gli elementi che caratterizzano le pertinenze, gli impianti tecnologici e le attrezzature accessorie al servizio di fabbricato esistente in aree con destinazione urbanistica di tipo produttivo, sono:

- la dimensione contenuta del manufatto e/o dell'attrezzatura, rispetto al fabbricato principale, tale da non alterare in modo rilevante l'assetto insediativo dell'area di pertinenza;
- l'esistenza di uno stretto collegamento funzionale tra il manufatto e/o l'attrezzatura ed il fabbricato principale, con conseguente incapacità per i medesimi di essere utilizzati separatamente ed autonomamente.

Rispondono a tali caratteristiche i seguenti manufatti e/o attrezzature:

- a) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di addetti, realizzate con il solo scopo di proteggere determinate apparecchiature o impianti tecnologici, quali:
  - cabine di trasformazione per la fornitura di energia a media tensione e per trasformatori o per interruttori elettrici;
  - cabine per gruppi elettrogeni
  - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
  - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi;
  - depositi per materiali nocivi o pericolosi da collocare all'esterno su specifica richiesta della A.S.L. (Azienda Sanitaria Locale) o nel rispetto di normative di settore inerenti la sicurezza dei luoghi di lavoro;
  - centrali termiche;
  - compressori e condizionatori;
- b) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo;
- c) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- d) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- e) basamenti e incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- f) separazione di aree interne all'area di pertinenza del fabbricato produttivo realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
- g) pensiline a sbalzo;
- h) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti, quali nastri trasportatori, ecc.(con esclusione dei mezzi mobili);
- i) tunnel telonati "copri- scopri";
- j) canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento di polveri, odori e similari.

Nella realizzazione di tali opere devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- dimensioni: le costruzioni devono avere la minore dimensione compatibile con la funzionalità dell'impianto a cui sono destinate; quelle di cui alle precedenti lettere a,c ed f, dovranno, salvo comprovate esigenze tecniche, avere un'altezza massima di ml. 3.00;
- caratteristiche tipologiche: le costruzioni dovranno impiegare materiali, assemblare componenti e scegliere coloriture secondo criteri compositivi in grado di conseguire una qualità estetico-formale delle opere sufficiente a non connotarle come interventi di superfetazione;
- ubicazione: l'edificazione dovrà avvenire lungo il confine tergo (frontale per quei lotti ove le pertinenze scoperte sono solamente in fregio alla viabilità pubblica) con il lato maggiore in appoggio o in aderenza alla recinzione laterale ed accoppiati per lotti limitrofi, salvo comprovati impedimenti tecnici. Nei lotti di testa il volume tecnologico dovrà essere collocato in aderenza alla recinzione laterale interna. L'ubicazione delle opere dovrà comunque tenere conto delle esigenze di tutela del decoro urbano rispetto a fronti che delimitano spazi pubblici o di uso pubblico o che interferiscono direttamente con le sue visuali prospettiche.

Le opere oggetto del presente articolo non sono computabili e rilevanti sotto il profilo dei limiti di edificabilità, dei relativi indici e dei distacchi e sono soggette alla disciplina prevista all'art. 7 lettera a) della legge 94/82, ma non devono determinare né riduzione di standards di tipo urbanistico, né edilizio né igienico-funzionale, quali: il rispetto del 25% di superficie permeabile di cui alla D.CR.230/94, la dotazione di 10 mq ogni 100 mc. di volume urbanistico, di cui alla L.122/89, il rapporto di superficie illuminante, e quanto altro.

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione edilizia, il proprietario deve produrre atto d'obbligo unilaterale con il quale si impegna a rimuovere le opere costruite ai sensi del presente articolo, alla cessazione dell'attività o delle sole esigenze funzionali produttive che ne hanno determinato la necessità e, in ogni caso al momento dell'alienazione dell'immobile, di cui costituiscono pertinenza salvo che il nuovo proprietario subentri nell'esercizio della stessa attività e produca nuovo atto unilaterale d'obbligo.

**(inserito con deliberazione C.C. n°41 del 30.04.1999)**

### **Art. 9 ter - Volumi tecnici, impianti tecnologici**

Si definiscono volumi tecnici quei manufatti strettamente necessari a contenere e consentire l'installazione di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, ventilazione, elevazione, televisivo, parafulmine, ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

Essi comprendono a titolo esemplificativo:

- i serbatoi idrici e di accumulo;
- l'extracorsa degli ascensori;
- le canne fumarie e di ventilazione;
- le caldaie e le centraline;
- i vani contatore;
- gli alloggi per autoclavi e gruppi elettrogeni;
- i vani per macchinari, impianti ed alloggio serbatoi;
- le antenne, le parabole, i condizionatori e gli altri elementi accessori tecnologici;
- ogni altro impianto installato in ottemperanza a disposti e prescrizioni previste da norme specifiche.

I volumi tecnici sono esclusi dal calcolo dell'altezza massima ammissibile, della volumetria e conseguentemente della superficie utile lorda.

I volumi tecnici non devono comunque costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico e devono essere realizzati sui prospetti tergalì e/o essere non visibili dalle strade principali.

**(inserito con deliberazione C.C. n°67 del 29.09.2008)**

### **Art. 9 quater - Locali tecnici**

Si definiscono locali tecnici gli ambienti realizzati entro il corpo della costruzione per l'allocazione degli impianti tecnologici quali impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione.

Tali locali non devono essere suscettibili di qualsiasi uso diverso da quello tecnologico, tenuto conto delle aperture, che non dovranno determinare un rapporto tra la loro superficie e quella del pavimento superiore ad 1/12.

A tale scopo, il professionista incaricato della progettazione di tali locali deve produrre, al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo, elaborati tecnici costituiti da:

- una relazione, completa di elaborati grafici quotati nel dettaglio, con la descrizione dei sistemi costruttivi, delle tecnologie e dei materiali impiegati;
- una dichiarazione attestante che il locale:
  - è strettamente necessario a contenere l'impianto in condizioni di sicurezza e di facile accesso per la manutenzione;
  - ha dimensioni determinate dalle esigenze tecniche del dimensionamento degli apparecchi tecnologici.

I locali tecnici aventi un'altezza netta inferiore a 2,0 m non costituiscono superficie utile lorda (S.U.L.).

I locali tecnici aventi altezza superiore o uguale a 2,0 m costituiscono S.U.L., che dovrà essere calcolata in conformità al comma 10) dell'art. 69 delle Norme generali del RU (Regolamento Urbanistico) approvato con D.CC. 71/2006.

I locali tecnici aventi altezza superiore o uguale a 2,0 m posti ai piani interrati o seminterrati di edifici aventi una S.U.L. pari ad almeno 1000 mq., non costituiscono S.U.L., in conformità al comma 10) dell'art. 69 delle Norme generali del RU approvato con D.CC. 71/2006, se viene dimostrato un miglioramento della qualità ambientale degli edifici in merito all'efficienza energetica degli stessi, all'utilizzo di fonti rinnovabili, alla riduzione di richiesta di energia, al miglioramento della qualità degli ambienti interni.

**(inserito con deliberazione C.C. n°67 del 29.09.2008)**

### **Art. 10 - Opere soggette ad autorizzazione temporanea**

Sono soggette ad autorizzazioni temporanee le seguenti opere:

- a) Installazione o trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende, cartelli pubblicitari o indicatori situati in luoghi pubblici o prospicienti luoghi pubblici;
- b) recinzioni di tipo precario.

### **Art. 11 - Opere non soggette a licenza edilizia e ad autorizzazione temporanea**

Non sono soggette a licenza edilizia né ad autorizzazione temporanea:

- a) le opere pubbliche da eseguirsi da parte o per conto del Comune;
- b) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del Codice della strada;
- c) le opere d'ordinaria manutenzione d'impianti igienici, pavimenti, ripristino d'intonaci e tinteggiature, rivestimenti, sostituzione di infissi, che non comportino modificazione delle strutture e delle caratteristiche architettoniche, e distributive dei fabbricati e, comunque, non interessino edifici tutelati ai sensi della legge 1.6.1939, numero 1089 o ricadenti nelle zone soggette a tutela ai sensi della legge 29.6.1939, n. 1497 o vincolati dalle norme di P.R.G.



#### Art. 12 - Interventi ammissibili con procedura d'urgenza

Potranno essere iniziati, da parte dei privati, senza domanda preventiva, lavori di assoluta urgenza (puntellamento o demolizione di strutture pericolanti) richiesti da una situazione d'immediato pericolo e da limitare all'eliminazione del pericolo stesso. In questo caso è fatto obbligo ai privati di darne comunicazione al Sindaco mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, entro 24 ore dall'inizio dei lavori e di presentare la domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire (cfr. successivo art. 14) non oltre il termine di 7 (sette) giorni.

Il Sindaco, su parere dell'Ufficio Urbanistica, in casi d'assoluta necessità e urgenza, può ordinare l'esecuzione d'opere edilizie fermo restando l'obbligo dei privati proprietari a presentare, entro termini stabiliti caso per caso, la documentazione relativa alle opere in base a quanto previsto successivo art. 14.

#### Art. 13 - Progettisti e costruttori

La progettazione di fabbricati e d'opere d'urbanizzazione deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia e iscritti negli albi professionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi, Periti), nell'ambito delle rispettive competenze.

La progettazione di piani urbanistici particolareggiati, ivi comprese le lottizzazioni, deve essere effettuata da ingegneri o architetti.

L'attività costruttiva, in particolare per quanto riguarda l'esecuzione di strutture in cemento armato, deve essere svolta da persona debitamente abilitata o da un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

#### Art. 14 - Documentazione necessaria, a corredo di istanza di concessione edilizia, autorizzazione edilizia o denuncia di inizio attività

In riferimento ad ogni tipo di opera e di intervento, previsti sulla base della casistica di cui agli articoli 3 e 4 della L.R.n.52/1999, occorre presentare, a corredo dell'istanza di concessione edilizia, o di autorizzazione edilizia e della denuncia di inizio attività, la documentazione specificata nell'allegato al regolamento edilizio comunale.

Tale allegato si compone delle schede da C01 a C06, relative agli interventi soggetti a concessione edilizia ai sensi dell'art.3 della L.R. n.52/99 e delle schede da A01 a A012 relative agli interventi soggetti ad autorizzazione edilizia o denuncia di inizio attività ai sensi dell'art.4 della L.R. n.52/99.

La documentazione elencata nelle schede da C01 a C06 e da A01 a A12, potrà essere oggetto di modifiche, sulla base di esclusiva determinazione dirigenziale, nel caso in cui queste assumano valore di precisazioni e/o di integrazioni esplicative, senza mutare la natura stessa della documentazione prevista dall'allegato al Regolamento Edilizio.

Le note, riportate nelle schede, costituiscono unicamente testo esemplificativo e potranno essere modificate su disposizione del dirigente.

**(modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n°7 del 07.02.2000)**

#### Art. 15 - Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti

La domanda di licenza edilizia, corredata dai documenti di cui al precedente art. 14, deve essere presentata all'Ufficio "Urbanistica - Edilizia Privata", il quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo corrispondono a quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e della data di ricevimento.

Qualora, durante l'istruttoria d'ufficio, il progetto risulti priva di uno o più degli elaborati di cui all'allegato A, oppure con elaborati non sufficientemente chiari o incompleti, ne viene data comunicazione scritta all'interessato, con invito a completare la documentazione.

La presentazione degli elaborati mancanti, o dei chiarimenti richiesti, comporterà l'apposizione della nuova data sulla domanda di licenza.

Da questa nuova data avranno decorrenza i termini di legge la determinazione del Sindaco sulla domanda presentata.

## **CAPO QUARTO**

### **COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

#### **RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA**

##### **Art. 16 - Commissione Edilizia – Composizione, funzioni, competenze e adunanze.**

La Commissione Edilizia comunale (CE) è un organo tecnico interno all'Amministrazione Comunale, con funzioni consultive dei dirigenti/responsabili delle strutture apicali competenti rispettivamente in materia di urbanistica/edilizia e lavori pubblici, competenti all'emanazione finale dei provvedimenti abilitativi ai sensi dell'art. 107, 3° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

La Commissione Edilizia comunale è formata dal dirigente/responsabile in materia di urbanistica ed edilizia (o suo delegato), che la presiede, e da quattro componenti nominati dal Dirigente in materia di urbanistica ed edilizia (o, in mancanza, dal Direttore Generale), individuati tra il personale di categoria "D" in possesso di adeguate competenze tecniche in materia di urbanistica e/o edilizia.

La Commissione Edilizia comunale si riunisce, di norma, ogni due settimane presso i locali del Comune sulla base di specifica convocazione scritta, a firma del Presidente, inviata via e-mail o consegnata a mano, almeno cinque giorni prima dell'adunanza.

La validità delle sedute della Commissione Edilizia comunale è determinata dalla presenza di n. 3 membri, con quella obbligatoria del presidente o del suo delegato.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia comunale, inclusa la stesura dei verbali, sono svolte da un dipendente nominato dal dirigente/responsabile in materia di urbanistica ed edilizia, se non svolte da un membro stesso della commissione.

La Commissione Edilizia comunale è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio, non vincolante, ai dirigenti/responsabili delle strutture apicali competenti rispettivamente in materia di urbanistica / edilizia e lavori pubblici, relativamente a:

- interventi soggetti al rilascio di Permesso di costruire di cui all'art. 78 della L.R. 1/2005, ad esclusione dei casi previsti al successivo comma 8 del presente articolo;
- piani particolareggiati, piani di recupero e piani di lottizzazione a scopo edificatorio;
- interventi ex art.81 D.P.R. 616/1977 e art. 3 D.P.R. 383/1994;
- interventi di opere pubbliche, ove richiesto dal dirigente/responsabile dei Lavori Pubblici e Servizi a Rete;
- progetto unitari previsti dall'art. 67 del Regolamento Urbanistico;
- pareri preventivi;
- annullamento di concessioni edilizie o di permessi di costruire già rilasciati.

