



# COMUNE DI ROMANA

PROVINCIA DI SASSARI

## PIANO URBANISTICO COMUNALE



### REGOLAMENTO EDILIZIO

COORDINATORE e R.U.P.:  
Dott.M.Ing. Guglielmo Campanile

PROGETTISTA:  
Dott. Ing. Carlo Marras

GEOLOGO:  
Dott. Geol. Andrea Puddu

AGRONOMO:  
Dott. Agr. Pietro B. Asara

ARCHEOLOGA:  
Dott.ssa Maria A. Tadeu

V.A.S.:  
Dott.ssa Manuela A. Sanna

COLLABORATORI:  
Dott.ssa Eleonora Cappello  
Dott. Ing. Massimiliano Carboni

TAVOLA A 6

IL SINDACO  
Dott.ssa Lucia Catta

IL SEGRETARIO  
Dott. Giancarlo Carta

Allegato alla delibera di C.C: n°                    del

IL SINDACO  
Dott.ssa Lucia Catta

IL SEGRETARIO  
Dott. Giancarlo Carta



# COMUNE DI ROMANA

*(Provincia di Sassari)*



Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

# INDICE GENERALE

<b>Titolo I</b>	<b>DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE</b>	<b>6</b>
Principi generali		6
Articolo 1	Oggetto e finalità	6
Articolo 2	Rapporti con le norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale	7
Articolo 3	Rinvio ad altre disposizioni	7
Articolo 4	Intensità prescrittiva e deroghe	7
Articolo 5	Disposizioni di servizio	8
Articolo 6	Indicazioni relative all'interpretazione delle norme	8
<b>Titolo II</b>	<b>DISPOSIZIONI PROCEDURALI</b>	<b>9</b>
Competenze, responsabilità e definizioni		9
Articolo 7	Competenze e responsabilità	9
Articolo 8	Attività edilizia libera	10
Articolo 9	Definizioni interventi edilizi e atti amministrativi corrispondenti - Procedure	10
Articolo 10	Parere preventivo – Definizione	10
Procedure, documenti ed esecuzione dei lavori		10
Articolo 11	Documentazione – Disposizioni generali	10
Articolo 12	Integrazioni documentali	10
Articolo 13	Inizio e fine dei lavori	11
Articolo 14	Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva	11
Articolo 15	Mancanza del Direttore dei Lavori e Assuntore dei Lavori	12
Articolo 16	Interruzione dei lavori	12
Articolo 17	Sicurezza nei cantieri	12
Articolo 18	Recinzione dei cantieri	12
Articolo 19	Interventi urgenti e imprevisti in cantiere	13
Articolo 20	Interventi urgenti e relativi alla manutenzione	13
Articolo 21	Tolleranze di cantiere	14
Articolo 22	Funzione del Certificato di Agibilità/Dichiarazione di Agibilità	14
Articolo 23	Occupazioni di suolo pubblico	14
Articolo 24	Monomissioni di suolo pubblico	14
<b>Titolo III</b>	<b>DISPOSIZIONI PER SEGNALAZIONI E TOPONOMASTICA</b>	<b>15</b>
Segnalazioni di Pubblica Utilità		15
Articolo 25	Lapidi, murali e vetrinette	15
Articolo 26	Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità	15
Toponomastica, cartelli, insegne e manifesti		15
Articolo 27	Toponomastica e numeri civici	15
Articolo 28	Cartelli pubblicitari, manifesti e insegne	16
<b>Titolo IV</b>	<b>DISPOSIZIONI SUGLI SPAZI PRIVATI ED ATTIVITÀ EDILIZIA</b>	<b>17</b>
Inserimento nello spazio urbano		17
Articolo 29	Recinzioni e permeabilità fra lo spazio privato e quello pubblico	17
Articolo 30	Passi carrabili e uscite dei veicoli	17
Integrazione edilizia		18
Articolo 31	Impianti tecnologici di riscaldamento e condizionamento, unità esterne e simili	18
Articolo 32	Impianti solari termici e fotovoltaici	19

Articolo 33	Impianti di ricezione audio e audiovisivi .....	20
Articolo 34	Elementi di copertura isolati .....	21
Articolo 35	Rivestimenti esterni a cappotto e similari .....	21
Articolo 36	Disposizioni sul decoro degli edifici .....	21
<b>Sporgenze, aggetti ed arredi .....</b>		<b>22</b>
Articolo 37	Limiti per sporti, aggetti e decorazioni .....	22
Articolo 38	Tende, tendoni e altre sporgenze .....	22
Articolo 39	Sporgenze mobili .....	23
Articolo 40	Elementi di arredo mobile o fisso da giardino .....	23
<b>Manufatti e sottoservizi .....</b>		<b>23</b>
Articolo 41	Manufatti e tubazioni relativi a sottoservizi .....	23
Articolo 42	Intercapedini stradali e griglie di aerazione .....	24
<b>Titolo V   SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....</b>		<b>25</b>
Articolo 43	Accessibilità e visitabilità .....	25
Articolo 44	Ascensori .....	25
Articolo 45	Mutamento di destinazione d'uso degli edifici .....	26
<b>Titolo VI   VIGILANZA E SANZIONI .....</b>		<b>27</b>
<b>Vigilanza e controllo .....</b>		<b>27</b>
Articolo 46	Vigilanza: modalità di svolgimento e segnalazioni/esposti .....	27
Articolo 47	Verbale di controllo .....	27
Articolo 48	Ispezioni .....	28
<b>Regime sanzionatorio .....</b>		<b>28</b>
Articolo 49	Provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza .....	28
Articolo 50	Obbligo di manutenzione degli edifici .....	28
Articolo 51	Provvedimenti demolitori e ripristinatori delle opere abusive .....	28
Articolo 52	Sanzioni per infrazioni alle norme del Regolamento Edilizio .....	29
<b>Titolo VII   NORME TRANSITORIE .....</b>		<b>30</b>
Articolo 53	Applicazione del Regolamento Edilizio .....	30
Articolo 54	Abrogazione dei Regolamenti Edilizi previgenti .....	30
Articolo 55	Conclusione dei lavori .....	30
<b>Titolo VIII   ALLEGATI TECNICI .....</b>		<b>31</b>
<b>ALLEGATO A   PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER LE DIVERSE TIPOLOGIE DI</b>		
<b>INTERVENTO CONNESSE ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....</b>		<b>32</b>
A.1	Aspetti di carattere generale: legittimazione soggettiva nei procedimenti Edilizi .....	32
A.2	Aspetti di carattere generale: procedimenti interventi edilizi o connessi all'attività edilizia e relativi adempimenti amministrativi .....	34
A.2.1	Termini dei procedimenti .....	35
A.2.2	Titoli abilitativi .....	35
A.2.3	Parere preventivo-preliminare .....	36
A.2.4	Attività edilizia libera .....	36
A.2.5	Opere di urbanizzazione primaria minime connesse con l'attività edilizia .....	36
A.2.6	Cessione aree per urbanizzazione primaria connesse con l'attività edilizia .....	37
A.2.7	Denuncia cementi armati – strutture metalliche – opere in assenza di c.a. e strutture metalliche .....	37
A.2.8	Domanda passo carraio .....	38
A.2.9	Domanda di deroga .....	38
A.2.10	Comunicazione Cambio di destinazione d'Uso Senza Opere .....	39
A.2.11	Domanda approvazione Piano Attuativo .....	39

<b>A.2.12</b>	<b>Certificato di destinazione urbanistica e altre certificazioni</b>	40
<b>A.2.13</b>	<b>Domanda di agibilità</b>	41
<b>A.2.14</b>	<b>Provvedimenti</b>	41
<b>A.2.15</b>	<b>Rilascio di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti</b>	42
<b>A.2.16</b>	<b>Volturazione dei titoli abilitativi e atti di legittimazione all'attività edilizia conseguente alle denunce di inizio di attività e atti equivalenti</b>	42
<b>A.2.17</b>	<b>Rinuncia all'esecuzione dell'intervento edilizio</b>	42
<b>A.2.18</b>	<b>Provvedimenti relativi a situazioni di inagibilità</b>	42
<b>A.3</b>	<b>Tipologie di intervento</b>	42
<b>A.4</b>	<b>Definizione degli interventi edilizi ed inquadramento-qualificazione</b>	44
	<b>Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi</b>	46
	<b>Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni</b>	48
	<b>Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia</b>	52
	<b>Definizioni urbanistiche</b>	53
	<b>Indice insediativo residenziale</b>	53
	<b>Superficie territoriale</b>	53
	<b>Superficie fondiaria</b>	53
	<b>Superficie non residenziale</b>	53
	<b>Superficie per attrezzature e spazi pubblici</b>	54
	<b>Superficie accessoria</b>	54
	<b>Indice di fabbricabilità territoriale</b>	54
	<b>Indice di utilizzazione territoriale</b>	54
	<b>Indice di fabbricabilità fondiaria</b>	55
	<b>Indice di utilizzazione fondiaria</b>	55
	<b>Superficie totale lorda</b>	55
	<b>Superficie utile lorda</b>	55
	<b>Superficie utile</b>	55
	<b>Superficie accessoria</b>	55
	<b>Superficie coperta</b>	56
	<b>Superficie lorda di pavimento</b>	57
	<b>Rapporto di copertura</b>	57
	<b>Rapporto di occupazione del sottosuolo</b>	57
	<b>Volumi tecnici</b>	57
	<b>Altezza degli edifici</b>	58
	<b>Numero dei piani</b>	58
	<b>Altezza interna</b>	58
	<b>Altezza virtuale</b>	58
	<b>Volume lordo</b>	59
	<b>Volume utile lordo</b>	59
	<b>Volume accessorio</b>	59
	<b>Volume virtuale</b>	59
	<b>Superficie permeabile</b>	59
	<b>Indice di permeabilità</b>	59
	<b>Densità arborea</b>	59
	<b>Centro Abitato</b>	59
	<b>RAPPORTO TRA INTERVENTI E TITOLI ABILITATIVI</b>	60