Non viene obbligatoriamente acquisito il parere della Commissione Edilizia comunale in riferimento ad istanze di Permesso di costruire relative a:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal Comune, laddove trattasi di opere già valutate in sede di esame di piano urbanistico attuativo, di procedure ex art.81 D.P.R. 616/1977 e del D.P.R. 383/1994;
- realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo in edificato e che non siano riconducibili a stazioni, centrali o complessi impiantistici, nei quali le singole attrezzature e infrastrutture, comportano un'organizzazione articolata di spazi edificati e non, su un sedime inferiore a 5.000 mq;
- realizzazione di depositi di merci o di materiali senza la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia, ed inferiori a 200 mc.

Per i casi di cui al precedente comma, potrà comunque essere acquisito il parere consultivo della Commissione Edilizia, allorché gli interventi proposti assumono particolare rilevanza, per complessità funzionale, impatto ambientale e paesaggistico, carico urbanistico, su motivata richiesta del Responsabile del Procedimento.

Su ciascun punto all'ordine del giorno relaziona il Responsabile del Procedimento, che partecipa alla seduta della Commissione. Il Responsabile del Procedimento partecipa quale relatore aggiunto senza diritto di voto, nel caso in cui non coincida con uno dei membri della Commissione.

L'ordine del giorno dei lavori della Commissione Edilizia comunale viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione. Detto ordine potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti su richiesta del Presidente per motivate ragioni, riconosciute tali dalla Commissione stessa.

I seguenti casi costituiscono sempre motivate ragioni:

- opere pubbliche o di interesse pubblico,
- varianti in corso d'opera,
- pratiche urgenti in relazione a situazioni di attendibile pericolosità debitamente segnalata,
- interventi specificatamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche,
- ritrovamenti archeologici.

Il parere della Commissione Edilizia comunale riguarda:

- la conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente Regolamento edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché alle norme vigenti in materia;
- il valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, ed la sua compatibilità rispetto al contesto ambientale, urbanistico ed edilizio circostante.

I pareri vengono espressi per voto palese, a maggioranza. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Delle sedute della commissione deve essere redatto apposito verbale, contenente i pareri espressi in riferimento alle pratiche esaminate, con le relative motivazioni. Nel caso in cui il parere non sia unanime, i voti riportati (favorevoli, contrari, astenuti) devono essere specificati, con le eventuali dichiarazioni di voto.

I commissari non possono presenziare all'esame o alla votazione sui progetti dei quali siano comunque interessati come soggetti privati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I verbali delle sedute vengono firmati dal Presidente e dagli altri membri della Commissione.

**(modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n°72 del 27.09.2012)**

#### Art. 17 - Commissione per il Paesaggio – Composizione, funzioni, competenze e adunanze

La Commissione per il Paesaggio è istituita per l'esercizio delle funzioni di cui all'art. 88, comma 1, della L.R. 1/2005 inerenti le trasformazioni di beni soggetti a tutela paesaggistica e ambientale di cui alla Parte Terza del Decreto Legislativo n. 42/2004.

La Commissione per il Paesaggio è composta da tre membri scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui al comma 6 dell'art. 89 della LR 1/2005. Possono essere nominati in qualità di esperti in materia paesaggistica:

- architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi ordini professionali oppure in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistica;
- professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
- dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio e di abilitazione richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze in materia paesaggistica.

I membri della Commissione per il paesaggio sono nominati con determinazione del Dirigente del Settore Assetto del territorio, restano in carica per cinque anni e possono essere confermati una sola volta.

L'atto di nomina dei membri della Commissione per il paesaggio è corredato dei curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 2 che precede, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

La Commissione per il paesaggio esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, di cui agli articoli 146, 147 e 159 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 42/2004, su tutti quei progetti ricadenti in zone sottoposte a vincolo ambientale quando incidono sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di protezione, così come individuati all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 o nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.

La Commissione per il paesaggio esprime anche un parere preliminare sui piani particolareggiati, piani di recupero e piani di lottizzazione a scopo edificatorio, nonché sui progetti unitari previsti dall'art. 67 del Regolamento Urbanistico, sui pareri preventivi ed i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, di cui all'art. 42 della L.R.1/2005, ove ricadenti in ambito territoriale sottoposto a vincolo paesaggistico soggetto alla tutela di cui alla Parte Terza del D.Lgs. n.42/2004, in quanto prefigurano interventi di cui è opportuno valutare preventivamente le compatibilità paesaggistico - ambientali, prima della conclusione del relativo procedimento di approvazione, con la conseguente stipula della convenzione o la sottoscrizione di atto d'obbligo.

La commissione si riunisce di norma, ogni quindici giorni presso i locali del Comune sulla base di specifica convocazione scritta, a firma del Dirigente del Settore Assetto del Territorio, e inviata a mezzo del servizio postale, via fax, via e-mail o consegnata a mano, almeno cinque giorni prima dell'adunanza.

Le funzioni di segretario della commissione, inclusa la stesura dei verbali, sono svolte da personale del Settore Assetto del Territorio.

La commissione delibera con la presenza ed il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.

Parteciperanno alla seduta della Commissione, quali relatori aggiunti senza potere di voto, i Responsabili dei procedimenti in materia di autorizzazione paesaggistica inerenti le pratiche da esaminare.

L'ordine del giorno dei lavori della Commissione viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti. Detto ordine potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti su richiesta del Dirigente del Settore Assetto del Territorio per motivate ragioni, riconosciute tali dalla commissione stessa.

I seguenti casi costituiscono sempre motivate ragioni:

- opere pubbliche o di interesse pubblico,
- varianti in corso d'opera,
- pratiche urgenti in relazione a situazioni di attendibile pericolosità debitamente segnalata,
- interventi specificatamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche,
- ritrovamenti archeologici.

Della seduta della Commissione deve essere redatto apposito verbale, contenente i pareri espressi in riferimento alle pratiche esaminate, con le relative motivazioni.

I membri esperti non possono presenziare all'esame o alla votazione sui progetti da essi elaborati od alla realizzazione dei quali siano comunque interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I verbali delle sedute vengono firmati da tutti i membri presenti.

Sono considerati dimissionari i membri che, senza giustificato motivo, restino assenti per più di tre sedute consecutive.

Ai membri della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone non può superare il tetto massimo fissato per i consiglieri comunali. La partecipazione alle sedute della commissione dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone.

**(modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n°25 del 31.03.2009)**

**(Art. 18 – soppresso con deliberazione del Consiglio Comunale n°25 del 31.03.2009)**

**(Art. 18/bis - soppresso con deliberazione del Consiglio Comunale n°15 del 25.02.2003)**

#### **Art. 19 - Pareri in materia sanitaria ed ambientale**

Ai sensi dell'art.7 della L.R. 17 ottobre 1983 n.69, così come modificato dall'43 della L.R. 52 del 14.10.1999, non è più dovuto il nulla-osta, di cui all'art.220 del T.U. delle leggi sanitarie del R.D. 27 luglio 1934 n.1265, sui progetti di insediamenti edilizi e sulla ristrutturazione, modificazione ed ampliamento degli stessi.

Per l'inizio dell'esercizio di una attività produttiva resta fermo quanto previsto dall'articolo 48 del DPR n.303/1956 e dall'articolo 216 del citato T.U. di cui al R.D. 1265/1934. L'interessato, anche attraverso il Comune, ovvero attraverso lo sportello unico istituito ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n.112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della L. 15 marzo 1997, n.59), può richiedere alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale pareri preventivi sugli eventuali lavori edilizi all'avvio dei procedimenti di cui al titolo II della L.R. 52 del 14 ottobre 1999.

**(modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n°7 del 07.02.2000)**

#### **Art. 20 - Determinazioni del Sindaco sulle domande**

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di licenza edilizia devono essere notificate all'interessato non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse, o da quella di presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco durante l'istruttoria.

Scaduto il termine di 60 giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto a ricorrere contro il silenzio- rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

#### **Art. 21 - Concessione e rilascio della licenza edilizia**

La concessione della licenza edilizia è subordinata all'esistenza delle opere d'urbanizzazione primaria, od alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato ad eseguire tali opere a proprie spese, contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza, ed all'adempimento, da parte del privato, degli oneri d'urbanizzazione secondaria, come previsto da relativa delibera consiliare.

La concessione di licenze relative ad interventi parziali di ricostruzione o di trasformazione, anche se limitati al solo cambio di destinazione dei locali, è subordinata, inoltre, alla realizzazione di un'unità funzionale che corrisponda alle norme edilizie ed igieniche contenute nel presente regolamento.

Il rilascio della licenza edilizia è subordinato, oltre che agli adempimenti di cui all'art. 25, alla consegna all'Ufficio "Urbanistica- Edilizia Privata" della ricevuta attestante l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti od analoghe provvidenze.

Inoltre prima del rilascio della licenza edilizia dovranno essere presentate, ove prescritte, le seguenti autorizzazioni:

- autorizzazione ad aprire accessi per aree prospicienti strade statali o provinciali;
- Nulla Osta della Soprintendenza ai Monumenti;

- Eventuali N.O. di enti pubblici aventi particolari competenze su determinati ambiti del territorio;
- Richiesta di nullaosta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

La licenza edilizia viene rilasciata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal responsabile della Sezione "Urbanistica- Edilizia Privata".

Nell'utilizzazione della licenza edilizia devono essere rispettate le leggi ed i regolamenti in materia, nonché i diritti dei terzi.

Dell'avvenuta concessione della licenza viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, per la durata di almeno 15 giorni consecutiva con l'indicazione del titolare e della località nella quale deve essere eseguita la costruzione.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della licenza edilizia, dei relativi atti del progetto, domanda e disegni, del verbale della commissione edilizia, e può ricorrere contro il rilascio della licenza stessa in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e di regolamento, o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Copia della licenza edilizia viene rilasciata a chiunque ne faccia richiesta, dietro pagamento delle rispettive spese e diritti.

#### **Art. 22 - Titolare della licenza edilizia e variazioni**

La licenza edilizia è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi o gli aventi causa, anche a titolo particolare, del titolare della licenza, hanno diritto ad ottenere dal Sindaco la volturazione dell'intestazione della stessa dimostrando la propria qualità.

La variazione predetta non modifica in alcun modo il termine originario di validità della licenza.

#### **Art. 23 - Validità e decadenza della licenza edilizia e dell'autorizzazione temporanea**

La licenza edilizia ha validità di 12 (dodici) mesi; alla scadenza di tale termine deve essere richiesta al Sindaco la proroga, ove i lavori non siano ancora terminati.

L'ultimazione delle opere autorizzate, prima dello scadere del periodo di validità della licenza determina la cessazione anticipata della validità della stessa. A questi effetti la presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, ai sensi del successivo art. 28, costituisce rinuncia ad usufruire del periodo di tempo ancora mancante alla scadenza della licenza.

Ove non venga richiesta la proroga, di cui al primo comma, il Sindaco dispone visita di controllo per accertare l'ultimazione dei lavori, secondo quanto disposto dal successivo art. 31; nel caso in cui i lavori risultino non effettivamente ultimati, essi non potranno, in nessun caso, essere ripresi prima della concessione della proroga della licenza.

Qualora i lavori non siano stati iniziati entro il periodo di validità della licenza, l'interessato può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza stessa.

Il rinnovo, è accordato per un periodo non superiore ai 12 (dodici) mesi, su parere della Commissione Edilizia, salvo quanto previsto dal comma seguente.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della licenza in contrasto con le previsioni stesse ed impedisce il loro rinnovo salvo che, in entrambe le ipotesi, i relativi lavori siano stati iniziati e vengono completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Per le opere soggette ad autorizzazioni temporanee, il Sindaco si riserva la facoltà di revoca dell'autorizzazione medesima, in qualsiasi momento, con provvedimento motivato.

#### **Art. 24 - Varianti al progetto**

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

Con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; la domanda di variante ha, in ogni caso, lo stesso valore e gli stessi effetti di una nuova domanda di licenza, anche ai sensi del precedente art. 20.

In nessun caso, la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle autorizzate con la licenza originaria.

## CAPO QUINTO

### ESECUZIONE DELLA LICENZA

#### Art. 25 - Direttore dei lavori e costruttore

Prima del rilascio della licenza edilizia deve essere comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei lavori, il quale dovrà comunicare, entro lo stesso termine, l'avvenuta accettazione dell'incarico mediante deposito della firma.

Inoltre, prima dell'inizio delle opere, deve essere comunicato il nominativo e la residenza del costruttore e la relativa accettazione dell'incarico.

Qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco e l'accettazione da parte del nuovo incaricato deve avvenire con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della licenza, il Direttore dei lavori, l'Assuntore dei lavori sono responsabili dell'osservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle prescrizioni e modalità esecutive previste nella licenza edilizia.

#### Art. 26 - Ordine di cantiere

Il cantiere deve essere cintato e mantenuto libero di materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori ed organizzato con segnalazioni di pericolo ed ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivo rifrangenti ed integrazione di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di cartello ben visibile, con l'indicazione dell'opera, del titolare della licenza e degli estremi della licenza stessa, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

In cantiere devono essere conservate, a disposizione dell'autorità comunale e statale, la licenza edilizia e la copia dei disegni approvati.

Le norme stabilite nel presente articolo devono essere osservate fino all'avvenuta comunicazione di completamente delle opere.

L'inosservanza di ciascuna delle predette norme comporta l'applicazione, a carico del costruttore, di una sanzione amministrativa di L. 30.000 (trentamila).

#### Art. 27 - Occupazione temporanea di suolo pubblico

L'occupazione temporanea di suolo pubblico, eventualmente necessaria per l'esecuzione della licenza edilizia o per le opere di cui all'art. 10, deve essere autorizzata dal Sindaco.

A tal fine l'interessato deve presentare apposita richiesta con indicazione planimetrica del suolo pubblico da includere nel recinto del cantiere, indicando il periodo di occupazione, che non potrà essere superiore a sei mesi, salvo proroga per periodi di volta in volta non superiori a sei mesi.

Il rilascio della relativa concessione è subordinato al pagamento della apposita tassa ed alla costituzione di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino. Il deposito cauzionale verrà restituito sola dopo l'accertamento dell'avvenuto ripristino a regola d'arte.

#### Art. 28 - Visite di controllo: termini e modalità

Il titolare della licenza edilizia, nei casi di opere di urbanizzazione, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazione, ricostruzioni anche parziali di edifici, restauri, modifiche alla destinazione d'uso, è tenuto ad effettuare immediata comunicazione al Sindaco:

- 1) - dell'inizio dei lavori;
- 2) - del completamento al rustico delle opere autorizzate gli impianti di smaltimento in opera;
- 3) - dell'ultimazione di tutte le opere autorizzate.

In tutti gli altri casi il titolare della licenza è tenuto ad effettuare comunicazione al Sindaco:

- all'inizio dei lavori;
- al completamento di tutte le opere.

A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere.

L'inosservanza delle predette norme comporta l'applicazione a carico del titolare della licenza e del direttore dei lavori, in solido fra loro, delle seguenti sanzioni:

- per omessa comunicazione dell'inizio dei lavori L. 10.000;
- per omessa comunicazione di fine delle opere al rustico o di completamento di tutte le opere L. 50 ogni mc. di volume di progetto.

La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce, comunque, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

L'esecuzione dello scavo di sbancamento e delle fondazioni relative costituisce inizio dei lavori se relativa alla parte preponderante dell'intera opera autorizzata.

## Art. 29 - Norme particolari per i cantieri edilizi

Nell'esecuzione delle opere comunque autorizzate dovrà essere assicurato il rispetto:

- delle norme di prevenzioni infortuni, di sicurezza delle opere provvisorie, dell'uso dell'energia elettrica dei combustibili e dei macchinari;
- delle norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- dell'obbligo, a termine di legge della denuncia d'eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici;
- di ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi ed imporre quanto necessario alla rigorosa osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e se necessario la sospensione dei lavori o la chiusura del cantiere, nei casi previsti dalla legge.

## CAPO SESTO

### AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E' DI AGIBILITA'

#### Art. 30 - Opere soggette a certificazione di abitabilità e di agibilità

La certificazione di abitabilità (per le unità immobiliari ad uso residenziale) o di agibilità (per le unità immobiliari con altra destinazione) é necessaria oltre che per le nuove costruzioni, anche:

- in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
- in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.

**(modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n°7 del 07.02.2000)**

#### Art. 31 - Certificato di abitabilità/agibilità: documentazione richiesta

La richiesta del certificato di abitabilità o agibilità deve essere indirizzata al Sindaco, in carta legale o resa tale, redatta secondo il modello predisposto dall'ufficio e sottoscritta dal richiedente avente titolo.

La domanda deve essere corredata della documentazione obbligatoria elencata al successivo terzo comma.

La richiesta viene accettata solo se completa della documentazione obbligatoria e corretta sotto il profilo formale. Al momento della presentazione della domanda, l'ufficio preposto all'accettazione rilascia una ricevuta che attesta l'avvenuto deposito della richiesta e la correttezza della medesima sotto il profilo formale. L'abitabilità o l'agibilità decorrono dalla data di tale deposito.

La documentazione da allegare alle istanze per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità è costituita da :

- A) stampato predisposto dall'ufficio, sottoscritto dal richiedente compilato in ogni sua parte, indicando eventualmente con la dicitura "non occorre" la non necessità di adempimenti o di documentazione;
- B) dichiarazione di un professionista abilitato, di cui all' art.11 comma 3 e all'art.16 comma 4 della L.R. 52 del 14.10.1999, attestante l'agibilità o abitabilità dei locali unitamente alla conformità con il progetto e con le norme igienico-sanitarie;
- C) atto attestante la rispondenza dell'opera alla normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica in funzione dell'opera eseguita e più esattamente :
  - c.1 collaudo statico con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile;
  - c.2 relazione finale del Direttore dei lavori con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile, nei casi in cui non occorra il collaudo di cui alla precedente lettera c.1;
  - c.3 copia del certificato di conformità alla normativa antisismica rilasciata dal Genio Civile, nei soli casi in cui le opere siano state oggetto di controllo da parte dell'Ufficio del Genio Civile;
  - c.4 certificato di idoneità statica redatto da un tecnico abilitato secondo le indicazioni dell'art.2 del D.M. 15 maggio 1985 nei casi in cui non sono necessari, per la tipologia dell'intervento, i documenti ed adempimenti di cui alle precedenti lettere c.1, c.2 e c.3;
- D) dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori. Nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici;
- E) certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (obbligatorio, ai fini della certificazione di abitabilità, per gli edifici residenziali e per gli edifici civili con altezza in gronda superiore a ml. 24, per gli edifici industriali con ascensore o montacarichi con corsa sopra il piano terra superiore a ml. 20, per tutti gli immobili con impianto di produzione di calore con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h e per le autorimesse con capacità superiore a nove autoveicoli quando le stesse costituiscono la dotazione

minima di spazi per parcheggi). Qualora il certificato, seppur richiesto, non sia stato ancora rilasciato potrà essere sostituito da copia della richiesta con attestazione di presentazione della medesima presso il locale Comando dei Vigili del Fuoco;

- F) collaudo impianti tecnologici, nei casi previsti da norme specifiche e per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore della L. 46/90 (13 marzo 1990) per i quali non sussistono gli adempimenti indicati nel punto successivo (in quest'ultimo caso e solo per gli edifici residenziali é fatta salva la possibilità di ricorrere all'autocertificazione, come disposto all'art. 6 del regolamento di cui al D.P.R. 18 aprile 1994, n. 392);
- G) copia dell'attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio comunale competente delle dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 (per gli impianti eseguiti dopo il 13 marzo 1990) redatte dagli installatori degli impianti stessi secondo gli appositi modelli ministeriali e complete degli allegati obbligatori, relative ai seguenti impianti :
- g.1 impianti produzione, trasporto, distribuzione energia elettrica (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera f);
  - g.2 impianti radiotelevisivi ed elettrici, antenne ed impianti di protezione da scariche atmosferiche (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera f);
  - g.3 impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluidi (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);
  - g.4 impianti idrosanitari e di trasporto, trattamento uso, accumulo e consumo di acqua (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);
  - g.5 impianti trasporto e utilizzazione gas;
  - g.6 impianti di sollevamento (ascensori, montacarichi, scale mobili e simili);
  - g.7 impianti di protezione antincendio (se già non presentato al Comando dei Vigili del Fuoco per il certificato di cui alla precedente lettera e);
- H) denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale o certificato di consultazione per partita attuale;
- I) dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (detta perizia deve contenere anche gli elaborati tecnici previsti dall'art. 10 del D.M. 236/89 in tutti i casi in cui il progetto a suo tempo approvato non sia stato redatto secondo le indicazioni di cui a detto art. 10 oppure quando in corso d'opera siano state apportate modifiche comunque suscettibili di limitare l'uso dell'immobile a un portatore di handicap);
- J) estremi delle eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo;
- K) attestazione dell'avvenuto allacciamento comunale oppure certificato del laboratorio provinciale di igiene e profilassi corredati di analisi dell'acqua di eventuale pozzo privato;
- L) dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (dichiarazione necessaria solo quando nell'immobile si svolgono le attività elencate nell'allegato 1 al DPR 25/07/1991).

Le dichiarazioni di cui ai precedenti punti b) e i) devono essere rese sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

La documentazione, quando non diversamente specificato, deve essere presentata in originale o copia conforme. **(modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n°7 del 07.02.2000)**

## **TITOLO SECONDO**

### **DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

#### **CAPO PRIMO**

#### **PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE E DI DECORO DEGLI INSEDIAMENTI**

##### **Art. 32 - Prescrizioni generali di tutela ambientale**

Le costruzioni a carattere permanente o provvisorio, gli infissi le applicazioni di carattere reclamistico, le indicazioni stradali o turistiche e le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio e T. V., devono essere previsti e realizzati in modo da corrispondere a requisiti di sicurezza, di ordine e di decoro, e tali da non costituire elemento di disturbo e di degradazione per l'ambiente circostante.

Il Sindaco ha la facoltà, in sede di esame dei progetti, di prescrivere, su conforme parere della Commissione Edilizia, soluzioni architettoniche o tecniche per conseguire l'armonizzazione delle nuove costruzioni con gli edifici e le opere circostanti o per il raggiungimento di un determinato inquadramento urbanistico, in particolare per le costruzioni prospettanti vie, piazze o altre aree di uso pubblico.



### **Art. 33 - Distacchi tra fabbricati, distanze dai confini e dalle strade**

Le norme sul distacco tra fabbricati si applicano nel caso di fabbricati su lotti o fondi finitimi, di fabbricati distinti nel medesimo lotto o fondo e di corpi di un unico fabbricato salvo quanto disposto dall'art. 36.

Non sono da considerare, al fine della valutazione del distacco tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti d'altezza non superiore a mt. 2,50 e destinate ad usi accessori (garages, ripostigli, centrali termiche, ecc.).

Nelle nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti distacchi minimi dai fabbricati vicini:

- metri lineari 10,00 per le nuove costruzioni con altezza fino a mt. 11,00
- distacco pari all'altezza per le nuove costruzioni con altezza superiore a mt. 11,00.

Per distacco tra edifici, di cui ai punti precedenti, s'intende la distanza fra il punto più avanzato di entrambi gli edifici, ivi compresi gli aggetti di ogni genere, con l'esclusione di pensiline e gronde non praticabili fino all'aggetto massimo di mt. 1,00.

E' ammessa la sopraelevazione sul confine fino all'altezza massima di mt. 7,50 nel caso d'edifici non aderenti ad altri fabbricati o, comunque, posti ad una distanza da questi inferiore a mt. 10,00.

Per sopraelevazione, di cui ai commi precedenti, s'intende l'edificazione di un solo piano che insista sulla superficie già coperta e che non determini un incremento dell'altezza complessiva superiore a mt. 3,50.

Nelle zone in cui non è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio vanno osservati fra fabbricati i distacchi di cui al presente articolo; gli stessi vanno anche osservati nelle altre zone qualora l'edificazione non avvenga in aderenza o in appoggio.

Nelle zone ove è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio a edifici esistenti, che non siano di tipo precario, è consentita la costruzione di corpi di fabbrica fino a mt. 1,50 oltre il termine dell'appoggio.

Le distanze dai confini si applicano anche alle costruzioni da edificarsi in confine con le strade, le piazze e qualsiasi altro spazio pubblico o di uso pubblico.

Nel caso di costruzioni prospettanti piazze o strade di pubblico transito potrà essere imposto il rispetto degli allineamenti stradali precostituiti, il cui mantenimento presenti interessi di ordine ambientale o funzionale.

### **Art. 34 - Elementi aggettanti**

Su qualsiasi porzione dell'edificio costruita a confine con spazi pubblici o di uso pubblico non sono ammessi aggetti superiori a cm. 20, anche se parti mobili d'infissi, per altezze da terra inferiori a mt. 3,50.

In particolare, balconi e pensiline sono consentiti al di sopra dell'altezza effettiva di mt. 4,00 dal marciapiede, purché tali parti aggettanti siano arretrate di almeno cm. 50 rispetto alla carreggiata; nel caso di mancanza di marciapiede, l'altezza minima effettiva delle parti aggettanti deve essere superiore a metri 4,50 e con aggetto massimo di mt. 1,20.

### **Art. 35 - Chiostrine**

Nel caso in cui, costruendo o sopraelevando uno o più edifici, venga ad essere realizzato uno spazio interno scoperto, chiuso in ogni suo lato, tale spazio non può essere di larghezza inferiore al doppio dell'altezza da realizzare e la sua superficie non può essere inferiore alla metà della superficie totale dei fronti che la delimitano. La disposizione di cui sopra non si applica nei casi di sopraelevazione in cui non si superi l'altezza complessiva di mt. 7,50.

### **Art. 36 - Rientranze e logge**

Non costituiscono distinti corpi di fabbrica, ai fini del distacco di cui all'art. 33, le parti di un unico edificio separate fra loro da una rientranza che presenti una profondità non superiore alla metà della distanza fra le pareti stesse.

Lo spazio delimitato da detta rientranza viene computato, ai fini del rapporto di copertura dell'edificio, nella sua interezza se dà luogo a terrazze, logge o è comunque coperto, per la metà negli altri casi; ai fini del computo del volume viene valutato in ogni caso per la metà.

Le eventuali aperture nel corpo rientrante, o nelle parti dell'edificio separate dalla rientranza, sono ammissibili per vani di categoria S (cfr. articolo 42); per i vani di categoria A sono ammesse aperture in aggiunta ad altre previste sulle parti non rientranti.