A.5	Contributo di costruzione .....	60
A.6	Modalità di pagamento del contributo di costruzione, sanzioni, diritti di segreteria e scomputi .....	61
<b>ALLEGATO B</b>	<b>  DOCUMENTAZIONE A CORREDO DI ISTANZE, PRATICHE E COMUNICAZIONI .....</b>	<b>64</b>
B.1	Aspetti di carattere generale: legittimazione soggettiva nei procedimenti edilizi .....	64
B.2	Parere preventivo .....	64
B.3	Attività edilizia libera .....	65
B.4	Segnalazione certificata di inizio attività -DIA- Domanda di Permesso di Costruire - Atto Equivalente - Domanda di Sanatoria .....	65
B.5	Domanda di agibilità .....	70
B.6	Domanda di agibilità parziale .....	71
B.7	Domanda di concessione di passi carrai .....	71
B.8	Cambio di destinazione d'uso senza opere .....	71
B.9	Domande di Certificato di Destinazione Urbanistica -CDU- ed altre certificazioni .....	71
B.10	Domande di approvazione di Piani attuativi o Programmi integrati ....	71
<b>ALLEGATO C</b>	<b>  INDICAZIONI IN MATERIA DI EFFICIENZA ENERGETICA .....</b>	<b>74</b>
C.1	Regolazione locale della temperatura .....	74
C.2	Contabilizzazione energetica .....	74
C.3	Impianti di riscaldamento e caldaie .....	75
C.4	Certificazione energetica .....	75
C.5	Edifici ed energia quasi zero .....	75
<b>ALLEGATO D</b>	<b>  INDICAZIONI IN MATERIA DI PROGETTAZIONE DELLA QUALITÀ URBANA .....</b>	<b>76</b>
D.1	Centro di antica e prima formazione .....	76
D.2	Altre parti del paese .....	77
D.3	Elementi in ferro (inferriate, ringhiere, etc.) .....	77
D.4	Interventi sulle pareti esterne degli edifici e disciplina del colore .....	77
<b>ALLEGATO E</b>	<b>  DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IGIENE EDILIZIA .....</b>	<b>79</b>
E.1	Riduzione degli effetti del gas Radon .....	79
E.2	Inquinamento elettromagnetico interno .....	79
<b>ALLEGATO F</b>	<b>  ADEGUAMENTO A DISPOSIZIONI NORMATIVE .....</b>	<b>80</b>
F.1	Sviluppo della mobilità sostenibile .....	80
F.2	Reti di telecomunicazioni .....	80
<b>ALLEGATO G</b>	<b>  SANZIONI .....</b>	<b>81</b>

## Principi generali

### Articolo 1 | Oggetto e finalità

1. Il presente Regolamento Edilizio Comunale, redatto ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001, e nel rispetto della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, detta norme riguardanti le attività che comportano trasformazione del territorio, disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi nonché le trasformazioni urbanistiche del suolo e le altre opere che modificano l'aspetto del territorio e del paesaggio;
2. Il Regolamento Edilizio dà le principali definizioni edilizie ed urbanistiche, precisa i metodi di misurazione; indica gli elaborati tecnici da predisporre per ciascun tipo di intervento, definisce, per la materia, i compiti del Responsabile dell'Area Tecnica, descrive la procedura dei provvedimenti di competenza comunale; disciplina l'esecuzione degli interventi ed il collaudo delle opere; indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce i requisiti di sicurezza ed igienico-sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili e le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni;
3. I richiami alla legislazione riportati, devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione, anche se non specificato;
4. Data la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi delle disposizioni generali sulle leggi, il RE obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari. In caso di contrasto tra le norme del presente Regolamento e quelle di altro regolamento comunale, dovranno essere osservate le norme del presente Regolamento, ove non diversamente espresso, salvo norme di altri regolamenti che siano entrati in vigore successivamente al presente Regolamento o sue varianti.
5. Prevalgono sulle prescrizioni riportate nel presente Regolamento, anche nel caso in cui il RE risulti più restrittivo, le norme tecniche in materia edilizia, impiantistica, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di prevenzione incendi e di ergonomia attuative di disposizioni normative europee, statali e/o regionali, e le Norme Unificate (UNI, CEI, ISO, ecc.) recepite a livello nazionale, entrate in vigore successivamente al presente Regolamento Edilizio.
6. Ai fini di garantire un adeguato aggiornamento del Regolamento Edilizio alla normativa vigente, ed in particolare quando lo rendano necessario norme statali, regionali e regolamentari sopravvenute, i contenuti degli "Allegati Tecnici" sono sempre modificabili, senza che ciò costituisca variante del presente Regolamento, mediante apposita determina direttamente dal Dirigente/Responsabile/Responsabile del Settore competente, senza necessità di specifica approvazione preventiva da parte del Consiglio Comunale o della Giunta Comunale.
7. Gli "Allegati Tecnici", da considerarsi parte integrale e sostanziale del presente Regolamento Edilizio, sono i seguenti:
  - 7.1. Allegato A - Procedure amministrative per le diverse tipologie di intervento connesse all'attività edilizia;
  - 7.2. Allegato B – Documentazione a corredo di istanze, pratiche e comunicazioni;
  - 7.3. Allegato C – Indicazioni in materia di efficienza energetica;
  - 7.4. Allegato D – Indicazioni in materia di progettazione della qualità urbana;
  - 7.5. Allegato E – Disposizioni in materia di igiene edilizia;
  - 7.6. Allegato F – Adeguamento a disposizioni normative;

## 7.7. Allegato G – Sanzioni.

### Articolo 2 | Rapporti con le norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale

1. In conformità alla legislazione nazionale e regionale in vigore, le norme del presente regolamento non possono avere a oggetto parametri urbanistico-edilizi e non possono altresì modificare o sostituire le norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC).
2. Queste ultime sono da intendersi prevalenti su eventuali disposizioni contrastanti del presente Regolamento Edilizio Comunale.

### Articolo 3 | Rinvio ad altre disposizioni

1. In riferimento alle norme igieniche di particolare interesse edilizio di cui alla legislazione nazionale e regionale in vigore, si rinvia al Regolamento di Igiene (RI) ed all'Allegato E contenuto nel presente Regolamento.
2. In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla legislazione nazionale e regionale in vigore, si rinvia, per quanto non previsto dal presente Regolamento, alle disposizioni nazionali, regionali e regolamentari vigenti.

### Articolo 4 | Intensità prescrittiva e deroghe

1. Le disposizioni dettate dal presente Regolamento si distinguono in:
  - 1.1. **“Norme” (|N|)**, ovvero disposizioni che devono essere obbligatoriamente rispettate (valore prescrittivo e cogente);
  - 1.2. **“Direttive” (|D|)**, ovvero disposizioni che devono essere rispettate salvo adeguata motivazione di ordine tecnico e architettonico e acquisizione preventiva di apposito atto di assenso della Segreteria Tecnica presieduta dal Dirigente/Responsabile del Settore competente. Al fine di valutare la possibilità di scostamento dalle direttive dovrà essere infatti acquisito parere favorevole di apposita Segreteria Tecnica composta dal Dirigente/Responsabile del Settore competente alla trattazione delle pratiche edilizie e dall'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata.
  - 1.3. **“Consigli” (|C|)**, ovvero disposizioni che non è indispensabile rispettare e il cui non rispetto non può costituire motivo di diniego del progetto edilizio.
2. Le disposizioni che costituiscono direttive e consigli sono esplicitamente indicate come tali e in mancanza di precisazione il testo sarà da intendersi quale norma.
3. È eventualmente ammessa, inoltre, la deroga alle Norme **|N|** del presente Regolamento, rilasciata dal Dirigente/Responsabile/Responsabile del Settore competente, previo preventivo parere favorevole e motivato della Segreteria Tecnica, nei casi di:
  - 3.1. pianificazione attuativa, qualora gli interventi ivi previsti siano disciplinati nell'atto di pianificazione, da cui risultino evidenti le indicazioni formali e costruttive su eventuali disposizioni contrastanti con il presente Regolamento Edilizio;
  - 3.2. progetti di opere pubbliche;
  - 3.3. nel caso il progetto non conforme ai requisiti di qualità del presente Regolamento Edilizio sia riconosciuto di particolare valore architettonico.
4. La deroga si qualifica come tale esclusivamente in riferimento ai soli requisiti di qualità architettonica, compositive e funzionale e di corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico ai quali il presente regolamento attribuisce un valore prescrittivo.
5. Scostamenti dalle direttive, non costituiscono deroghe, ma vi è l'obbligo di acquisizione di apposito preventivo atto di assenso del Dirigente/Responsabile/Responsabile del Settore competente previo parere favorevole dell'apposita Segreteria Tecnica.
6. È comunque da escludersi l'ipotesi di rilascio di deroga o scostamento dalle direttive in tutti i casi di opere già realizzate (ivi comprese le opere che possono essere comunicate sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori) o domande di sanatorie edilizie.

7. La disciplina del Regolamento Edilizio non ha valore prescrittivo, ma solo indicativo quando il testo ricorre ad espressioni come: “di norma”, “generalmente”, “si consiglia”, “è preferibile”, “si privilegia”.
8. La sezione del Regolamento Edilizio che indirizza gli interventi edilizi in riferimento ai profili di qualità architettonica, compositiva e funzionale e di corretto inserimento nel contesto urbano e paesaggistico corrispondente (Allegato D) non ha valore di norma o direttiva, ma unicamente di consiglio, ancorché applicabile a tutti gli interventi da realizzare sul territorio comunale, compresi gli interventi soggetti a pianificazione attuativa e le opere pubbliche.

#### **Articolo 5 | Disposizioni di servizio**

1. Il Dirigente/Responsabile del Settore competente alla trattazione delle pratiche edilizie può emanare disposizioni di servizio finalizzate a:
  - 1.1. interpretare e applicare le norme del presente Regolamento, con riferimento, in particolare, a disposizioni statali, regionali e regolamentari sopravvenute;
  - 1.2. integrare le disposizioni o la documentazione prevista negli Allegati.
2. Le disposizioni di servizio, assunte con Determina, sono riunite in un'apposita raccolta e sono pubblicate sul sito istituzionale del Comune di Romana.

#### **Articolo 6 | Indicazioni relative all'interpretazione delle norme**

1. Chiunque ne abbia interesse può chiedere agli Uffici competenti alla trattazione delle pratiche edilizie indicazioni, esclusivamente di carattere generale e non attinenti a singoli casi, relativamente all'interpretazione ed all'applicazione delle norme del presente Regolamento.
2. Le indicazioni sono fornite in forma scritta dall'Ufficio competente, entro il termine perentorio indicato nell'Allegato A.2.1 dalla richiesta.

### **Competenze, responsabilità e definizioni**

#### **Articolo 7 | Competenze e responsabilità**

1. Il Comune ritiene essenziale, al fine di migliorare l'efficienza dei propri servizi, il contributo delle diverse competenze e professionalità degli operatori privati, e richiede pertanto agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità. L'Amministrazione Comunale intende valorizzare il ruolo dei professionisti nel processo edificatorio, ritenendo che grazie alle loro differenti competenze e professionalità, in qualità di operatori privati, potranno contribuire al processo di miglioramento dell'efficienza nell'erogazione dei servizi da parte dell'Ente Pubblico a favore della collettività attraverso l'assunzione delle reciproche e personali responsabilità.
2. Le differenti categorie di professionisti al fine di operare sul territorio devono possedere specifiche competenze conseguite attraverso l'abilitazione professionale e le specifiche competenze delle diverse categorie di professionisti, che devono aver conseguito le abilitazioni professionali ed essere iscritti ai relativi albi, sono stabilite per legge. Nelle domande, nelle dichiarazioni e negli elaborati di progetto, dovranno essere riportati la firma e il timbro del Collegio o dell'Ordine di appartenenza (eccezion fatta per quest'ultimo nel caso di presentazione in forma digitale).
3. Per le opere realizzate a seguito di presentazione di pratiche in forma asseverata che non presuppongono il rilascio di titolo abilitativo, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere, il Comune informa l'Autorità Giudiziaria dandone contestuale comunicazione al competente Ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
4. Il progettista attesta la conformità e la legittimità relativamente allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati, nonché dei dati metrici, di superficie e di volume riportati o indicati negli elaborati tecnici e grafici presentati unitamente alla domanda e in particolare:
  - 4.1. per i progetti riguardanti edifici ultimati anteriormente all'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (rif. art. 15), dotati di certificato di abitabilità/agibilità, il progettista è tenuto ad asseverare che il fabbricato è stato costruito in forza di licenza edilizia rilasciata in data anteriore al 28.01.1977, è munito del certificato di agibilità (di cui è tenuto ad indicare gli estremi) e che successivamente alla data di abitabilità/agibilità non sono state eseguite opere (a tal fine occorrerà valutare le opere strutturali nonché ulteriore documentazione disponibile atta a comprovare la realizzazione delle opere contestualmente all'intervento stesso e preventivamente all'agibilità (ad esempio schede catastali redatte nel periodo in questione, atti notarili, ecc.), posto che diversamente la proprietà dovrà provvedere a regolarizzare i lavori/interventi difformi;
  - 4.2. per progetti relativi a interventi edilizi su edifici realizzati con licenza/concessione edilizia rilasciata in data posteriore all'entrata in vigore della legge n. 10 del 28.1.1977, anteriore a tale data, ma privi del certificato di abitabilità/agibilità, devono essere indicati gli estremi dei titoli abilitativi o di sanatoria che hanno legittimato lo intervento.
5. In entrambi i casi enunciati nel comma 4, il progettista è comunque sempre tenuto, assieme al committente, a verificare la conformità degli stati di fatto degli edifici esistenti e del-

le relative pertinenze ai progetti approvati e agli atti autorizzativi (licenza, concessione, agibilità, ecc.) già rilasciati dal Comune.

6. Per gli edifici privi di qualunque titolo, ai fini della loro legittimazione, è necessario presentare apposita dichiarazione sostitutiva a firma della proprietà.

#### **Articolo 8 | Attività edilizia libera**

1. L'attività edilizia libera è definita dalla vigente normativa statale e regionale.

#### **Articolo 9 | Definizioni interventi edilizi e atti amministrativi corrispondenti - Procedure**

1. Gli interventi edilizi sono definiti dalla vigente normativa statale e regionale vigente.
2. Le diverse tipologie di interventi edilizi, nonché le ulteriori tipologie di istanze connesse all'esecuzione delle opere (certificazioni, attestazioni, ecc.), sono assoggettate alle procedure amministrative indicate nell'Allegato A al presente Regolamento con i relativi riferimenti normativi.
3. Ulteriori o diverse procedure, introdotte da normative successive, saranno integrate o modificate esclusivamente mediante Determina Dirigenziale senza necessità di approvazione specifica da parte del Consiglio Comunale.

#### **Articolo 10 | Parere preventivo - Definizione**

1. Il parere preventivo è lo strumento, non obbligatorio, con il quale, su richiesta dell'interessato, l'Amministrazione Comunale esprime le proprie valutazioni su specifici aspetti di un progetto preliminare.
2. Al fine dell'espressione del parere preventivo, l'interessato inoltra un progetto preliminare, che rappresenta schematicamente, nelle forme ritenute più opportune, tutti gli elementi necessari per la corretta valutazione del caso.
3. Il parere preventivo, con gli eventuali consigli, osservazioni e raccomandazioni per la redazione del progetto definitivo, è rilasciato all'interessato entro il termine indicato nell'Allegato A al presente Regolamento.
4. Il progetto preliminare è, di norma, corredato dalla documentazione indicata nell'allegato B al presente Regolamento.

## **Procedure, documenti ed esecuzione dei lavori**

#### **Articolo 11 | Documentazione – Disposizioni generali**

1. Come anche anticipato negli articoli precedenti, il presente Regolamento rimanda la descrizione delle principali procedure a carattere edilizio previste ai sensi di legge alle specifiche schede a esso allegate (Allegato A).
2. La documentazione tecnica e amministrativa da allegare alle singole procedure ovvero la documentazione da presentare a corredo in caso di attivazione delle stesse (es. domande di permesso di costruire, domande di piano attuativo, denunce di inizio dell'attività, ecc.) è individuata nell'Allegato B del presente Regolamento.
3. La documentazione suddetta potrà essere integrata o modificata con successive Determinazioni Dirigenziali senza necessità di approvazione specifica da parte del Consiglio Comunale o della Giunta Comunale.

#### **Articolo 12 | Integrazioni documentali**

1. Per tutti i procedimenti di natura edilizia e paesistica le integrazioni richieste dagli Uffici, in qualunque fase procedimentale, e che non riguardano documenti già in possesso dell'Amministrazione Comunale o non direttamente acquisibili presso altre Pubbliche Amministrazioni, dovranno essere prodotte entro il termine perentorio di 60 giorni per i

Permessi di Costruire (con esclusione delle domande di sanatoria<sup>1</sup>) e per i procedimenti di natura urbanistica (es. Piani attuativi), e di 30 giorni per tutti gli altri procedimenti, decorrenti dalla data di ricevimento della richiesta di integrazioni, salvo diversa disposizione del presente Regolamento Edilizio o indicazione della normativa vigente.

2. La mancata presentazione nei predetti termini comporta la necessità di procedere all'archiviazione d'ufficio della pratica, adottando la procedura equivalente al diniego dell'istanza, salvo diversa disposizione normativa.

### **Articolo 13 | Inizio e fine dei lavori**

1. Il Direttore dei Lavori (D.L.), fermo restando gli ulteriori adempimenti previsti dalla legislazione vigente, è obbligato a comunicare all'Amministrazione Comunale:
  - 1.1. la data di inizio dei lavori - prima dell'effettivo inizio delle opere stesse (intendendo anche le opere di scavo);
  - 1.2. la data di fine dei lavori (esclusi i lavori di finitura con riferimento all'agibilità) entro il termine perentorio di 30 giorni dall'esecuzione delle opere, intendendo per opere di finitura quelle che seguono, nell'avanzamento delle fasi di costruzione, la fase di struttura rustica e che ne permettono l'utilizzazione al fine previsto (es. opere di finitura da muro: intonaci, tappezzerie e tinteggiature; da orizzontamento: pavimenti, gradini, soglie e parapetti; da aperture: serramenti, vetri, cancellate). Le opere di finitura sono quindi relative a pavimenti, rivestimenti, opere di lattoneria (pluviali, gronde, ecc), cancelli e ringhiere, infissi esterni e interni, impiantistica (adduzione acqua, elettrico, telefonico, riscaldamento, scarichi acque bianche/nere), fognature. Ne consegue allora che se per eseguire tali opere non è richiesto alcun titolo abilitativo, la comunicazione di fine lavori (così come il collaudo e quant'altro previsto per legge) deve essere obbligatoriamente presentata anche in caso di ultimazione dei lavori a rustico (intendendo come mancanti le sole opere di finitura).
  - 1.3. la parziale esecuzione delle opere edili (opere edili non concluse) deve essere relazionata a cura del Direttore dei Lavori con particolare riferimento alle opere non realizzate rispetto il titolo abilitativo .
2. In caso di mancata comunicazione di quanto indicato ai punti 1.1 e 1.2 del comma precedente troveranno applicazione - con esclusione dei casi di interventi di attività edilizia libera - le sanzioni previste nell'Allegato G del presente Regolamento che verranno irrogate al Direttore dei Lavori (D.L.) per ogni singola inadempienza.

### **Articolo 14 | Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva**

1. Dal giorno di inizio dei lavori fino a quello di ultimazione, i titoli abilitativi, unitamente agli esemplari dei disegni rappresentativi, o copie delle stesse rese conformi da asseverazione del Direttore dei Lavori, dovranno sempre trovarsi nel cantiere per essere esibiti ai funzionari, agenti, incaricati comunali.
2. L'esecutore dei lavori deve affiggere nel cantiere in posizione visibile a tutti un cartello, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale siano indicati, oltre a quanto previsto dalle norme di legge vigenti:
  - 2.1. l'oggetto dei lavori;
  - 2.2. il committente;
  - 2.3. l'impresa esecutrice;
  - 2.4. il progettista;
  - 2.5. il Direttore dei Lavori;

---

<sup>1</sup> Art. 36 o Art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001.

- 2.6. il numero e la data del permesso di costruire o la denominazione del titolo corrispondente, comunque denominato, che abilita all'esecuzione delle opere (es. DIA, SCIA, ecc.) con la data di presentazione al protocollo comunale;
- 2.7. quant'altro previsto dalla normativa vigente.
3. Dovrà essere altresì garantita, a cura e spese del Direttore dei Lavori (D.L.), per l'intera durata dei lavori l'apposizione di tale cartello completo dei dati indicati dal comma 2.
4. La mancata affissione di tale cartello, completa di tutti i dati, o il deterioramento della stessa (in modo da non rendere visibile i dati richiesti), comporterà l'applicazione, al Direttore dei Lavori (D.L.), della sanzione prevista dall'Allegato G al presente Regolamento Edilizio.

#### **Articolo 15 | Mancanza del Direttore dei Lavori e Assuntore dei Lavori**

1. Qualora il Direttore dei Lavori o Assuntore dei Lavori vengano meno per rinuncia o altra causa, il titolare del provvedimento abilitativo, comunque denominato, dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne immediata comunicazione al Comune.
2. I lavori potranno essere ripresi solo dopo il deposito presso gli Uffici comunali della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori o dell'Assuntore dei Lavori, corredata dall'accettazione del professionista.