E' salvo In ogni caso quanto disposto dall'art. 900 e seguenti del Codice civile.

### **Art. 36 bis - Edificio unifamiliare: definizione**

Ai fini dell'applicazione delle condizioni di gratuità di cui all'art.9 della legge 10/1977, tenuto conto dell'art. 23, secondo comma della Legge Regionale 52/1999, per edificio unifamiliare. si deve intendere il fabbricato, a destinazione residenziale che, ad intervento eseguito, risulti costituito da un solo alloggio con superficie utile abitabile (Su) non maggiore di mq. 95 e superficie destinata a servizi ed accessori (superficie non residenziale, Snr ) inferiore od uguale a mq. 38, oltre la superficie a parcheggio nella misura massima di 1mq per 10 mc di volume vuoto per pieno, intendendo con questo che la parte eccedente deve essere computata nella Snr.

Ai fini della verifica di cui al precedente primo comma:

- per superficie utile abitabile (Su) si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi;
- per superficie destinata a servizi ed accessori (Snr) si intende la superficie misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre dei locali che riguardano:
  - a) cantine, soffitte, locali motore ascensori, cabine idriche, lavatori, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza;
  - b) autorimesse, per la superficie eccedente le quantità previste dalla L. 122/89;
  - c) androni d'ingresso e porticati liberi;
  - d) logge e balconi.

Possono rientrare nella tipologia di edificio unifamiliare: le case unifamiliari isolate, le case a schiera, le case terra-tetto anche qualora la proiezione delle superfici ai diversi piani coincidano per una quota non inferiore al 50%.

Possono usufruire del regime di gratuità i titolari di istanze di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari, tenuto conto dei limiti dimensionali e tipologici definiti ai precedenti commi, solo se proprietari o se si impegnano, con atto sostitutivo di notorietà, ad acquisire la propria residenza, nell'immobile in questione, entro il termine di 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori previa presentazione dell'attestazione di abitabilità dei locali.

Qualora venga modificata la destinazione d'uso dell'edificio unifamiliare, il numero delle unità immobiliari ivi ricomprese, ovvero i requisiti tipologici e dimensionali di cui ai precedenti commi, entro i dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, gli oneri concessori saranno dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione od al tipo d'intervento, determinata con riferimento, al momento dell'intervenuta variazione.

**(inserito con deliberazione del Consiglio Comunale n°7 del 07.02.2000)**

#### **Art. 36 ter - Pertinenze ed opere pertinenziali: definizione**

Si definiscono opere pertinenziali i manufatti di carattere accessorio che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, sono destinati in modo durevole al servizio di edifici esistenti al fine di renderne più agevole o funzionale l'uso, e che presentino i seguenti requisiti:

- a) modesta dimensione planivolumetrica rispetto al manufatto principale;
- b) ubicazione nell'area di sedime del fabbricato principale;
- c) assenza di carico urbanistico;
- d) caratteristiche tipologiche che ne garantiscano il requisito di accessoria;
- e) insuscettibilità di utilizzo separato ed indipendente;
- f) incapacità di produrre reddito proprio.

I requisiti di cui sopra devono essere coesistenti.

Rientrano nella nozione di pertinenza le opere aventi la sola funzione di accrescere il valore e l'utilità del bene principale, in quanto insuscettibili di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche.

Le caratteristiche tipologiche del manufatto devono essere tali da garantire l'utilizzo del bene stesso al servizio durevole del bene principale.

**(inserito con deliberazione del Consiglio Comunale n°7 del 07.02.2000)**

#### **Art. 37 - Parcheggi per insediamenti speciali in zone residenziali**

**(abrogato con deliberazione del Consiglio Comunale n°497 del 23.09.1986)**

#### **Art. 38 - Zone a verde e parchi**

Le zone a verde, i parchi ed i complessi alberati di valore ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo per i proprietari della pulizia del terreno, della potatura delle piante e della loro sostituzione. In caso di deperimento.

#### **Art. 39 - Recinzioni**

Le aree non ancora edificate nel centro urbano, fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere recintate. Dette recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non devono comunque impedire o disturbare la visibilità per la circolazione.

Per le aree di pertinenza di singoli edifici, salvo particolari prescrizioni contenute in licenza, le recinzioni dovranno essere realizzate con cancellata o rete metallica di altezza non superiore a mt. 2,00; la parte inferiore potrà essere realizzata con muretto, purché di altezza non superiore a mt. 0,90. Le suddette altezze saranno misurate rispetto al piano di campagna naturale o modificato, se approvato in progetto, o, in caso di dislivello tra due proprietà confinanti, dalla parte che si trova alla quota più alta, salvo diverse disposizioni contenute nella licenza.

Negli altri casi, le recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto assoluto dello stato di fatto e con le modalità stabilite in sede di rilascio di licenza edilizia.

#### **Art. 40 - Mostre, vetrine ed insegne**

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne e le targhe devono armonizzarsi con il prospetto dell'edificio e con l'ambiente.

Non sono ammesse insegne pubblicitarie del tipo a bandiera aggettanti su aree pubbliche o di uso pubblico.

#### **Art. 41 - Manutenzione di edifici privati**

Nel caso di gravi carenze nella manutenzione degli edifici e delle opere di proprietà privata, il Sindaco può obbligare i privati all'esecuzione delle opere di riparazione e di manutenzione, ordinaria e straordinaria, necessarie per la salvaguardia dell'ambiente e della sicurezza pubblica.

In caso di rifiuto, o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'ufficio a spese del privato inadempiente.

## **CAPO SECONDO**

### **LOCALI E PERTINENZE DEGLI EDIFICI**

#### **Art. 42 - Classificazione dei locali**

I locali destinati all'abitazione, alla permanenza o all'attività di persone sono classificati come segue:

A1 - soggiorni, pranzo, cucine e camere posti in edifici d'abitazione sia individuale che collettiva;

- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, ambulatori;

A2 - negozi di vendita, sale d'esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

- laboratori scientifici e tecnici, servizi igienici in edifici scolastici, di cura ed ospedalieri;

- officine meccaniche, laboratori industriali o artigianali, mense;

- autorimesse destinate al posteggio delle macchine e locali ma dove vengano effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico e scarico.

Sono da classificare come locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo, e cioè:

S1 - servizi igienici;

S2 - scale che collegano più di due piani;

- corridoi e disimpegni qualora non superino 12 mq. di superficie e ml. 8 di lunghezza;

- magazzini e depositi in genere;

- autorimesse private o condominiali di capienza superiore a due posti- macchina;

- salette di macchinari che necessitano d'avviamento o di sorveglianza non continua

- lavanderie e stenditoi, privati o condominiali;

S3 - vani scale colleganti, al massimo, due piani d'abitazione;

- disimpegni;

- autorimesse di capienza non superiore a due posti macchina;

- salette di macchinari con funzionamento automatico (salvo particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza d'impianto e di gestione);

- ripostigli;

S4 - cantine;

S5 - soffitte e sottotetti.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

**(modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 del 22.07.2005)**

#### **Art. 43 - Caratteristiche dei locali**

Tutti i locali di categoria A e S2 devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.

I locali di categoria A devono avere le seguenti caratteristiche:

- rapporto tra superficie delle finestre e superficie del pavimento non inferiore a 1/8;

- larghezza minima mt. 2,00;

- superficie minima mq. 8,00 da elevare a mq. 9,00 per le stanze da letto (ad eccezione dei locali destinati a negozio per i quali la superficie minima ammissibile è di mq. 20 escluso i servizi); sono fatte salve le specifiche normative di settore che dovessero prevedere superfici minime diverse;

- altezza minima utile mt. 2,70 per i locali di categoria A1, fatto salvo quanto previsto da specifiche normative, e mt. 3,00 per i locali di categoria A2;

- nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza, in corrispondenza della parte più bassa, non deve essere inferiore a ml. 2,40 e non dovrà estendersi per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano. La porzione libera del vano dovrà comunque mantenere le caratteristiche di abitabilità, della corrispondente funzione prevista.

Per i locali di categoria S1 e S2 l'altezza utile minima ammissibile è di *mt. 2,40* (ad eccezione dei locali destinati a cantina per i quali l'altezza minima è di *mt. 2,00*); il rapporto tra superficie delle finestre e superficie del pavimento deve essere non inferiore a 1/12 e, in nessun caso, la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,50.

I servizi igienici (S1), oltre alle caratteristiche di cui al terzo comma del presente articolo, non potranno avere superficie inferiore a mq. 1,50 e lato minore inferiore a *mt. 1,00* e, nel caso in cui non sia possibile realizzare illuminazione ed aerazione diretta, dovranno essere dotati di impianto di aerazione di cui al successivo art. 59.  
**(modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 del 22.07.2005)**

#### **Art. 43 bis - Caratteristiche degli alloggi**

Al fine di favorire il benessere degli occupanti, l'igiene e la salute dei fruitori e degli interessati, nella realizzazione degli interventi finalizzati alla nuova costruzione di alloggi, al recupero e riuso a fini abitativi del patrimonio edilizio esistente, dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

##### Dimensionamento

- Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico. I vari spazi costituenti l'alloggio, potranno anche non essere delimitati da pareti.
- Gli alloggi monostanza, per una sola persona, dovranno avere superficie minima comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38 per quelli per due persone.
- A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per ciascuno dei primi 4 abitanti, a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
- Ogni alloggio deve avere una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq. 14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1,50.

##### Aerazione ed illuminazione

- Ai fini della verifica del rapporto tra superficie delle finestre e superficie del pavimento, di cui al precedente art. 43, nel caso in cui la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra, misurata dal pavimento, (o la maggiore di esse nel caso di più finestre), la superficie finestrata deve essere aumentata di una quota pari ad 1/10 della superficie della porzione di locale posta oltre detta profondità. Non sono comunque ammessi locali di abitazione permanente che presentino profondità oltre 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra. Le norme di cui al presente punto si applicano ai locali d'angolo ed ai locali con finestre contrapposte soltanto quando l'eccesso di profondità si riscontri nei confronti di tutte le finestre presenti.
- Le finestre dei locali di abitazione permanente devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento.
- Devono essere escluse dalla verifica del rapporto tra superficie delle finestre e superficie del pavimento, di cui al precedente art. 43, le porte di accesso all'unità immobiliare, anche se vetrate, ad eccezione di quelle che aprono su spazi esterni pertinenziali della relativa unità abitativa, ben delimitati dalle aree pubbliche, di uso pubblico o condominiali.
- Ciascun alloggio dovrà essere aerato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (e cioè mediante aperture ubicate su fronti ortogonali o comunque inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro). Il requisito si considera soddisfatto anche quando la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine.
- Le prescrizioni di cui al punto precedente non si applicano in caso di alloggi di superficie inferiore a mq. 40, i quali potranno, pertanto, essere aerati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.
- Nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente con tipologia non residenziale è ammessa la realizzazione di alloggi monostanza, anche di dimensioni superiori a mq. 40, con affaccio su un solo fronte, purché siano garantiti i requisiti dei rapporti tra superficie utile e superficie finestrata di cui al presente regolamento.
- Per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico, così come classificati dagli strumenti urbanistici comunali, l'adeguamento delle superfici aereoilluminanti non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con il mantenimento delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.

##### Aspetti qualitativi

- Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno corredata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia. Tale stanza dovrà essere collocata su orizzontamenti che abbiano caratteristiche di principalità.
- Ogni cucina o angolo cottura dovrà essere dotato di una canna fumaria prolungata oltre la copertura in modo da posizionare il punto di immissione dei fumi della combustione in atmosfera affinché venga ad ubicarsi al di fuori dell'area di reflusso calcolata secondo la pendenza della falda della copertura (rif. Norme UNI-CIG 7129)

##### Superficie accessoria

- Qualora gli alloggi siano collegati direttamente con ambienti ricavati su orizzontamenti che abbiano caratteristiche di accessorieta, la superficie accessoria non potrà essere superiore a quella dell'alloggio stesso.

**(inserito con deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 del 22/07/2005)**

#### **Art. 44 - Sottotetti e soffitta**

In edifici con copertura a falde inclinate, l'altezza, anche al fine del calcolo del volume, è riferita alla quota del piano di posa del tetto solo se questa risulti maggiore di metri 0,30 a quella del piano di posa dell'ultimo solaio.

Nel caso di soffitti inclinati è ammesso considerare, al fine della valutazione dell'altezza minima utile prescritta dal precedente art. 43, la media delle altezze; in nessun caso sono ammessi locali di categoria A se l'altezza minima è inferiore a mt. 2,00 e non sia previsto comprovato ed efficace isolamento termico.

Nei casi in cui sia prevista la realizzazione di solai strutturali piani (paralleli al piano di calpestio) la verifica relativa all'altezza media andrà fatta assumendo come parametro di riferimento l'altezza media ponderale.

Inoltre, laddove per motivi funzionali o distributivi siano realizzate tramezzature che configurino dei vani, l'altezza media o l'altezza media ponderale dovrà essere verificata per ciascuno di essi.

Nei suddetti locali potrà essere ricavato un servizio igienico accessorio, integrativo degli impianti sanitari del piano principale.

**(modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 del 22/07/2005)**

#### **Art. 44 bis - Soppalchi**

Si definisce soppalco lo spazio ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.

La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità.

Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,40.

In ogni caso deve essere verificata l'altezza media ponderale (intesa come sommatoria del volume della parte soppalcata e del volume della parte non soppalcata diviso la superficie complessiva) che non potrà essere inferiore a quella necessaria per il mantenimento delle caratteristiche di abitabilità corrispondenti alla funzione.