#### **Articolo 16 | Interruzione dei lavori**

1. Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto a interrompere l'esecuzione, dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, al fine di prevenire qualsiasi danno a persone e a cose.
2. Dovrà, inoltre, osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità.
3. Si dovrà, inoltre, garantire la delimitazione del perimetro del cantiere con gli strumenti più adatti a seconda delle situazioni ed adottare tutti gli strumenti necessari a garantire il decoro urbano verso gli spazi pubblici e/o a uso pubblico per tutto il periodo di interruzione dei lavori medesimi oltre che a osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità

#### **Articolo 17 | Sicurezza nei cantieri**

1. In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità della popolazione, nonché la tutela dell'ambiente.
2. Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità ecc., si fa riferimento alle disposizioni della vigente legislazione.
3. Qualora ne ravvisasse la necessità per ragioni di sicurezza e/o di igiene pubbliche, il Sindaco od il Dirigente/Responsabile del Servizio Competente, secondo le rispettive competenze, potrà emettere diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle cautele ritenute necessarie e, in caso di inadempienza, disporre la loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.

#### **Articolo 18 | Recinzione dei cantieri**

1. I cantieri edili devono essere isolati, mediante opportune recinzioni, con materiali idonei e di altezza non inferiore a 2,00 metri ed essere presegnalati nelle ore notturne.
2. I lavori su immobili (siano essi fabbricati o aree) prospicienti o insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico, possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa degli immobili medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione.
3. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per eventuali pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

4. La recinzione dovrà essere mantenuta con aspetto decoroso, e dovrà essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente anche a seguito di danneggiamento.
5. L'Amministrazione Comunale può prescrivere specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l'ottenimento del miglior risultato visivo. Ad esempio qualora gli interventi di ristrutturazione riguardassero edifici esistenti prospicienti a spazi pubblici e/o a uso pubblico ubicati nel centro storico cittadino, è possibile l'utilizzo di reti decorative raffiguranti il risultato finale dell'intervento edilizio.

#### **Articolo 19 | Interventi urgenti e imprevisti in cantiere**

1. Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, quando non sia possibile ovviare al pericolo con l'interdizione dell'accesso, senza il preventivo titolo abilitativo edilizio, sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, responsabilità che comprende anche l'accertamento dell'effettività del pericolo. Tali opere si possono effettuare solo nel rispetto del tipo d'intervento previsto dalla strumentazione urbanistica per l'immobile interessato.
2. Ove, nel caso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni non previste dal progetto ovvero si verificino crolli, il Direttore dei Lavori o il detentore del titolo abilitativo sono tenuti all'immediata sospensione dei lavori e alla comunicazione al competente ufficio comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi.
3. I lavori relativi alla parte interessata potranno essere ripresi solo dopo il rilascio del titolo per la variante necessaria, fermo restando la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche vigenti.

#### **Articolo 20 | Interventi urgenti e relativi alla manutenzione**

1. Le costruzioni, in tutte le loro parti ed i loro elementi, sia prospettanti il suolo pubblico sia prospettanti suoli privati, e le aree di pertinenza, nonché le aree libere devono essere mantenuti in buone condizioni di decoro, d'igiene e di sicurezza.
2. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.
3. Quando le condizioni delle costruzioni o delle aree libere siano tali da arrecare pregiudizio al decoro, all'igiene ed alla sicurezza, l'Amministrazione Comunale può ingiungere, al proprietario, l'esecuzione dei lavori necessari, assegnando un congruo termine.
4. Ove le condizioni delle costruzioni o delle aree libere siano tali da arrecare pregiudizio all'incolumità pubblica o alla salute pubblica, l'Amministrazione Comunale, a fronte dell'inottemperanza, può disporre l'esecuzione di ufficio a spese dell'inadempiente.
5. Le spese sostenute dall'Amministrazione dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali speciali disposizioni di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di legge.
6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, è consentito eseguire quegli interventi che sono finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti.
7. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista incaricato anche per quanto riguarda l'effettiva sussistenza del pericolo.
8. È fatto obbligo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione comunale e di dare luogo, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti acquisendo idoneo titolo abilitativo.
9. In caso di inottemperanza, si applicano le sanzioni previste dalla legge e dall'Allegato G del presente Regolamento.

### **Articolo 21 | Tolleranze di cantiere**

1. Fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente (es. art 34 del D.P.R. 380/2001) e fatti salvi i diritti dei terzi, costituiscono tolleranze di cantiere (da computare in modo indipendente e non sommabili con quelle richiamate precedentemente o da altra disposizione normativa), senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, le seguenti percentuali con un minimo garantito di +/-2,00 cm e con un limite massimo non superiore a +/-10,00 cm:
  - 1.1. 0,50% per le misure inferiori o uguali a 5,00 metri;
  - 1.2. 0,35% per le misure oltre 5,00 m e fino a 15,00 metri;
  - 1.3. 0,25% per le misure comprese tra 15,00 e 30,00 metri;
  - 1.4. 0,20% con il limite di +/- cm. 10 per le misure superiori a 30,00 metri.
2. Non si potranno, in ogni caso, invocare le predette tolleranze di cantiere nei confronti dei diritti di terzi, delle misure minime fissate per legge sempre che queste non risultino in contrasto con le normative di igiene, sicurezza o con altri vincoli.

### **Articolo 22 | Funzione del Certificato di Agibilità/Dichiarazione di Agibilità**

1. Il Certificato di Agibilità/La Dichiarazione di Agibilità abilita a utilizzare o abitare organismi edilizi. Il Certificato di Agibilità/La Dichiarazione di Agibilità attesta la sussistenza, valutata secondo quanto dispone la legislazione vigente, delle condizioni di sicurezza, di igiene, di salubrità e di risparmio energetico degli edifici e degli impianti.
2. La procedura connessa al Certificato di Agibilità è descritta nell'Allegato A al presente Regolamento, mentre la documentazione necessaria è descritta nell'Allegato B. Si rimanda invece alla normativa nazionale e regionale vigente per la dichiarazione di agibilità.

### **Articolo 23 | Occupazioni di suolo pubblico**

1. Prima di effettuare l'occupazione di suolo pubblico devono essere espletate tutte le procedure previste dallo specifico regolamento in materia.

### **Articolo 24 | Monomissioni di suolo pubblico**

1. Prima di effettuare manomissioni del suolo pubblico devono essere espletate tutte le procedure previste dallo specifico regolamento in materia o comunque deve essere acquisita apposita autorizzazione da parte dell'Ufficio competente.

## **Titolo III | DISPOSIZIONI PER SEGNALAZIONI E TOPONOMASTICA**

### **Segnalazioni di Pubblica Utilità**

#### **Articolo 25 | Lapidini, murali e vetrinette**

1. Le lapidi ed i murali posti su facciate di edifici, anche privati, anche a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione comunale e delle altre competenti autorità.
2. L'apposizione di nuove lapidi o di murali è soggetta ad autorizzazione.
3. È ammessa, previo provvedimento autorizzativo del Dirigente/Responsabile competente, la posa di vetrinette purché non alterino o coprano gli elementi architettonici dell'edificio e purché rimangano entro il filo di facciata senza sporgere sul suolo pubblico.
4. Eventuali dimensionamenti e motivi di esecuzione saranno stabilite da una Delibera di Giunta.

#### **Articolo 26 | Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità**

1. L'Amministrazione comunale può, previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
  - 1.1. le targhe con indicazione dei toponimi attribuiti alle aree pubbliche;
  - 1.2. i cartelli per segnalazioni stradali;
  - 1.3. le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
  - 1.4. le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
  - 1.5. i cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie, i cartelli segnalatori di servizi postali, telefonici e simili;
  - 1.6. gli orologi elettrici;
  - 1.7. gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
  - 1.8. le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli indicati nel comma 1 del presente Articolo non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. L'installazione di quanto elencato nel comma 1 del presente Articolo, non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone e deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto
5. uno degli apparecchi o indicatori di cui al comma 1 del presente Articolo, deve darne avviso all'Amministrazione comunale, che prescrive nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

### **Toponomastica, cartelli, insegne e manifesti**

#### **Articolo 27 | Toponomastica e numeri civici**

1. Le targhe di toponomastica urbana sono costituite da materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale.
2. Il Comune può applicare e mantenere sulle pareti di manufatti privati prospicienti strade o altri spazi pubblici targhe di toponomastica urbana.

3. Le nuove targhe devono avere forma, colore e dimensioni, uniformi a quelle esistenti nella zona e comunque la dimensione, la tipologia dei caratteri e il contrasto tonale devono essere tali da facilitarne la lettura.
4. Le modalità di posizionamento devono essere preventivamente concordate con la struttura comunale competente.
5. Le targhe devono essere collocate in modo tale da essere facilmente individuabili e leggibili, e non costituire ostacolo alla fruibilità dello spazio pubblico.
6. Gli indicatori dei numeri civici sono assegnati dalla struttura comunale competente e sono costituiti da materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale e rappresentano il numero civico in colore contrastante con il fondo.
7. È possibile l'uso di indicatori provvisori in caso di necessità. Gli indicatori sono collocati a fianco della porta di ingresso, preferibilmente sul lato destro secondo le tipologie edilizie e le caratteristiche delle recinzioni.
8. Gli indicatori devono essere restituiti al Comune in caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di accessi esterni o di variazione della numerazione civica.
9. Il proprietario, qualora il numero civico sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile, deve provvedere al ripristino a propria cura e spese.
10. Per quanto non previsto, si rinvia al Regolamento Anagrafico Nazionale della Popolazione Residente<sup>2</sup> e alla relativa legislazione in vigore.

#### **Articolo 28 | Cartelli pubblicitari, manifesti e insegne**

1. È soggetto ad autorizzazione il posizionamento, a scopo di pubblicità, di oggetti di qualsiasi genere sui fabbricati, sulle aree libere di pertinenza degli stessi o sulle aree non edificate, sia private che pubbliche o di uso pubblico.
2. Per la posa di mezzi pubblicitari, visibili dalle strade pubbliche, è necessaria, fatte salve le autorizzazioni di competenza di altri enti, l'autorizzazione comunale, accordabile solo quando risulti accertato che non venga alterato in alcun modo il decoro urbano.
3. Eventuali indicazioni su posizionamento, dimensioni e richieste specifiche, saranno stabilite da una Delibera di Giunta.