I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aereazione ed illuminazione deve essere effettuata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

**(inserito con deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 del 22/07/2005)**

#### **Art. 44 ter - Recupero abitativo dei sottotetti di cui alla L.R. 5/2010 - Individuazione elementi prestazionali.**

Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, disciplinati dal presente articolo, devono essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui alla L.R. 8 Febbraio 2010, n. 5 (*Norme per il recupero abitativo dei sottotetti*).

Ai fini dell'applicazione dell'art. 3 c. 6 della L.R. 5/2010, si considerano prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico - sanitarie statali, quelle ottenute garantendo il rispetto di tutti i requisiti minimi obbligatori di seguito elencati, così come stabiliti con la competente A.S.L.:

- a) Superficie utile abitabile o agibile (*Sua*) non inferiore ai requisiti igienico - sanitari minimi per i locali di abitazione indicati al D.M. 5 luglio 1975 (*mq. 14 per i locali soggiorno e per le camere da letto matrimoniali; mq. 9 per le camere da letto singole*);
- b) In materia di aerazione i sottotetti sono assoggettati alle stesse disposizioni dettate dalla disciplina comunale per i piani sottostanti [*art. 43 bis ..... - Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire l'aerazione trasversale (e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (e cioè mediante aperture ubicate su due fronti ortogonali o comunque inclinati di 45° l'uno rispetto all'altro). Il requisito si considera soddisfatto anche quando la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine. - Le prescrizioni di cui al punto che precede non si applicano per in caso di alloggi di superficie inferiore a mq. 40, i quali potranno, pertanto, essere areati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio*]. Nel caso di dimostrata impossibilità di utilizzare aperture ubicate in pareti esterne, sono consentite aperture su falde;
- c) (Ove tecnicamente possibile) sia prevista l'integrazione delle aperture collocate in copertura con aperture supplementari - quali finestre sulle pareti verticali esterne, abbaini, lucernari apribili - al fine di incrementare il rapporto aero-illuminante anche oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla Legge Regionale;
- d) Coibentazione termica della copertura, nel rispetto dei requisiti minimi di legge per i locali di abitazione;
- e) Estrazione meccanica dei fumi e dei vapori di eventuali locali cucina o angoli-cottura.

Al fine di una corretta applicazione della L.R. 5/2010 si riportano di seguito le ulteriori condizioni e caratteristiche tecniche stabilite nella stessa legge regionale per l'attuazione degli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti:

#### ***Art. 1***

- *Si definiscono sottotetti i volumi soprastanti l'ultimo piano degli edifici aventi destinazione residenziale, compresi nelle sagome della copertura, dove queste ultime risultano prevalentemente inclinate.*

#### **Art. 2**

- *Negli edifici aventi destinazione residenziale sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente legge, quando espressamente previsti dagli strumenti urbanistici comunali.*
- *Gli interventi di recupero dei sottotetti sono classificati come "Ristrutturazione edilizia", ai sensi dell'articolo 79, comma 2, lettera d), della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e la loro attuazione potrà avvenire previa presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività.*
- *Gli interventi di recupero dei sottotetti, sono assoggettati all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all'articolo 119 della L.R. n. 1/2005, calcolati come per le nuove costruzioni.*
- *Agli interventi di recupero dei sottotetti si applicano le disposizioni di cui al titolo VIII della L.R. n. 1/2005.*

#### **Art. 3**

- *Il recupero dei sottotetti è consentito per i volumi esistenti, legittimamente realizzati, o in corso di realizzazione, alla data di entrata in vigore della L.R. 5/2010, ovvero al 27/02/2010, aventi le seguenti caratteristiche:*
  - *Altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;*
  - *Rapporto aero-illuminante pari o superiore a un sedicesimo.*
- *Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari.*
- *Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.*
- *Gli interventi di recupero dei sottotetti, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.*
- *I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia).*
- *I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali, così come specificati al comma 2 del presente articolo.*

#### **Art. 4**

- *I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.*

Eventuali modifiche alla normativa di cui al comma 3 che precede, prevalgono su quanto riportato nello stesso comma.

**(inserito con deliberazione del Consiglio Comunale n° 24 del 27/03/2012)**

#### **Art. 45 - Scale**

Per gli edifici d'abitazione è prescritta almeno una scala continua, dalla base alla sommità, ogni 400 mq. di superficie coperta o frazione residua superiore a 100 mq.

In generale, salvo diverse prescrizioni da parte della Commissione edilizia in relazione al numero degli appartamenti servizi ed all'ampiezza degli stessi, la larghezza netta libera delle rampe non può essere inferiore a mt. 1,00, con rapporto alzata/pedata di cm. 18/27 (al finito).

Negli edifici fino a due piani fuori terra l'illuminazione e la ventilazione delle scale potrà avvenire per mezzo di lucernario e contro-lucernario a vetri, avente una superficie non inferiore ai 2/3 della superficie, in proiezione, del vano scala e comunque non inferiore a mq. 2,00.

I locali di categoria A, S1 e S2 non potranno ricevere aria e luce dalle scale.

E' vietato costruire scale in legno quando queste debbano servire più appartamenti,

Dal vano scale, a servizio di più appartamenti, si deve poter accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante, Indipendentemente dal tipo della copertura.

Tutte le norme sopraddette si applicano anche per edifici aventi destinazione diversa da quella d'abitazione, qualora non esistano disposizioni particolari di legge o di regolamento.

Negli appartamenti unifamiliari, costituiti da non più di due piani, la larghezza delle scale può essere ridotta a cm. 80 e l'illuminazione e la ventilazione potrà avvenire indirettamente attraverso i vani d'abitazione.

E' ammessa la costruzione di scale esterne colleganti primi due piani d'abitazione; in tal caso la superficie coperta delle scale ed il relativo volume dovranno essere computati per intero al fini degli indici.

#### **Art. 46 - Cucine in nicchia**

Sono consentite cucine in nicchia con cubatura massima di mc. 15, se comunicanti con altro vano di cubatura non inferiore a mc. 25 a mezzo di apertura di luce non inferiore a mt. 1,80, superficie complessiva non inferiore a mq. 4,00, altezza media non inferiore a ml. 2,40, con altezza minima di ml. 2,00.

La cucina in nicchia deve essere dotata di canna fumaria e di presa d'aspirazione indipendente di almeno 200 cmq. di sezione.

**(modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 del 22/07/2005)**

#### **Art. 47 - Uscite dalle autorimesse e rampe**

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici, devono essere segnalate con le indicazioni di passo carrabile; in ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad assicurare una buona visibilità.

Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livellata inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito, deve essere previsto un tratto piano della lunghezza minima di mt. 3,00.

Fra le uscite d'autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, etc.) deve intercorrere una distanza minima di mt. 10,00, misurata tra gli stipiti più vicini.

#### **Art. 48 - Marciapiedi e porticati**

I marciapiedi, i porticati e tutti gli spazi di pubblico passaggio devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di protezione, per cortili, ballatoi, etc., comunque accessibili, che prospettino su zone pavimentate, rampe, parti d'edificio, con dislivello maggiore di mt. 0,30.

#### **Art. 49 - Pertinenze degli edifici**

Le aree di pertinenza degli edifici, sistemate con idonea pavimentazione o con manto erboso ed eventuale alberatura, devono essere dotate di appositi pozzetti e canali di raccolta delle acque meteoriche, e devono essere mantenute libere da depositi di materiali.

Nelle zone produttive, possono essere ammessi depositi di materiali purché, a giudizio del Sindaco e sentiti i competenti servizi comunali, non costituiscano pericolo per l'igiene dei luoghi o per l'incolumità delle persone.

#### **Art. 50 - Locali per l'allevamento e ricovero d'animali**

I locali per l'allevamento ed il ricovero d'animali devono essere localizzati in conformità alle previsioni del P.R.G. ed alle disposizioni contenute nei Regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Veterinaria, e sottostanno, oltre che alle norme del presente regolamento, alle leggi particolari vigenti in materia.

### **CAPO TERZO**

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

##### **Art. 51 - Salubrità del terreno**

Non è ammessa l'edificazione su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiale insalubre o che abbia potuto inquinare il suolo, se non dopo averlo completamente risanato.

Se il terreno sul quale s'intende costruire un edificio non è sufficientemente permeabile, od esposto all'invasione di acque sotterranee, si devono eseguire preventivamente opere di drenaggio.

## **Art. 52 – Isolamento dall'umidità**

E' obbligatorio adottare, nell'edificazione, accorgimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

A tal fine tutte le murature devono essere protette dall'umidità del suolo mediante stratificazioni impermeabili continue o poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I locali di categoria A, qualora non siano previsti sottostanti locali interrati o seminterrati devono avere il solaio del piano terra isolato con strato impermeabile e staccato dal terreno a mezzo di sottostante intercapedine o di vespaio areato, di spessore in entrambi i casi non inferiore a cm. 40; il piano di calpestio deve risultare più alto del piano di campagna di almeno cm. 15.

Nel caso di tipologie edilizie particolari relative specialmente ad edifici di interesse pubblico, di interesse collettivo o a costruzioni di carattere sperimentale ed, inoltre, quando sussistano fondate esigenze di carattere funzionale o problemi di inserimento ambientale o architettonico ed in particolari casi di interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente, il Sindaco, su parere conforme dell'U.S.L. o di funzionario medico delegato, potrà consentire locali di categoria "A" anche con calpestio inferiore al livello di campagna purché siano adottati tutti gli opportuni accorgimenti tecnici per salvaguardia la salubrità dei locali stessi.

### **(comma aggiunto con deliberazione del Consiglio Comunale n°332 del 07.06.1982)**

Le parti dell'edificio interrate, e come tali valutate al fine del calcolo del volume, potranno essere utilizzate soltanto come locali accessori (categoria S) e, nel caso in cui sia previsto scannafosso d'isolamento coperto o scoperto di larghezza inferiore a mt. 1,00, le eventuali finestre dovranno essere realizzate sopra il limite superiore dello scannafosso.

Nel caso di scannafosso scoperto di larghezza superiore a mt. 1,00 le parti dell'edificio, prospettanti lo scannafosso stesso non potranno essere considerate come internate e, pertanto, dovranno essere integralmente computate come volumi fuori terra; anche in questo caso i locali prospettanti lo scannafosso potranno essere utilizzati soltanto come locali accessori (categoria S).

Nel caso di scannafosso scoperto di larghezza maggiore di metri 5,00, possono essere ammessi locali di categoria A, purché il muro a retta fronteggiante detti locali non sia di altezza superiore a mt. 2,00.

Prevvia autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale, è ammissibile l'utilizzazione da parte di privati di strisce di terreno pubblico per la creazione d'intercapedini d'isolamento, purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere; le griglie d'areazione, eventualmente aperte sul marciapiede, devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e non costituire pericolo per i pedoni.

## **Art. 53 - Isolamento termico**

Al fine dell'isolamento termico dei locali abitabili, o comunque destinati alla permanenza o alla attività di persona, le strutture verticali degli edifici non devono avere un coefficiente di trasmissione K superiore a 1,4 equivalente ad una muratura di mattoni pieni, intonacata da ambo le parti, dello spessore complessivo di cm. 30.

Per le strutture orizzontali, pavimenti, soffitti, solai sovrastanti porticati o portanti corpi di fabbrica, il coefficiente di trasmissione massimo ammissibile è  $K=1,3$ , equivalente ad un solaio in laterizio armato e pavimento in piastrelle, con spessore del laterizio di cm. 20.

I locali abitabili, devono essere isolati dalla copertura dell'edificio mediante un'intercapedine anche parallela alla falda del tetto od alla pendenza del terrazzo; detta intercapedine dovrà essere d'altezza non inferiore a cm. 10 e sufficientemente ventilata.

L'intercapedine, di cui al comma precedente, può essere sostituita, da speciali materiali che assicurino un corrispondente potere termico isolante.

I dati relativi al potere termico isolante delle strutture devono essere indicati in progetto, qualora l'edificio non sia realizzato con i materiali e le modalità costruttive indicate nei commi precedenti.

## **Art. 54 - Isolamento acustico**

Negli edifici adibiti in tutto o in parte ad abitazione l'isolamento acustico, assicurato dalle strutture, deve comunque garantire il rispetto dei seguenti valori limite di rumorosità globale (le misure sono da effettuarsi nel locale disturbato con porte e finestre chiuse) :

- 40 dB (A) per rumori trasmessi per via aerea all'interno dei locali abitabili e provenienti da altri locali dell'edificio stesso, non facenti parte dell'appartamento disturbato, nei quali il livello sonoro d'emissione non superi 80 dB (A), se si tratta di un altro locale di abitazione; ovvero 85 db (A) nel caso di locale ad uso commerciale, artigianale ed industriale;
- 40 dB (A) per rumori trasmessi per via aerea all'interno dei locali abitabili e provenienti dall'esterno dell'edificio, per livelli sonori che, misurati nelle immediate vicinanze dell'edificio stesso, non superino 65 dB (A);
- 70 dB (A) per rumore trasmessi all'interno dei locali abitabili per calpestio e provenienti da altri locali sovrastanti o sottostanti;
- 35 dB (A) per rumori trasmessi per qualsiasi via all'interno dei locali abitabili e derivanti da impianti di servizio a funzionamento continuo, di uso condominiale o privato (es. impianti di riscaldamento);
- 40 dB (A) per rumori trasmessi per qualsiasi via all'interno dei locali abitabili e derivanti da impianti di servizio a funzionamento discontinuo di uso condominiale o privato (es. scarichi idraulici).