---

<sup>2</sup> D.P.R. 30 maggio 1989, n. 223.

## **TITOLO IV | DISPOSIZIONI SUGLI SPAZI PRIVATI ED ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **Inserimento nello spazio urbano**

#### **Articolo 29 | N | Recinzioni e permeabilità fra lo spazio privato e quello pubblico**

1. Il Regolamento Edilizio non definisce un tipo specifico di recinzione, ma fissa alcune misure e alcune regole generali per la realizzazione delle recinzioni.
2. L'altezza massima delle recinzioni, fronteggiate vie o piazze aperte al pubblico di proprietà comunale o a uso pubblico esistenti o previste dallo strumento urbanistico vigente, non potrà essere superiore a 2,20 metri misurati dalla quota di sede stradale (QSD).
3. Nel caso di nuova costruzione o di completo rifacimento di recinzione (a seguito di demolizione integrale), eseguita su proprietà prospiciente ad angolo su due vie (esistenti o previste in progetto dallo strumento urbanistico vigente) è fatto obbligo di provvedere alla realizzazione dello smusso dell'angolo stesso, salvo nel caso in cui siano presenti edifici esistenti insistenti su lotti di ridotta dimensione e con scarsa distanza dai confini dove lo smusso esporrebbe parte degli edifici stessi al contatto diretto con lo spazio pubblico o addirittura la demolizione di una parte degli edifici. Detto smusso si otterrà lungo la congiungente i due punti arretrati sui due filari stradali di 5,00 metri per parte, oppure lungo l'arco di cerchio tangente alle due linee e comunque avente raggio non inferiore a 8,00 metri.
4. Nel "*Centro di antica e prima formazione*" i muri di recinzione originali esistenti devono essere conservati e restaurati.
5. La preferenza deve essere accordata a recinzioni "trasparenti" o "semi trasparenti"; le recinzioni piene o, in alternativa, le cancellate adeguatamente protette da barriere verdi, sono consigliate solo laddove è necessario prevedere opportune protezioni dalle fonti inquinanti e nelle strade a traffico elevato.
6. L'uso di elementi in calcestruzzo prefabbricati è, tuttavia, vietato.
7. La presenza di elementi verdi (arbusti, siepi, alberi) in prossimità della recinzione è sempre consigliata, fatto salvo il rispetto della legislazione relativa alle distanze minime.
8. Le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici costituite da basamento e rete metallica sono ammesse solo quando previsto il successivo impianto di elementi verdi.
9. La realizzazione di recinzioni realizzate mediante infissione a terra di pali e rete metallica, senza alcun basamento, è sempre ammessa purché siano garantite le norme del codice della strada e salvo che non sia espressamente vietata dalle norme dello strumento urbanistico vigente o da altre disposizioni normative vigenti.
10. I cancelli carrai e pedonali dovranno essere congruenti con il tipo di recinzioni di cui costituiscono parte integrante e, quando i materiali utilizzati per le recinzioni lo consentano, utilizzare gli stessi e avere le stesse caratteristiche e forme.
11. È ammessa la realizzazione di coperture isolate e altre forme di protezione dei "soli ingressi/passi pedonali" purché di forma semplice e di dimensioni contenute e con altezza massima (misurata dal punto più alto) di 3,00 metri dalla QSD. È fatto divieto procedere alla copertura dei passi carrai. Le sporgenze sulla pubblica via sono regolamentate dal successivo Articolo 37 del presente Regolamento Edilizio.
12. L'eventuale richiesta di determinazione di punti fissi dovrà essere appositamente richiesta all'ufficio competente nella gestione degli spazi pubblici al fine del corretto posizionamento delle recinzioni in funzione alla viabilità esistente - prevista, come individuata dallo strumento urbanistico vigente, o ancora dalle norme del codice della strada.

#### **Articolo 30 | N | Passi carrabili e uscite dei veicoli**

1. La deroga per gli arretramenti dei passi carrai è subordinata alle condizioni previste dal Codice della Strada ed è vietata nelle strade a traffico elevato, come da indicazioni del P.U.C.
2. L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via è subordinata al rilascio di specifica autorizzazione. I cancelli ed i portoni devono essere apribili unicamente verso l'interno.
3. È vietata la realizzazione di box-autorimesse o parcheggi privati con accesso diretto dalla pubblica via (esistente o prevista dallo strumento urbanistico vigente) oppure da spazio pubblico o ad uso pubblico; l'accesso a box-autorimesse o parcheggi privati dovrà avvenire esclusivamente da cortili/spazi privati mediante appositi corselli.
4. I passi carrabili sono realizzati nei modi e con le caratteristiche stabilite dalle norme di legge vigenti, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - 4.1. quando per uscire dall'interno di un edificio o dall'area di pertinenza dello stesso, sulla strada o sul marciapiede stradale, sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato ai veicoli deve terminare con un tratto pianeggiante di almeno 3,5 metri prima dell'accesso alla strada esistente/prevista dalla pianificazione urbanistica vigente (con esclusione dal suddetto computo dei marciapiedi, banchine, ecc.).
  - 4.2. la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione o recinzione d'angolo fra due strade percorse da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 12,00. Nel caso di smusso della costruzione/recinzione dovrà essere considerato ai fine della distanza minima di 12 metri il punto di intersezione dell'ipotetico prolungamento dei lati.

## **Integrazione edilizia**

### **Articolo 31 |D| Impianti tecnologici di riscaldamento e condizionamento, unità esterne e simili**

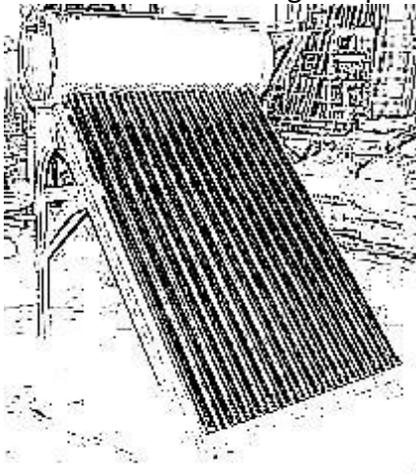
1. Non è consentito installare e apporre sulle facciate prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico, intendendo sui fronti paralleli alla strade/spazi pubblici, impianti tecnologici a vista di riscaldamento/condizionamento nonché pompe di calore, serbatoi, unità motocondensanti e simili.
2. Dette installazioni sono preferibilmente ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente regolamento, su facciate tergalì, chiostrine o cortili interni all'edificio.
3. Dette installazioni, con esclusione di serbatoi di accumulo che dovranno essere collocati sempre e comunque internamente all'edificio o fabbricato, sono tuttavia ammesse su balconi e terrazze prospettanti spazi pubblico o di uso pubblico a condizione che non risultino in alcun modo visibili da spazi pubblici o di uso pubblico o che risultino correttamente integrate ed inseriti dal punto di vista architettonico.
4. Gli impianti tecnologici e le unità esterne di condizionamento possono essere installati, nelle zone del Centro Storico, solo se rispettosi dei seguenti criteri:
  - 4.1. dovranno essere collocati esclusivamente nelle murature delle facciate interne ai cortili adottando tutti gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto visivo ed in ogni caso dovranno essere adottati accorgimenti che ne mascherino la vista.
  - 4.2. in caso di edifici condominiali dovrà essere individuata una collocazione (replicabile ai vari piani e per tutte le unità abitative) che risponda ai requisiti generali di ordine e di decoro oltre che a quanto stabilito dal comma precedente;
  - 4.3. in presenza di edifici provvisti di balconi/terrazze dovrà essere privilegiata la collocazione delle unità esterne degli impianti di condizionamento sugli stessi "a pavimento" prospettanti i cortili interni;
  - 4.4. qualora fosse documentata l'impossibilità al rispetto dei su indicati criteri, potranno essere prese in considerazione e valutate dal Responsabile del Settore altre soluzioni che, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche vigenti, comunque dovranno rispondere

re ai requisiti generali di ordine e di decoro, in casi particolari, per esigenze di mimetismo, potrà essere richiesto che gli impianti vengano tinteggiati con la stessa tonalità di colore dei prospetti nell'ambito dei quali vengono inseriti;

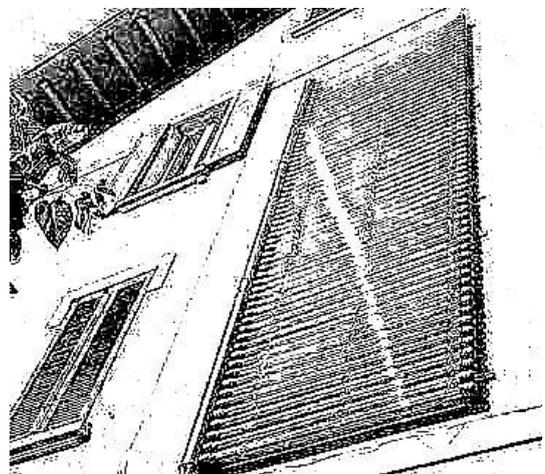
5. Nelle altre parti della città è in generale vietata la collocazione di impianti di cui al precedente comma 4 su facciate di edifici visibili da spazi pubblici o pubbliche vie. Pertanto, nell'installazione di tali impianti dovranno essere osservati i seguenti accorgimenti:
  - 5.1. se l'unità immobiliare o l'edificio possiede più di un prospetto, l'impianto deve essere posizionato sul retro del fabbricato;
  - 5.2. se non sussiste tale possibilità in quanto l'unità è dotata di unico prospetto, l'impianto deve essere collocato sulla pavimentazione del balcone;
  - 5.3. in mancanza del balcone dovrà essere posizionato incassato nella muratura ed in questo caso eventuali unità dovranno essere opportunamente tinteggiati del medesimo colore della facciata.

### **Articolo 32 |D| Impianti solari termici e fotovoltaici**

1. I collettori solari possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per singole zone/ambiti nonché quanto previsto per immobili e zone sottoposti a vincoli.
2. Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:
  - 2.1. sono vietati gli impianti in falda con serbatoio/batterie di accumulo esterno accorpato al collettore;
  - 2.2. gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio strutturati in essa; i serbatoi di accumulo/batterie devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici; è fatto obbligo integrare o semintegrare tutti gli elementi costitutivi l'impianto;
  - 2.3. Sono vietati gli impianti realizzati in facciata.