Il potere fonoisolante delle strutture non può essere, in ogni caso, inferiore ai seguenti valori (misure effettuate in laboratorio su strutture tipo per la banda di ottava definita dalla frequenza nominale di 500 Hz.):

- strutture verticali interne (esclusi i divisori dello stesso appartamento) 40 dB
- strutture verticali esterne 40 dB
- strutture orizzontali 40 dB

Il livello di rumore di calpestio normalizzato per la citata banda di ottava non può essere superiore a 71 dB.

Nei progetti di edifici, destinati ad attività produttive o commerciali, devono essere specificate le caratteristiche del potere fonoisolante delle strutture, in rapporto alla specifica destinazione d'uso dei locali ed alla zona circostante.

#### **Art. 55 - Intonaci e pavimento**

Tutte le pareti dei locali, che non siano rivestite di materiali idonei dovranno essere interamente intonacate.

Tutti i locali, comprese le soffitte praticabili, i sotterranei e le cantine, dovranno essere pavimentati.

I pavimenti devono avere la superficie resistente all'usura e priva di fessure; gli eventuali giunti dovranno essere suggellati.

Pavimentazioni con particolari materiali potranno essere autorizzate in sede di rilascio della licenza per locali con destinazioni d'uso speciali.

#### **Art. 56 - Coperture**

Le coperture, quali elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio devono essere analiticamente descritte nel progetto.

Le coperture dovranno assicurare la perfetta tenuta d'acqua e garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti; in particolare, nel caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà avere una pendenza minima del 2% ed essere impermeabilizzata estendendo l'intervento anche alle strutture verticali per almeno cm. 15.

La pendenza massima delle coperture non può superare la misura del 33%.

#### **Art. 56 bis - Aggetti di gronda**

Al fine di conseguire un miglioramento della qualità ambientale in merito all'efficienza energetica, negli edifici di nuova costruzione, ad esclusione di quelli destinati ad attività produttive in senso stretto (\*), non costituiscono superficie utile lorda le superfici coperte da aggetti di gronda:

- fino ad una profondità massima di 1 m, per edifici con altezza fino a 7,5 m;
- per gli edifici con altezza superiore a 7,5 m secondo la seguente formula:

$$P_m = 1\text{ m} + (H - 7,5) \times 0,15$$

dove  $P_m$  = profondità massima espressa in metri

H = altezza edificio

entro comunque il limite di 2,5 m.

---

\* Così come definite all'art.61 dello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale approvato con Del. CC. n°18 del 30.03.2004

**(inserito con deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 del 22/07/2005)**

## **CAPO QUARTO**

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI IMPIANTI**

#### **Art. 57 - Approvvigionamento idrico e Impianti di sollevamento acqua**

In ogni fabbricato deve essere assicurato l'approvvigionamento idrico con acqua potabile corrente.

Nelle zone servite dall'acquedotto comunale, i fabbricati devono essere allacciati allo stesso.

Gli impianti interni per la distribuzione dell'acqua devono essere realizzati a regola d'arte e garantire, negli edifici per abitazione, un regolare rifornimento ad ogni appartamento.

Per l'installazione di autoclavi, o di depositi di capacità superiore a mc.2,00, è prescritta l'autorizzazione del Sindaco, il quale ha facoltà di revocarla in relazione a particolari sopravvenute situazioni di distribuzione dell'acqua.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua può essere prelevata da sorgenti o pozzi privati e destinata ad uso potabile qualora sia riconosciuta idonea dall'Ufficio di Igiene, sulla base di analisi chimica e batteriologica eseguita dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi a cura e spese del proprietario.

L'Ufficio di Igiene prescriverà, al momento del rilascio del permesso di abitabilità o di agibilità, la periodicità della analisi di controllo.

In ogni caso, gli impianti privati di captazione e di adduzione di acqua, per usi alimentari domestici, devono essere autorizzati dall'Ufficio di Igiene.

Qualsiasi ricerca d'acqua deve essere autorizzata dall'Ufficio Acquedotto.

#### **Art. 58 - Impianti termici**

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle disposizioni vigenti in materia, con particolare riguardo alle norme di sicurezza ed a quelle contro l'inquinamento atmosferico di cui alla legge n. 615 del 13.7.1966 e successivo D.P.R. del 22.12.1970 n. 1391.

#### **Art. 59 - Impianti di areazione**

Nei casi d'adozione di impianti di areazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Sindaco, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

In questo caso, alla domanda di licenza edilizia deve essere allegato uno schema dell'impianto e, prima dell'effettivo rilascio della licenza, deve essere presentato il progetto esecutivo dell'impianto stesso. Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità dei locali è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dell'Ufficiale Sanitario.

#### **Art. 60 - Impianti igienici**

Ogni edificio deve avere un numero sufficiente di gabinetti collocati in modo da non aprirsi direttamente su locali di abitazione o di lavoro (categoria A).

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti dei locali adibiti a servizi igienici devono essere realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile fino all'altezza di almeno mt. 1,50.

Ogni impianto igienico (cesso, lavandino, acquaio, bagno, doccia e simili) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

I cessi dei gabinetti devono essere muniti di apparecchi a sciacquone, capaci di scaricare non meno di otto litri di acqua per volta, salvo l'adozione del sistema di lavaggio con velo d'acqua continuo per gli orinatoi.

Tutti gli impianti igienici devono essere forniti di sifone o altro apparecchio a chiusura idraulica e comunque ispezionabile, atto ad impedire ogni cattiva esalazione proveniente dalle condutture verticali di scarico.

La camera del sifone di ciascun cesso deve essere ventilata mediante una conduttura di areazione; diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di areazione, la conduttura verticale d'areazioni può essere collegata alla conduttura verticale di scarico dei cessi del piano più elevato dell'edificio.

## **CAPO QUINTO**

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI IMPIANTI DI SMALTIMENTO DEI LIQUAMI**

#### **Art. 61 - Impianto di smaltimento delle acque piovane**

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giuntura a perfetta tenuta ed essere di numero e ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura, o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio di Igiene e dall'Ufficio Tecnico.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente ai muri perimetrali dell'edificio eccetto che per l'altezza minima di mt. 3,50 dal suolo nel qual tratto devono essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono inoltre essere installati nei punti delle condutture internate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale di ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane e acque luride.

#### **Art. 62 - Impianti di smaltimento delle acque luride**

Le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero e ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

Le "calate" che servono allo scarico dei cessi e degli orinatoi (acque "nere") devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici (acque "chiare" o "bionde").

Le calate delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, essere prolungate in alto oltre la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione o di reticella contro gli insetti.

Le condutture interrate delle acque luride devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, la calate delle acque "nere" devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera di una fossa settica pluricamerale (cfr. successivo art. 63); le calate delle acque "chiare" o "bionde" devono immettersi in idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrate alla seconda camera della fossa settica che serve alla chiarificazione delle acque "nere"; le condutture interrate che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono collegarsi alla pubblica fognatura previo passaggio in un pozzetto finale di ispezione situato ai limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane e acque luride.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride, sia "nere" che "chiare" o "bionde", devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica muniti di bocchette di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione (cfr. successivo art. 63); la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dall'Ufficio di Igiene e dall'Ufficio Tecnico.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni che saranno volta per volta impartite dall'Ufficio di Igiene e dall'Ufficio Tecnico.

#### **Art. 63 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride**

Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Corrisponde a un abitante equivalente:

- un abitante in edificio di civile abitazione corrispondente a mc. 100 di volume residenziale;
- un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- tre dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna.

Ogni fossa settica di nuova installazione deve possedere i seguenti requisiti:

- essere a tre camere se serve alla chiarificazione di acque nere e bionde, essere a due camere se serve alla chiarificazione delle sole acque bionde;
- avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
- presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt. 1,50
- avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati con tubi a "T", a "H" o a "U" rovesciato, in grès, o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
- avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia oppure in calcestruzzo armato, e intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabile manufatti prefabbricati in cemento compresso previa installazione di platea e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.

Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

Gli impianti di depurazione per le acque luride domestiche devono assicurare almeno il trattamento primario (chiarificazione) e secondario (ossidazione biologica) delle stesse; tali impianti possono essere dei seguenti tipi:

- a fanghi attivi;
- a letto batterico percolatore;
- a dischi o spirali biologiche.

Al progetto d'impianto di depurazione per acque luride domestiche deve essere allegata una relazione tecnica illustrante le modalità di funzionamento dell'impianto e le caratteristiche di qualità e quantità dei liquami prima e dopo il trattamento. Di norma deve essere previsto un apporto di acqua lurida per abitante equivalente non inferiore a 54 grammi di B.O.D. per giorno.

#### **Art. 64 - Impianti di depurazione degli scarichi industriali**

Nella realizzazione di impianti di depurazione per acque luride, derivanti da cicli lavorativi industriali o artigianali, va osservato quanto prescritto dal D.P.R. del 10.6.1955, n. 987 e dal D.M. del 18.2.1958 relativamente al permesso di scarico del Presidente della Giunta Provinciale.

I progetti di costruzione di tali impianti devono essere corredati da copia conforme di tutti gli elaborati richiesti dal Presidente della Giunta Provinciale per la concessione del citato permesso e da copia del permesso medesimo.

## **TITOLO TERZO**

### **DISPOSIZIONI VARIE, FINALI E TRANSITORIE**

#### **CAPO PRIMO**

##### **DISPOSIZIONI VARIE**

###### **Art. 65 - Servitù Pubbliche**

Il Comune, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare sui muri esterni di fabbricati o sulle recinzioni di aree, i cartelli della segnaletica stradale, le targhe dell'onomastica stradale, i numeri civici, i capisaldi altimetrici, gli apparecchi relativi a servizi pubblici ed eventuali lapidi commemorative.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino in caso di danneggiamento o distruzione per fatti loro imputabili.

###### **Art. 66 - Lavori privati su strade pubbliche o vicinali**

Nel caso di interventi su strade pubbliche o vicinali, il ripristino della sede stradale dovrà avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dal Sindaco al momento del rilascio dell'autorizzazione, con l'autorizzazione stessa saranno indicate le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al versamento, presso la Tesoreria comunale a titolo di cauzione, di una somma, corrispondente a quella necessaria per il ripristino, determinata sulla base del preventivo dell'Ufficio Tecnico.

Lo svincolo di tale cauzione avverrà dopo l'accertamento, da parte dell'Ufficio competente, dell'osservanza delle modalità e delle prescrizioni poste nell'autorizzazione.

E' salvo, in ogni caso, il diritto del Comune, nel caso di strade comunali, a percepire apposita tassa per occupazione di suolo pubblico.

###### **Art. 67 - Opere esistenti soggette ad autorizzazioni temporanee**

La modifica o la demolizione di opere, che Il presente regolamento sottopone ad autorizzazione temporanea (art. 10) può essere ordinata, qualora le opere siano state autorizzate, solo per comprovate esigenze di sicurezza pubblica e di tutela ambientale.

#### **CAPO SECONDO**

##### **DISPOSIZIONI FINALI**

###### **Art. 68 - Entrata in vigore del Regolamento**

Il presente Regolamento entra In vigore dopo l'approvazione di cui all'art. 36 della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni, ed a seguito della prescritta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Al momento dell'entrata in vigore del regolamento sono abrogato le norme di regolamenti comunali che siano in contrasto o incompatibili con le presenti disposizioni.

#### **CAPO TERZO**

##### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

###### **Art. 69 - Opere autorizzate alla data d'entrata in vigore del regolamento**

L'entrata In vigore del presente regolamento determina la decadenza delle licenze in contrasto con le disposizioni del regolamento stesso ed impedisce il loro rinnovo, salvo che, in entrambe le ipotesi, i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.

In sede di proroga della licenza, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere per le parti ancora da eseguire, le modifiche e le intestazioni necessarie a rendere l'opera conforme al presente regolamento, per la parte relativa agli scarichi delle acque di rifiuto ed all'approvvigionamento idrico.

**Art. 70 - Domande di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento**

Le domande di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, e non ancora concesse, saranno esaminate sulla base delle disposizioni contenute nel regolamento stesso.

Pertanto gli interessati dovranno modificare i progetti presentati, ove siano in contrasto con le nuove disposizioni e, se necessario, integrare gli elaborati secondo le disposizioni contenute nel precedente articolo 14.

**ALLEGATO 1 al Regolamento Edilizio Comunale - Misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.**

Indice Allegato 1:

**Capo I - Disposizioni generali**

**Art. 1 - Oggetto**

Art. 2 - Ambito di applicazione

Art. 3 - Definizioni

Capo II - Aspetti Documentali e Procedimentali

Sezione I - Elaborato tecnico della copertura ed adempimenti correlati

Art. 4 - Elaborato tecnico della copertura

Art. 5 - Contenuti obbligatori dell'elaborato tecnico della copertura

Art. 6 - Adempimenti correlati all'Elaborato tecnico della copertura

Sezione II - Misure preventive e protettive

Art. 7 - Criteri generali di progettazione

Art. 8 - Percorsi di accesso alla copertura

Art. 9 - Accessi alla copertura

Art.10 - Transito ed esecuzione dei lavori sulle coperture

**Capo I**

**Disposizioni generali**

**Art. 1**

Oggetto

1. Il presente regolamento, in attuazione dell'articolo 82, comma 16 della L.R. 1/2005 ed in conformità con il Regolamento di Attuazione del citato art. 82 comma 16, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 23.11.2005 n. 62/R, e con la Circolare recante indicazioni per l'applicazione del suddetto D.P.G.R., approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 191 del 20.03.2006, disciplina e prescrive le misure preventive e protettive da adottare nella progettazione e realizzazione di interventi edilizi riferiti a nuove costruzioni o ad edifici esistenti al fine di garantire, nei successivi lavori di manutenzione sulla copertura, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in condizioni di sicurezza.