**NON AMMESSO**



**NON AMMESSO**

- 2.4. nel caso di coperture piane, i pannelli (con i loro serbatoi/batteria esterni) potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché:
  - 2.4.1. non siano visibili dal piano stradale sottostante;
  - 2.4.2. l'altezza media di ciascun pannello, misurata dal piano di copertura fino all'asse mediano degli stessi, sia contenuta entro l'altezza del parapetto perimetrale;
  - 2.4.3. non siano realizzati su autorimesse, pertinenze, accessori posti al confine con altra proprietà, salvo l'impianto risulti "integrato" o "semintegrato" alla copertura stessa (complanare) ed eventuale serbatoio/batteria risulti collocata esclusivamente all'interno del fabbricato;

2.4.4. la copertura piana sia dotata di balaustra perimetrale > 30 cm per cui la quota massima, riferita all'asse mediano dei pannelli, dovrà risultare non superiore all'altezza minima della stessa balaustra ed eventuale serbatoio/batteria esterna si collochi per l'intera altezza sotto di esso;

2.4.5. la copertura piana sia dotata di balaustra perimetrale < 30 cm o non sia dotata di balaustra perimetrale per cui l'altezza massima dei moduli rispetto al piano non deve superare i 30 cm, ed eventuale serbatoio/batteria si collochi all'interno del fabbricato.

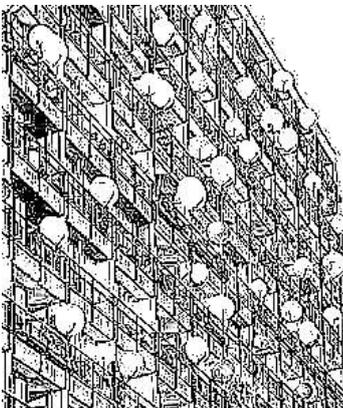
3. È comunque sempre vietato il posizionamento degli impianti al suolo su tutte le parti del territorio comunale.

### **Articolo 33 | D | Impianti di ricezione audio e audiovisivi**

1. Le antenne paraboliche devono essere installate sulla copertura dell'edificio, il più possibile defilate dai principali punti di vista della pubblica via. Esse devono essere posizionate sulla falda tergale.

2. Qualora per motivate ragioni tecniche non sia possibile l'installazione sulla copertura, è consentito posizionarle altrove, evitando comunque il montaggio sulle recinzioni e sulle facciate degli edifici; qualora vengano installate sui balconi, dovranno essere arretrate in modo da evitare la vista dalla pubblica via e il loro ingombro non dovrà sporgere oltre le dimensioni del balcone stesso.

3. È ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a renderle il meno possibile visibili da strade e spazi pubblici. Qualora per motivate ragioni di carattere tecnico non sia possibile tale posizionamento e quindi le antenne paraboliche devono essere collocate su falde prospicienti spazi pubblici, esse dovranno essere posizionate a una distanza dal filo di gronda sufficiente a non renderle visibili da strade e spazi pubblici.



**NON AMMESSO**



**NON AMMESSO**

4. Qualunque sia la loro collocazione, si consiglia di installare parabole con le dimensioni più ridotte tra quelle reperibili in commercio, e con una colorazione che si mimetizzi con quella del manto di copertura (o della parete, quando su murature emergenti dalla copertura) e preferibilmente prive di logotipi, fregi, scritte, o altri elementi in grado di evidenziarne la presenza.

5. Gli impianti per la ricezione dei segnali audio e audiovisivi, compreso quelli per la ricezione satellitare e la trasmissione dati, dovranno essere, di norma, del tipo centralizzato (un unico impianto per ogni edificio), dovranno essere collocati sulla sommità degli edifici e in posizione non visibile o perlomeno poco visibile dalla pubblica via.

6. Negli edifici condominiali le antenne paraboliche devono essere sempre a installazione centralizzata, in modo che l'utilizzo sia garantito a tutti i condomini. Per garantire una adeguata ricezione, è possibile l'installazione sulla copertura dell'edificio di più antenne paraboliche.

che, purché sempre con installazione centralizzata a uso condominiale. I convertitori ed i relativi supporti possono mantenere la zincatura esterna e, se colorati, devono avere una tonalità uguale o simile a quella dell'antenna di ricezione satellitare. I cavi di collegamento non devono essere visibili all'esterno dello edificio. Se fissati alle pareti esterne dell'edificio, devono essere mimetizzati seguendo grondaie e cornicioni o mediante colorazione in accordo con quella delle murature dell'edificio.

#### **Articolo 34 | C | Elementi di copertura isolati**

1. La realizzazione di elementi di copertura isolati (tettoie, tettucci, pensiline, aggetti, ecc.), sporgenti dalla facciata e posti a protezione di finestre, porte finestre, ingressi e altri tipi di bucatore devono essere realizzati con materiali tradizionali. Tali protezioni dovranno essere preferibilmente realizzate utilizzando materiali come il ferro, il vetro e comunque materiali che permettono ingombri ridotti. Il calcestruzzo è sconsigliato, tranne laddove sia integrato nel disegno complessivo della facciata, mentre l'impiego del legno e dei laterizi dovrà necessariamente uniformarsi alla forma, alle inclinazioni e ai materiali utilizzati per la copertura. In ogni caso, gli aggetti esistenti all'interno della stessa facciata o edificio dovranno utilizzare gli stessi materiali e avere forme omogenee.
2. Per gli edifici non residenziali non sono previste particolari limitazioni alla realizzazione di tali coperture.
3. Tutte le bucatore collocate in falda dovranno tener conto dei criteri compositivi della facciata sottostante e, di norma, dovranno essere allineate con le bucatore sottostanti.

#### **Articolo 35 | D | Rivestimenti esterni a cappotto e similari**

1. È generalmente vietata la realizzazione di rivestimenti esterni "a cappotto" o similari (ad esempio pareti ventilate) su spazi pubblici o di uso pubblico in quanto verrebbe occupato permanentemente uno spazio pubblico o demaniale in violazione della legge n. 2248 del 1865 e si determinerebbe senza alcun titolo la sottrazione di fatto di aree pubbliche con la riduzione di spazi a disposizione della comunità e dei cittadini; mediante apposito atto deliberativo della Giunta Comunale verranno tuttavia definiti i criteri per autorizzare la realizzazione di detti interventi, in funzione a quanto segue:
  - 1.1. caratteristiche delle strade/spazi pubblici o di uso pubblico;
  - 1.2. contesto ambientale;
  - 1.3. materiali da impiegarsi (es. qualità dei materiali per indeformabilità e riduzione del rischio di danneggiamento, non compromissione della sicurezza pubblica, ecc.);
  - 1.4. modalità di posa (ad esempio modalità di posa sull'intera facciata, divieto o meno di installazione parziale dei sistemi di isolamento a singole porzioni di edificio corrispondenti alle unità immobiliari oggetto di intervento, ecc.);
  - 1.5. forme di garanzie da adottare.
2. È vietato l'utilizzo di rivestimenti esterni a cappotto sui fronti di edifici che presentano elementi di pregio architettonico, quali cornici, decorazioni, fregi, ecc., e comunque quando determinino l'alterazione dei fronti stessi.
3. Contestualmente all'installazione di un sistema a cappotto è vivamente consigliata l'installazione di sistemi di regolazione della temperatura come quanto previsto dall'Allegato C del presente Regolamento Edilizio. Ciò consente all'utente di regolare la temperatura di ciascun locale ai fini del risparmio energetico e del comfort interno.

#### **Articolo 36 | N | Disposizioni sul decoro degli edifici**

1. Le parti di edificio visibili da spazi pubblici o a uso pubblico, da sedi stradali, debbono essere sistemate con facciate eseguite e mantenute in modo conforme al pubblico decoro.
2. È inoltre necessario che si armonizzino con gli edifici circostanti e con le caratteristiche della strada o piazza adiacenti.

3. Eventuali interventi sulle facciate degli edifici, prospicienti spazi pubblici o comunque visibili da spazi pubblici, che comportino anche mediante colorazione la formazione di elementi di rilevante impatto visivo - ivi compresi murali, dipinti e comunque qualsiasi forme di arte che si manifesti con le tecniche più varie (spray, sticker art, stencil, proiezioni video, sculture, ecc.) - dovranno essere preventivamente autorizzati.
4. In caso di realizzazione di interventi in assenza dei sopraccitati atti autorizzativi troverà applicazione quanto disposto dal successivo Articolo 48 ed Allegato G del presente Regolamento Edilizio con il ripristino dello stato dei luoghi o la rimozione delle opere a cura e spese della proprietà dell'immobile entro i termini fissati da apposita ordinanza del Dirigente/Responsabile competente. Decorso tali termini le opere saranno rimosse o demolite a cura del Comune e a spese dei medesimi proprietari dell'immobile.

## **Sporgenze, aggetti ed arredi**

### **Articolo 37 | N | Limiti per sporti, aggetti e decorazioni**

1. Nessuna parte dell'edificio può sporgere su spazi pubblici o a uso pubblico, esistenti o previsti in progetto dallo strumento urbanistico vigente, ad eccezione di gronde, balconi, davanzali, modanature, aggetti decorativi, i quali debbono peraltro essere contenuti nei limiti di seguito descritti.
2. Nei fabbricati posti in fregio ad aree stradali pubbliche o aree di uso pubblico (comprese piazze, parcheggi, ecc.) o comunque aperte al pubblico transito, ancorché previste dallo strumento urbanistico vigente, tutte le sporgenze fisse (balconi, sporti, gronde, ecc.) e applicate (come pensiline, insegne, ecc.) sono limitate alle seguenti dimensioni:
  - 2.1. sporgenza massima 0,10 metri fino all'altezza di 3,50 metri dalla quota di sede stradale;
  - 2.2. al di sopra di 3,50 metri e fino a 5,00 metri dalla quota di sede stradale misurata all'intradosso a filo della parete, in presenza di marciapiede, la sporgenza massima dovrà essere inferiore a 30 cm rispetto alla larghezza del marciapiede stesso (marciapiede 90 cm: sporgenza massima = 60 cm ovvero 90-30 cm) e in ogni caso è limitata a massimo 1,00 metro (con marciapiede 150 cm sporgenza massima = 100 cm, con marciapiede 120 cm sporgenza massima = 90 cm);
  - 2.3. In caso di assenza di marciapiede, fatto salvo quanto previsto al punto 2.1., non è ammessa alcuna sporgenza superiore a 0,10 metri al di sotto di 5,00 metri dalla quota di sede stradale;
  - 2.4. al di sopra di 5,00 metri dalla quota di sede stradale misurata all'intradosso a filo della parete, in presenza o meno di marciapiede, la sporgenza massima non dovrà superare 1,00 metro;
3. Gli sporti/aggetti/decorazioni citati al comma 2 del presente Articolo dovranno essere inseriti in maniera congrua con il contesto urbano e con l'edificio di riferimento nell'ambito di uno studio complessivo della facciata.
4. È fatto salvo il diritto di conservare gli sporti di maggiori dimensioni già autorizzati.
5. È vietata la costruzione in aggetto sopra il suolo pubblico di corpi chiusi a sbalzo; sono considerati corpi chiusi anche i balconi aperti verso strada e chiusi ai due lati.
6. I pluviali di scolo delle acque piovane aggettanti su spazi pubblici od ad uso pubblico dovranno essere opportunamente convogliati e di preferenza dovranno essere murati ma in ogni caso non potranno avere una sporgenza massima di 15 cm. Non è comunque ammessa la sporgenza di pluviali rispetto al filo delle facciate al piede dell'edificio fino ad un'altezza di 2,50 metri misurati dalla quota di sede stradale.