Art. 2

Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento si applica, ai sensi dell'articolo 82, comma 14 della L.R. 1/2005, agli interventi riguardanti le coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti, di qualsiasi tipologia e destinazione d'uso.
2. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente regolamento gli interventi di manutenzione ordinaria ivi compresi quelli previsti dall'articolo 79, comma 2, lettera a) della L.R. 1/2005 riferiti alla copertura di edifici esistenti.
3. Il presente regolamento si applica altresì agli interventi di cui al comma 1 effettuati sulle coperture di edifici di proprietà comunale; in questi casi la verifica circa l'applicazione dell'articolo 82, comma 14 della L.R. 1/2005 è affidata al responsabile del procedimento di cui all'articolo 7 della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e s.m.i..
4. Il presente regolamento non si applica:
  - a) alle istanze di sanatoria riferite ad interventi abusivi ultimati prima dell'entrata in vigore del regolamento regionale (14/04/2006);
  - b) ai titoli abilitativi, anche riferiti a varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori, che siano stati rilasciati o la cui efficacia si sia prodotta prima dell'entrata in vigore del regolamento regionale (14/04/2006);

- c) alle varianti in corso d'opera, che non comportano la sospensione dei relativi lavori, ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005, riferite ai titoli abilitativi di cui alla lettera b), la cui documentazione sia stata depositata dopo l'entrata in vigore del regolamento regionale (14/04/2006);
  - d) agli interventi affidati dai soggetti di cui all'art.2, comma 2 della L.109/1994, per i quali sia stato approvato il progetto definitivo, ai sensi dell'articolo 16, comma 4 della legge 109/1994, prima dell'entrata in vigore del regolamento regionale (14/04/2006).
5. Nella elaborazione dei progetti e nella realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 3 deve essere prevista l'applicazione, per la porzione di copertura interessata dal progetto, delle misure preventive e protettive di cui alla sezione II.

### Art. 3 Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento si intende:
- a) per copertura, la delimitazione superiore dell'involucro edilizio finalizzata alla protezione dello stesso dagli agenti atmosferici, costituita da una struttura portante e da un manto di copertura; la copertura assume diverse denominazioni in relazione sia al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale, sia alla configurazione strutturale come ad esempio a tetto, a terrazza, a cupola;
  - b) per percorso di accesso alla copertura, il tragitto che un operatore deve compiere internamente od esternamente al fabbricato per raggiungere il punto di accesso alla copertura;
  - c) per accesso alla copertura, il punto, raggiungibile mediante un percorso, in grado di consentire il trasferimento in sicurezza di un operatore e di eventuali materiali ed utensili da lavoro sulla copertura;
  - d) per transito ed esecuzione di lavori sulla copertura, la possibilità di spostamento e di lavoro in sicurezza su tutta la superficie delle coperture in oggetto di progettazione;
  - e) per elaborato tecnico della copertura, il documento contenente indicazioni progettuali, prescrizioni tecniche, certificazioni di conformità e quanto altro è necessario ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi per la caduta dall'alto a cui sono esposti i soggetti che eseguono lavori riguardanti la copertura;
  - f) per apprestamenti, le opere provvisorie necessarie ai fini della tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori come ponteggi, trabattelli, ponti su cavalletti, impalcati, parapetti, andatoie, passerelle;
  - g) per sistema di arresto caduta, il sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto comprendente un'imbracatura per il corpo e un sottosistema di collegamento ai fini dell'arresto caduta secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 363;
  - h) per dispositivo di protezione individuale (DPI) contro le cadute dall'alto, il dispositivo atto ad assicurare una persona ad un punto di ancoraggio in modo da prevenire o arrestare in condizioni di sicurezza una caduta dall'alto secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 363;
  - i) per dispositivo di ancoraggio, l'elemento o la serie di elementi o componenti contenente uno o più punti di ancoraggio secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 795;
  - l) per punto di ancoraggio, l'elemento a cui il dispositivo di protezione individuale può essere applicato dopo l'installazione del dispositivo di ancoraggio secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 795;
  - m) per ancoraggio strutturale, l'elemento o gli elementi fissati in modo permanente ad una struttura, a cui si può applicare un dispositivo di ancoraggio o un dispositivo di protezione individuale ai sensi della norma UNI EN 795;
  - n) per linea di ancoraggio, la linea flessibile tra ancoraggi strutturali a cui si può applicare il dispositivo di protezione individuale ai sensi della norma UNI EN 795;
  - o) per gancio di sicurezza da tetto, l'elemento da costruzione posto sulla superficie di un tetto a falde per assicurare le persone e per fissare carichi principalmente utilizzati per la manutenzione e la riparazione dei tetti secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 517.



Capo II  
Aspetti Documentali e Procedimentali

Sezione I  
Elaborato tecnico della copertura ed adempimenti correlati

Art. 4  
Elaborato tecnico della copertura

1. Fermo quanto previsto dall'art.2, in caso di realizzazione di interventi riguardanti le coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti, di qualsiasi tipologia e destinazione d'uso, gli elaborati progettuali della pratica edilizia di riferimento devono essere corredati dell'elaborato tecnico della copertura.  
Tale documento, necessario ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi per la caduta dall'alto, contiene indicazioni progettuali, prescrizioni tecniche, certificazioni di conformità e quanto altro è indicato nei commi che seguono ed è redatto, in conformità alle misure preventive e protettive previste alla sezione II, in fase di progettazione dal coordinatore per la progettazione di cui all'articolo 4 del d.lgs. 494/1996 oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista ai sensi della normativa vigente, dal progettista dell'intervento.
2. L'elaborato tecnico della copertura è completato entro la fine dei lavori e, solo in caso di varianti in corso d'opera che interessino la copertura, aggiornato durante il corso dei lavori stessi dal coordinatore per l'esecuzione dei lavori ai sensi dell'articolo 5 del d.lgs. 494/1996 oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista ai sensi della normativa vigente, dal direttore dei lavori.
3. L'elaborato tecnico della copertura costituisce parte integrante del fascicolo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b) del d.lgs. 494/96, nei casi in cui ne sia prevista la redazione.  
Per i lavori affidati dai soggetti di cui all'articolo 2, comma 2 della L.109/1994, tale documento fa parte del progetto esecutivo ai sensi dell'articolo 16, comma 5 della L.109/1994.
4. L'elaborato tecnico della copertura, completo di tutta la documentazione di cui al comma 6, è consegnato dal coordinatore per l'esecuzione dei lavori oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista ai sensi della normativa vigente, dal direttore dei lavori al proprietario del fabbricato e/o al soggetto avente titolo.
5. L'elaborato tecnico della copertura deve essere messo a disposizione dei soggetti interessati, quali imprese edili, manutentori, antennisti, in occasione di ogni intervento successivo da eseguirsi sulle coperture, aggiornato in occasione di interventi alle parti strutturali delle stesse e, in caso di passaggio di proprietà, consegnato al nuovo proprietario e/o avente titolo.
6. L'elaborato tecnico della copertura deve avere contenuti adeguati alla tipologia della pratica edilizia di riferimento secondo le prescrizioni dell'art. 5 del presente regolamento.  
In forma completa dovrà avere i seguenti contenuti:
  - a) elaborati grafici in scala adeguata in cui sono indicate le caratteristiche e l'ubicazione dei percorsi, degli accessi, degli elementi protettivi per il transito e l'esecuzione dei lavori di copertura;
  - b) relazione tecnica illustrativa delle soluzioni progettuali, nella quale sia evidenziato in modo puntuale il rispetto delle misure preventive e protettive di cui alla sezione II; nel caso di adozione di misure preventive e protettive di tipo provvisorio di cui all'articolo 7, comma 4, la relazione deve esplicitare le motivazioni che impediscono l'adozione di misure di tipo permanente, nonché le caratteristiche delle soluzioni alternative previste nel progetto;
  - c) planimetria in scala adeguata della copertura, evidenziando il punto di accesso e la presenza di eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio o ganci di sicurezza da tetto, specificando per ciascuno di essi la classe di appartenenza, il modello, la casa produttrice ed il numero massimo di utilizzatori contemporanei;
  - d) relazione di calcolo, redatta da un professionista abilitato, contenente la verifica della resistenza degli elementi strutturali della copertura alle azioni trasmesse dagli ancoraggi ed il progetto del relativo sistema di fissaggio;
  - e) certificazione del produttore di dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto eventualmente installati, secondo le norme UNI-EN 795 ed UNI-EN 517;
  - f) dichiarazione di conformità dell'installatore riguardante la corretta installazione di eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto, in cui sia indicato il rispetto delle norme di buona tecnica, delle indicazioni del produttore e dei contenuti di cui alle lettere c) e d);
  - g) manuale d'uso degli eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto installati, con eventuale documentazione fotografica;
  - h) programma di manutenzione degli eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto installati.

## Art. 5

### Contenuti obbligatori dell'elaborato tecnico della copertura

1. L'elaborato tecnico della copertura, a seconda della tipologia della pratica edilizia di riferimento che preveda l'esecuzione di interventi sulle coperture, deve contenere:
  - a) gli elaborati di cui all'articolo 4, comma 6, lettere a) e b) per le istanze di permesso di costruire, per le denunce di inizio dell'attività, nonché per le varianti in corso d'opera che comportino la sospensione dei relativi lavori e per quelle di cui all'art. 83 co. 12 della L.R. 01/05 e s.m.i.;
  - b) elaborati e documentazione di cui all'articolo 4, comma 6, lettere a), b), c), d), e) ed f) per le istanze di sanatoria di cui all'articolo 140 della l.r. 1/2005 e s.m.i.;
  - c) elaborati e documentazione di cui all'articolo 4, comma 6, lettere a), b), c), d), e) ed f) in sede di deposito della certificazione di abitabilità o agibilità.
2. L'elaborato tecnico della copertura in forma estesa - comprensiva di tutti gli elaborati ed i documenti di cui all'art. 4 comma 6 - dovrà essere consegnato al proprietario del fabbricato e/o al soggetto avente titolo e messo a disposizione di tutti i soggetti interessati di cui all'art. 4 in occasione di ogni intervento successivo da eseguirsi sulle coperture.
3. L'elaborato tecnico della copertura in forma estesa, comprensiva di tutti gli elaborati ed i documenti di cui all'art. 4 comma 6, dovrà essere depositato in Comune all'atto dell'attestazione dell'abitabilità/agibilità dell'immobile insieme con gli altri elaborati del fascicolo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 494/1996.
4. In caso di variante non comportante la sospensione dei relativi lavori ai sensi dell'articolo 83, comma 12, L.R. 01/05 e s.m.i., qualora non sia necessaria la modifica dell'elaborato tecnico della copertura già presentato, il coordinatore per l'esecuzione dei lavori oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista ai sensi della normativa vigente, il direttore dei lavori dovrà presentare una dichiarazione in tal senso non dovendo produrre alcun elaborato ulteriore rispetto a quello agli atti del Comune.

## Art. 6

### Adempimenti correlati all'elaborato tecnico della copertura

1. Il coordinatore per la progettazione di cui all'articolo 4 del D.Lgs. 494/1996 oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista ai sensi della normativa vigente, il progettista abilitato correda l'elaborato tecnico della copertura di cui all'art. 4 con l'attestazione di conformità del progetto alle misure preventive e protettive indicate nella sezione II all'atto di inoltro:
  - a) delle istanze di permesso di costruire, anche riferite a varianti in corso di opera che comportano la sospensione dei relativi lavori;
  - b) delle denunce di inizio dell'attività, anche riferite a varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori;
  - c) delle varianti in corso d'opera, che non comportano la sospensione dei relativi lavori, ai sensi dell'articolo 83, comma 12 della l.r. 1/2005 e s.m.i..
2. In caso di istanze di sanatoria di cui all'articolo 140 della l.r. 1/2005, la conformità delle opere realizzate sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II, è attestata dal professionista abilitato in qualità di tecnico rilevatore, che produce a supporto gli elaborati e la documentazione di cui all'articolo 4, comma 6, lettere a), b), c), d), e) ed f) del presente regolamento.
3. La conformità delle opere eseguite sulla copertura al progetto contenuto nel titolo abilitativo ed in eventuali successive varianti relative alla copertura, nonché alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II è certificata dal direttore dei lavori, o da altro professionista abilitato, unitamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori.
4. Nel caso di interventi edilizi per i quali debba essere certificata l'abitabilità o l'agibilità ai sensi della vigente normativa regionale, il professionista abilitato, al momento del deposito in Comune dell'attestazione di cui all'articolo 86, comma 3 della l.r. 1/2005, correda l'elaborato della copertura avente i contenuti di cui all'art. 5 comma 1 lett. c) oppure di cui all'art. 5 comma 3 con la certificazione di conformità delle opere eseguite sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II.

Sezione II  
Misure preventive e protettive

Art. 7  
Criteri generali di progettazione

1. Nei casi di cui all'articolo 2, sono progettate e realizzate misure preventive e protettive al fine di poter eseguire successivi lavori di manutenzione sulla copertura in condizioni di sicurezza. Tali misure preventive e protettive sono finalizzate a mettere in sicurezza:
  - a) il percorso di accesso alla copertura;
  - b) l'accesso alla copertura;
  - c) il transito e l'esecuzione dei lavori sulla copertura.
2. Percorsi ed accessi devono essere di tipo permanente.
3. Il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulla copertura devono essere garantiti attraverso elementi protettivi permanenti.
4. Nei casi di interventi su copertura di edifici esistenti in cui non sia possibile adottare misure di tipo permanente, nell'elaborato tecnico della copertura di cui all'articolo 4 devono essere specificate le motivazioni in base alle quali tali misure risultano non realizzabili; in tali casi devono altresì essere progettate e documentate le misure di tipo provvisorio previste in sostituzione.
5. Non è consentita la previsione di misure di tipo non permanente in relazione a coperture di edifici di nuova costruzione.