### **Articolo 38 | N | Tende, tendoni e altre sporgenze**

1. L'apposizione sulle facciate contigue agli spazi di pubblico transito di tende è ammessa solo quando il margine inferiore ha un'altezza superiore o uguale a 2,50 metri misurati dalla quota di marciapiede.
2. La sporgenza dovrà essere comunque inferiore di almeno 0,50 metri alla profondità del marciapiede esistente. Laddove il marciapiede non è presente, non è ammesso alcun tipo di sporgenza.
3. Sono proibite le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di 2,20 metri.

#### **Articolo 39 | N | Sporgenze mobili**

1. Le finestre del piano terreno prospicienti spazi pubblici o a uso pubblico non possono essere munite di serramenti o di sistemi di oscuramento (ad esempio persiane, ante, ecc.) girevoli verso l'esterno quando poste ad una altezza inferiore a 2,50 metri dalla quota di sede stradale.
2. I serramenti delle vetrine e delle porte, aperte sul suolo pubblico o di uso pubblico adibite al passaggio, dovranno essere realizzate in modo che si aprano verso l'interno e che non diano luogo ad alcun sporto fuori dalla linea del muro di facciata.
3. Le porte verso i luoghi dove vi è passaggio di persone non devono essere munite di serramenti apribili verso l'esterno, salvo il caso di uscite di sfollamento di emergenza regolate da particolari disposizioni.

#### **Articolo 40 | N | Elementi di arredo mobile o fisso da giardino**

1. Nell'ambito delle aree di pertinenza o ancora al di sopra di balconi/terrazzi degli edifici è consentita la realizzazione di strutture leggere in legno o metallo e facilmente rimovibili, anche infisse al suolo, prive di qualsiasi copertura fissa protette con elementi vegetali, vivi o essiccati purché permeabili (rampicanti, viti, graticci in bambù, ecc.) o in tessuto permeabile, purché dotati dei seguenti requisiti:
  - 1.1. non avere tamponature laterali, se non in grigliato dello stesso materiale della struttura;
  - 1.2. impiegare materiali e forme compatibili con il contesto urbano e con l'edificio principale;
  - 1.3. l'ancoraggio della struttura al suolo non potrà avvenire mediante strutture murarie.
2. La struttura di cui al precedente comma 1 avente la funzione di sostenere i rampicanti, deve avere una sezione/ingombro con una superficie non superiore a 100 cm.

## **Manufatti e sottoservizi**

#### **Articolo 41 | N | Manufatti e tubazioni relativi a sottoservizi**

1. Ogni edificio deve dotarsi di un manufatto nel quale avranno recapito le condutture distributive dei servizi in oggetto e saranno collocati gli strumenti di misurazione dei consumi (contatori).
2. La superficie esterna di tale manufatto, se ricavato sul prospetto dell'edificio (sia esterno che interno) dovrà essere cromaticamente trattata omogeneamente rispetto alla tonalità di colore utilizzata per il paramento murario nel quale è inserito. Nel caso in cui detti manufatti vengano ricavati all'interno delle recinzioni, dovranno essere opportunamente e correttamente inseriti.
3. Le tubazioni e gli impianti relativi agli allacciamenti ai sottoservizi dovranno essere sempre interrati ovvero posti sotto traccia secondo i casi e secondo le indicazioni tecnico-progettuali fornite dall'Azienda erogatrice.
4. Solo in casi particolari, da documentare, potranno essere accettate soluzioni alternative che prevedano, in tutto o in parte, l'installazione di tubazioni/impianti esterni (ad esempio sulle pareti esterne del fabbricato) visibili dalla sede stradale o dagli spazi

pubblici in genere, a condizione che gli stessi vengano trattati cromaticamente in modo coerente e omogeneo rispetto alla parete di riferimento.

#### **Articolo 42 | N | Intercapedini stradali e griglie di aerazione**

1. Ai fini del presente Regolamento, si definisce "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione e i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati.
2. L'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute. Di regola l'intercapedine deve essere contenuta entro i limiti della superficie fondiaria del lotto e assoggettata alle stesse prescrizioni previste per i locali interrati.
3. Per le costruzioni con il filo di fabbricazione su spazi pubblici può essere consentita ai proprietari frontisti, per comprovati motivi tecnici e allorquando non sussistano valide soluzioni alternative, la realizzazione, anche inferiormente a detti spazi pubblici, di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, carrabili e ispezionabili, praticabili e dotate di sistema di scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
4. Preventivamente all'attivazione delle procedure edilizie, e sempre nel rispetto delle norme di prevenzione incendi, dovrà essere acquisito il Nulla Osta del competente ufficio relativo agli spazi pubblici del Comune.
5. L'eventuale costruzione anche su spazi pubblici delle intercapedini (e relative griglie) è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere in perpetuo alla loro manutenzione da effettuarsi nel rispetto della normativa vigente in materia di occupazione di suolo pubblico.

## **Titolo V | SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

### **Articolo 43 | N | Accessibilità e visitabilità**

1. In applicazione della legislazione in vigore<sup>3</sup> in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, devono essere realizzati gli interventi volti a garantire l'accesso e la visitabilità agli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico.
2. Oltre agli edifici pubblici, sono da considerarsi aperti al pubblico:
  - 2.1. banche;
  - 2.2. uffici postali;
  - 2.3. alberghi e strutture ricettive;
  - 2.4. esercizi pubblici per la somministrazione di cibi e bevande;
  - 2.5. studi professionali, quando il professionista sia legato da convenzione pubblica e/o ad una funzione istituzionale in forza della quale riceva un pubblico indistinto (come, a titolo esemplificativo, notai, commercialisti abilitati a trasmettere denunce dei redditi, Centri Assistenza Fiscale, avvocati iscritti nell'elenco difensori d'Ufficio e al Gratuito Patrocinio, medici e pediatri convenzionati);
  - 2.6. esercizi commerciali e laboratoriali che effettuano anche vendita al dettaglio;
  - 2.7. sedi di associazioni sportive, ricreative, culturali.
3. Per tutti i fabbricati, salvo negli edifici residenziali unifamiliari ed in quelli plurifamiliari privi di parti comuni laddove è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità, l'accessibilità deve essere immediatamente garantita per quanto riguarda gli spazi esterni (intendendo per spazio esterno l'insieme degli spazi aperti, anche se coperti, di pertinenza dell'edificio o di più edifici ed in particolare quelli interposti tra l'edificio o gli edifici e la viabilità pubblica o di uso pubblico). Per tali spazi esterni dovrà essere garantita l'immediata accessibilità non essendo consentita alcuna deroga all'adeguamento in un tempo successivo; il requisito si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, di larghezza minima 1,50 metri. Tale disposizione trova applicazione unicamente:
  - 3.1. agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
  - 3.2. agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, di nuova costruzione;
  - 3.3. alla ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti.

### **Articolo 44 | N | Ascensori**

1. In tutti gli edifici privati di nuova costruzione o ristrutturazione con demolizione integrale che prevedano la formazione in assoluto di 3 o più livelli e/o piani, computando a tal fine anche gli interrati e mezzanini ma con esclusione dei piani non direttamente raggiungibili da parti comuni (es. sottotetti e seminterrati collegati direttamente a singole unità immobiliari e non diversamente accessibili), deve essere prevista obbligatoriamente l'installazione di un ascensore al fine di garantire l'eliminazione delle barriere architettoniche per l'accesso agli alloggi ed alle varie parti del fabbricato (es. cantine, autorimesse, locale rifiuti, ecc.).
2. Da tale disposizione sono esclusi:
  - 2.1. edifici unifamiliari o plurifamiliari completamente privi di parti comuni (anche in caso di schiere con le sole parti carrabili comuni);

---

<sup>3</sup> Legge 9 gennaio 1989, n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" e della Legge 5 febbraio 1992, n. 104 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate" e s.m.i.

- 2.2. ampliamenti;
  - 2.3. interventi recupero sottotetti ai fini abitativi;
  - 2.4. edifici di 2 livelli con piani ammezzati connessi ai 2 piani principali mediante rampe di pendenza adeguata a garantire l'accessibilità.
3. L'accesso all'ascensore che dovrà essere raggiungibile senza la presenza di barriere sia dagli spazi esterni che da quelli interni, deve avvenire dall'ingresso principale per evitare una palese discriminazione che possa costringere persone con disabilità, anche temporanea, ad entrare da un accesso secondario.
  4. Anche qualora non ricorra l'obbligo di cui sopra, l'accesso all'eventuale ascensore a piano terra deve essere realizzato evitando la messa in opera di scale e gradini, in modo da assicurare l'entrata in cabina alle carrozzelle per disabili e per bambini.
  5. Nei casi in cui sia necessario l'uso di piani inclinati per accedere all'ascensore, la pendenza non deve essere superiore al 7% con rampe di lunghezza sino a 5 metri.
  6. Nei casi di interventi di realizzazione di edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione integrale, per i casi in cui non ricorra l'obbligo di cui sopra dovrà essere dimostrata la possibilità di installazione di ascensori e/o piattaforme elevatrici di dimensioni minime pari a 1,50 x 1,50 metri (con esclusione di servo scala, ecc.) sulle parti comuni.
  7. Negli edifici residenziali di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione integrale è fatto d'obbligo garantire l'immediata accessibilità al piano delle autorimesse qualora queste ultime siano raggiungibili unicamente da spazi esterni e non anche da scale interne al fabbricato per le quali ricorre la possibilità di non provvedere all'immediata installazione di ascensore come indicato al precedente comma 6.