Art. 8  
Percorsi di accesso alla copertura

1. I percorsi di accesso alla copertura possono essere interni o esterni e tali da consentire il passaggio di operatori, dei loro utensili da lavoro e di materiali in condizioni di sicurezza.
2. Lungo l'intero sviluppo dei percorsi è necessario che:
  - a) gli ostacoli fissi, che per ragioni tecniche non possono essere eliminati, siano chiaramente segnalati e, se del caso, protetti in modo da non costituire pericolo;
  - b) sia garantita una illuminazione di almeno venti lux;
  - c) sia previsto un dimensionamento in relazione ai carichi di esercizio, tenendo conto dei prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare, con una larghezza non inferiore a 0,60 metri per il solo transito dell'operatore.
3. E' altresì necessario che:
  - a) i percorsi orizzontali abbiano i lati prospicienti il vuoto protetti contro il rischio di caduta dall'alto;
  - b) i percorsi verticali siano prioritariamente realizzati con scale fisse a gradini a sviluppo rettilineo; in presenza di vincoli costruttivi possono essere utilizzate scale fisse, scale retrattili, scale portatili.
4. Nel caso di percorsi non permanenti devono essere individuate posizioni e spazi in grado di ospitare le soluzioni prescelte.
5. I percorsi di cui al comma 4 si realizzano tramite:
  - a) scale opportunamente vincolate alla zona di sbarco;
  - b) apparecchi di sollevamento certificati anche per il trasferimento di persone in quota;
  - c) apprestamenti.

Art. 9  
Accessi alla copertura

1. La copertura deve essere dotata almeno di un accesso, interno od esterno, in grado di garantire il passaggio ed il trasferimento di un operatore e di materiali ed utensili in condizioni di sicurezza.
2. In particolare un accesso interno deve possedere le seguenti caratteristiche:
  - a) ove sia costituito da una apertura verticale, la stessa deve avere una larghezza minima di 0,70 metri ed un'altezza minima di 1,20 metri;

- b) ove sia costituito da una apertura orizzontale od inclinata, la stessa deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare; se di forma rettangolare, il lato inferiore libero di passaggio deve essere almeno 0,70 metri e comunque di superficie non inferiore a 0,50 metri quadrati;
- c) i serramenti delle aperture di accesso non devono presentare parti taglienti o elementi sporgenti ed il sistema di apertura dell'anta deve essere agevole e sicuro.

#### Art. 10

##### Transito ed esecuzione dei lavori sulle coperture

1. Il transito sulle coperture deve garantire, a partire dal punto di accesso, il passaggio e la sosta in sicurezza per i lavori di manutenzione mediante elementi protettivi, quali:
  - a) parapetti;
  - b) linee di ancoraggio;
  - c) dispositivi di ancoraggio;
  - d) passerelle o andatoie per il transito di persone e materiali;
  - e) reti di sicurezza;
  - f) impalcati;
  - g) ganci di sicurezza da tetto.
2. L'impiego di dispositivi di ancoraggio puntuali o ganci di sicurezza da tetto è consentito solo per brevi spostamenti o laddove le linee di ancoraggio risultino non installabili per le caratteristiche delle coperture.

**(inserito con deliberazione del Consiglio Comunale n° 52 del 26/07/2006)**

## **ALLEGATO 2 al Regolamento Edilizio Comunale – Misure relative all’edilizia eco-compatibile e bio-sostenibile.**

Al fine di incentivare l’edilizia eco-compatibile e bio-sostenibile, in particolare negli interventi di nuova edificazione:

- con riduzione dei consumi energetici per il riscaldamento dell’edificio attraverso la diminuzione delle dispersioni termiche attraverso l’involucro;
- con strategie atte ad assicurare un confort acustico;

negli edifici di nuova costruzione, ad esclusione di quelli destinati ad attività produttive in senso stretto(\*), non costituiscono superficie utile lorda (S.U.L.):

1) gli aumenti di spessore realizzati per esigenze di isolamento termico ed acustico, in particolare:

1.1. la parte delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature eccedenti i 30 cm di spessore finito. La porzione di muratura extra spessore non può in ogni caso superare i 30 cm. comprensivi di eventuali intercapedini. Dovranno in ogni modo essere rispettate le distanze minime dai confini di proprietà, dai fabbricati e dalle strade previste da leggi e regolamenti;

1.2. la parte delle murature, costituenti pareti divisorie fra unità immobiliari e tra unità immobiliari e corpo scala, eccedenti i 20 cm.. La porzione di muratura extra spessore non può in ogni caso superare i 20 cm.;

2) Le superfici dei cavedi riservati al solo passaggio di impianti tecnologici fino ad un valore pari all’1% della S.U.L.di ogni piano.

Al fine dell’applicazione delle presenti norme il professionista incaricato della progettazione deve produrre, al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo a costruire, un elaborato tecnico costituito da:

- una relazione con la descrizione dei sistemi costruttivi, delle tecnologie e dei materiali impiegati
- elaborati grafici
- tabelle dimostrative

e attestante il raggiungimento del punteggio “3” previsto nelle Schede 2.1, 4.2, 4.3, 4.4 ALLEGATO “A” alla deliberazione della G.R.T. n°218 del 03.04.2006 avente ad oggetto <“Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana“. Modifica delibera G.R. n.322/2005>.

Ad ultimazione dei lavori il professionista abilitato certifica con una perizia tecnica giurata, corredata da elaborati grafici, da documentazione fotografica realizzata in corso d’opera, da certificazioni e/o schede tecniche dei materiali in conformità al “metodo e strumenti di verifica” di cui alle sopra richiamate schede 2.1, 4.2, 4.3, 4.4, il raggiungimento del punteggio “3”.

Il Direttore dei Lavori deve dichiarare, sotto la propria responsabilità, la rispondenza delle opere eseguite al progetto, tale dichiarazione deve essere presentata contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

La perizia tecnica giurata e la dichiarazione del Direttore dei Lavori costituiscono documentazione obbligatoria ai fini dell’attestazione dell’abitabilità o agibilità di cui all’art.86 della L.R. 3 gennaio 2005, n.1.

Lo spessore complessivo delle murature di cui ai precedenti punti 1) e 2) è considerato vincolante ed inamovibile a fronte di successivi interventi edilizi.

---

\* Così come definite all’art. 61 dello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n°18 del 30.03.2004

**(inserito con deliberazione del Consiglio Comunale n° 52 del 26/07/2006)**

**ALLEGATO 3 al Regolamento edilizio comunale - Misure relative all'installazione di impianti a fonti rinnovabili, di pannelli solari termici e fotovoltaici e di generatori eolici.**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia a far data dal 1 gennaio 2009, il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla previsione di installare contestualmente impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili tali da garantire una produzione energetica minima di:  
1 kW per ciascuna unità immobiliare, e per qualunque destinazione d'uso, con esclusione della destinazione d'uso industriale e artigianale, con superficie utile lorda (SUL) inferiore a mq 250;  
2 kW per ciascuna unità immobiliare, e per qualunque destinazione d'uso, con esclusione della destinazione d'uso industriale e artigianale, con SUL compresa tra mq 250 e mq 1000;  
5 kW per ciascun fabbricato con destinazione d'uso industriale e artigianale con SUL pari o superiore a 100 mq ed inferiore a mq 1000, nonché per ciascuna unità immobiliare, con destinazione d'uso diversa da quella industriale e artigianale, con Sul superiore a mq 1000;  
10 kW per ciascun fabbricato con destinazione d'uso industriale e artigianale con SUL pari o superiore a mq 1000.
2. Ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di cui al precedente comma è consentita, con modalità da stabilirsi di concerto con i competenti uffici comunali, la compartecipazione alla realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili collocati fuori dal lotto di pertinenza, ovvero l'acquisizione di diritti sui medesimi, purché si tratti di impianti comunque localizzati all'interno del territorio dell'area metropolitana fiorentina. L'obbligo di cui al comma 1 può dunque essere derogato solo quando si dimostri, con specifica relazione tecnica, la impossibilità tecnica di soddisfare in tutto o in parte le indicazioni di cui al comma 1, anche in forza di quanto previsto dal presente comma.
3. In caso di realizzazione di nuovi impianti termici su edifici esistenti o di sostituzione totale degli impianti termici esistenti, è fatto obbligo di utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% su base annua del fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria. Tale limite è ridotto al 20% per tutti gli edifici storici, all'interno e all'esterno delle aree urbane storiche, di cui al Regolamento Urbanistico Comunale (RUC) vigente. Tale obbligo può essere derogato, in tutto o in parte, solo quando si dimostri, con specifica relazione tecnica, che le superfici esterne del fabbricato idonee alla collocazione di pannelli non possiedono un albedo sufficiente a raggiungere gli obiettivi obbligatori di cui al presente comma, ovvero quando l'intervento sia incompatibile con le disposizioni di cui ai successivi commi 5, 6 e 7.
4. Per il collegamento dell'impianto solare alle singole utenze devono essere predisposti cavedi di opportuna sezione o vani che possono contenere la linea di mandata/ritorno dell'acqua calda sanitaria e i relativi collegamenti elettrici.
5. Nelle aree urbane storiche, negli edifici storici in altre aree e nei complessi storici di cui agli articoli 33 e 34 delle Norme generali del RUC vigente, ad eccezione degli edifici classificati "P" nell'Appendice "2", i pannelli solari termici e/o fotovoltaici installati sulle coperture inclinate debbono essere posizionati in parallelo con la falda di copertura e non impegnare più del 20% della falda stessa. Tali pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o scure non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari. Non è consentita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo, che devono essere posizionati in sottostanti locali coperti.  
All'interno degli stessi ambiti, nelle aree soggette al vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", possono essere imposte, nell'ambito degli adempimenti procedurali previsti dal D.lgs stesso, ulteriori limitazioni o prescrizioni.  
Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici ed i loro componenti non sono soggetti a limitazioni dimensionali, e possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici, ovvero dagli eventuali punti panoramici individuati ai sensi della Parte Terza del D.lgs.42/2004 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" .
6. Nelle aree e nei nuclei edificati del "Territorio aperto" di cui agli articoli 5, 6, 7 e 8 delle Norme generali del RUC vigente e fermo restando il rispetto delle disposizioni dettate dal D.lgs.42/2004 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici deve avvenire prioritariamente a terra o in altra collocazione idonea a minimizzare l'impatto paesaggistico dell'impianto; l'installazione sulle coperture inclinate è consentita solo quando non siano possibili collocazioni alternative. Gli impianti a terra devono essere realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni.
7. Al di fuori degli ambiti e degli edifici di cui ai precedenti commi 5 e 6, ferma restando la necessità della autorizzazione paesaggistica nei casi previsti D. lgs. 42/2004 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", non è previsto nessun limite alla installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture

piane o inclinate, e all'installazione di impianti a terra di potenza inferiore a 20 KW se fotovoltaici, o di sviluppo inferiore a 100 mq se termici, ferme restando esplicite limitazioni dettate dalla strumentazione urbanistica comunale e fatto salvo quanto disposto dal successivo comma 11. Gli impianti a terra devono essere realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni.

I pannelli installati su coperture inclinate devono avere la stessa inclinazione della copertura. I serbatoi di accumulo possono essere posizionati anche sulle coperture piane o inclinate, avendo cura di minimizzare l'impatto con colorazioni coerenti con il colore della copertura, ed escludendo scritte o marchi di fabbrica.

8. Con esclusione degli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della Parte Seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, e di impianti solari termici o fotovoltaici di superficie non superiore a quella del tetto, aderenti o integrati con questo, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, ed i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici, è da considerarsi intervento di manutenzione ordinaria, non soggetto alla disciplina della denuncia di inizio attività. Per tali fattispecie è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune, con la quale l'interessato deve dare atto del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi, e della acquisizione dei preventivi atti di assenso previsti dalla Parte Seconda e/o dalla Parte terza del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", ove non espressamente esclusi ai sensi del primo capoverso del presente comma.
9. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente articolo deve essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito, presso i competenti uffici comunali, della dichiarazione di conformità prevista dalle vigenti leggi in materia di sicurezza degli impianti.
10. In sede di certificazione di abitabilità/agibilità degli edifici deve essere espressamente attestata la sussistenza degli impianti di cui ai commi precedenti e la loro idoneità ad assicurare il fabbisogno energetico prescritto.
11. Per la realizzazione di campi fotovoltaici con produzione energetica non legata al fabbisogno dell'avente titolo (per utilizzo residenziale, aziendale o altro) - e pertanto da intendersi come attività produttive a tutti gli effetti - si fa diretto rinvio alle previsioni (generali e/o di dettaglio) contenute nel vigente strumento urbanistico. Per tali impianti le disposizioni di cui al presente articolo si applicano solo per quanto non in contrasto con tali previsioni.
12. Si intende automaticamente recepita ogni ulteriore semplificazione procedurale disposta da norme statali o regionali emanate successivamente all'approvazione delle presenti disposizioni regolamentari.

**(inserito con deliberazione del Consiglio Comunale n° 88 del 23/12/2008)**