#### **Articolo 45 | N | Mutamento di destinazione d'uso degli edifici**

1. Nei casi di mutamenti di destinazione d'uso degli edifici, con o senza opere, diretti all'insediamento di attività aperte al pubblico, deve essere asseverata da un professionista abilitato l'accessibilità dei locali oggetto dell'intervento edilizio, nonché delle parti condominiali di pertinenza dell'edificio stesso.

## **Titolo VI | VIGILANZA E SANZIONI**

### **Vigilanza e controllo**

#### **Articolo 46 | N | Vigilanza: modalità di svolgimento e segnalazioni/esposti**

1. Il Dirigente/Responsabile del Servizio Tecnico comunale esercita sul territorio la vigilanza sull'attività edilizia per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Per tale vigilanza l'Amministrazione Comunale si avvale tempestivamente della collaborazione degli Agenti/Ufficiali di Polizia Locale, con lo specifico obiettivo di inquadrare e accertare lo stato dei fatti segnalati nonché individuare ed identificare i soggetti interessati e successivamente del personale tecnico assegnato al controllo edilizio, che eseguono sopralluoghi di verifica. Il personale suddetto deve avere libero accesso ai cantieri. Nel redigere verbale relativo alla visita di sopralluogo, gli agenti di Polizia Locale o il personale tecnico assegnato al controllo edilizio possono valersi anche di rilievi fotografici, apponendo nel verbale o relazione i dati necessari, la data e il luogo del rilievo, nonché la firma dei verbalizzanti.
3. L'attività di controllo del territorio è esercitata sia d'ufficio, sia in seguito a segnalazioni/esposti, la cui valutazione compete al medesimo Dirigente/Responsabile. Soltanto nelle ipotesi in cui, dal tenore dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi, egli provvede ad effettuare i dovuti controlli.
4. Qualora, al contrario, il Dirigente/Responsabile reputi che l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, egli non è tenuto a disporre alcun accertamento.
5. Tra gli esposti che pervengono all'Ufficio, sarà data priorità di valutazione a quelli debitamente sottoscritti di cui sia certa la provenienza. Gli esposti anonimi saranno presi in considerazione qualora presentati in modo compiuto ed argomentato così da consentire agli uffici di inquadrare correttamente l'oggetto dell'esposto, permettendo di verificare con la documentazione agli atti le eventuali irregolarità o abusi edilizi.
6. Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura meramente privatistica e, comunque, non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altri profili di interesse pubblico.
7. Sono pertanto generalmente da escludersi accertamenti relativi a:
  - 7.1. situazioni di scarsa manutenzione di fabbricati, laddove l'immobile non è prospiciente uno spazio pubblico (in modo da giustificare un provvedimento contingibile e urgente al fine di prevenire e di eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana, vedi Articolo 20 comma 6 del presente Regolamento Edilizio);
  - 7.2. situazioni di antigienicità ai sensi del vigente Regolamento di Igiene;
  - 7.3. lesione dei diritti di terzi rilevanti sotto il profilo esclusivamente civilistico e non attinenti l'attività edilizia/urbanistica.

#### **Articolo 47 | N | Verbale di controllo**

1. I soggetti verificatori dovranno redigere un rapporto nel quale saranno indicati, i dati relativi al committente, costruttore, Direttore dei Lavori e l'ubicazione del cantiere, gli elementi emersi negli accertamenti e nelle verifiche tecniche svolte, eventuali dichiarazioni dei soggetti presenti.

2. In caso di accertamento di abuso edilizio, da individuare in modo puntuale e circostanziato, devono essere indicati i responsabili della violazione, qualora identificabili.
3. Il rapporto viene poi inoltrato al Dirigente/Responsabile del Settore Tecnico per l'adozione delle conseguenti determinazioni di competenza.

#### **Articolo 48 | N | Ispezioni**

1. Il Dirigente/Responsabile o responsabile del servizio, se lo ritenga opportuno, può in ogni momento, sia durante l'esecuzione dei lavori che successivamente al rilascio del certificato di agibilità, disporre visite ispettive per verificare la legittimità delle costruzioni.
2. I corrispettivi dovuti per l'effettuazione delle visite di sopralluogo sono determinati dalla Giunta Comunale. Qualora nel corso del sopralluogo, anche se disposto d'ufficio, venga accertata la presenza di abusi edilizi e/o di irregolarità impiantistiche, le somme dovute sono poste a carico del responsabile dell'abuso o, se questi non risulti identificato od identificabile, del proprietario. Se il sopralluogo di verifica è scaturito da segnalazioni di privati e non vengano riscontrate violazioni, l'importo relativo è posto a carico dell'esponente.
3. Il corrispettivo è dovuto per ciascuna visita di sopralluogo effettuata, a eccezione di quella disposta per verificare l'ottemperanza alle ordinanze di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi, o di messa a norma degli impianti, che è gratuita purché venga effettivamente riscontrata l'eliminazione degli abusi o delle irregolarità.

### **Regime sanzionatorio**

#### **Articolo 49 | N | Provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza**

1. Ove risulti che un edificio o parte di esso minacci rovina verso spazi pubblici, ovvero vi si compiano lavori tali da far presumere pericoli per l'incolumità delle persone e/o l'integrità delle cose, il Sindaco può ingiungere al proprietario di adottare immediati provvedimenti e di eseguire tutte le opere provvisorie ritenute necessarie e, in caso di inadempienza, può valutare l'opportunità di intervenire d'ufficio a spese dell'inadempiente. Nei casi di urgenza può essere omessa la comunicazione di avvio del procedimento.
2. Qualora ne sussistano i presupposti è fatta salva la facoltà del Sindaco di intervento in via contingibile e urgente, ai sensi della normativa vigente<sup>4</sup>.
3. Nelle situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, derivanti da cattiva manutenzione di edifici privati, allorché vengano adottate misure provvisorie (quali cavalletti, ponteggi, ecc.) da parte dei Vigili del Fuoco o di altri Enti competenti a intervenire, le spese sostenute dall'Amministrazione Comunale per l'installazione di tali misure sono a carico dei proprietari dell'edificio pericolante.

#### **Articolo 50 | N | Obbligo di manutenzione degli edifici**

1. Gli edifici debbono essere mantenuti in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, compresa quella impiantistica e di igiene.
2. Il Sindaco, qualora accerti situazioni di non conformità di cui al comma precedente, dovute a un'insufficiente o inadeguata manutenzione degli edifici, può ingiungere ai proprietari di fabbricati di eseguire i necessari lavori di adeguamento, salva l'esecuzione d'ufficio a spese degli interessati, in caso di inadempienza.

#### **Articolo 51 | N | Provvedimenti demolitori e ripristinatori delle opere abusive**

1. Costituisce presupposto sufficiente per l'emanazione dell'ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive (nei casi previsti dalla legge), la constatata esecuzione di queste ultime in assenza di titolo abilitativo, con la conseguenza che, essendo l'ordinanza atto do-

---

<sup>4</sup> Articolo 54 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

vuto, essa è sufficientemente motivata con l'accertamento dell'abuso, essendo *in re ipsa* l'interesse pubblico alla sua rimozione.

#### **Articolo 52 | N | Sanzioni per infrazioni alle norme del Regolamento Edilizio**

1. In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente regolamento comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria per ciascuna violazione alle disposizioni, come indicate nell'Allegato G del presente Regolamento Edilizio.
2. Con apposita determina, il Dirigente/Responsabile del Settore competente alla trattazione delle pratiche edilizie può procedere all'aggiornamento ed ulteriore definizione delle sanzioni pecuniarie al fine dell'adeguamento delle stesse alla normativa sopravvenuta. Ulteriori aggiornamenti potranno avvenire annualmente, contestualmente agli Atti comunali relativi alla determinazione delle tariffe e aliquote d'imposta, alle quali seguirà adeguamento dell'Allegato G del presente Regolamento Edilizio mediante apposita determinazione del Dirigente/Responsabile.
3. In caso di opere eseguite in difformità dall'indicazioni del presente Regolamento Edilizio il Dirigente/Responsabile del Settore competente, fermo restando la possibilità di reiterare periodicamente la sanzione irrogata trascorsi 90 giorni e con eccezion fatta per i casi in cui ricorre la dichiarazione di antigiancità o inagibilità, potrà ordinare la rimessa in pristino a cura e spese della proprietà.

## **TITOLO VII | NORME TRANSITORIE**

### **Articolo 53 | N | Applicazione del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento Edilizio si applica a tutti i progetti edilizi (ivi comprese le eventuali varianti) presentati a far data dalla sua entrata in vigore, da intendersi come la data di approvazione definitiva in Consiglio Comunale.

### **Articolo 54 | N | Abrogazione dei Regolamenti Edilizi previgenti**

1. Con l'approvazione definitiva e l'entrata in vigore del presente Regolamento è abrogato il previgente Regolamento Edilizio, e successive modifiche e integrazioni.

### **Articolo 55 | N | Conclusione dei lavori**

1. In caso di Varianti a Permessi di Costruire oppure a Denunce di Inizio Attività, verranno ritenute conformi le opere in corso di esecuzione, la cui realizzazione sia stata effettuata preventivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, ma in conformità al previgente Regolamento Edilizio e siano contestualmente riconducibili a interventi il cui titolo abilitativo possa essere presentato ai fini della vigilanza urbanistica ed edilizia prima della dichiarazione di ultimazione di lavori ai sensi della legislazione in vigore<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Per esempio l'Articolo 22 comma 2 del D.P.R. 380/01.

## **Titolo VIII | ALLEGATI TECNICI**

Al fine di garantire un adeguato aggiornamento del Regolamento Edilizio alla normativa vigente, e in particolare quando lo rendano necessario norme statali, regionali e regolamentari sopravvenute, i contenuti degli “Allegati Tecnici” sono sempre modificabili, senza che ciò costituisca variante del presente Regolamento, mediante apposita determina direttamente dal Dirigente/Responsabile del Settore competente, senza necessità di specifica approvazione preventiva da parte del Consiglio Comunale o della Giunta Comunale.

Gli “Allegati Tecnici”, da considerarsi parte integrale e sostanziale del presente Regolamento Edilizio, sono i seguenti:

- Allegato A - Procedure amministrative per le diverse tipologie di intervento connesse all'attività edilizia;
- Allegato B – Documentazione a corredo di istanze, pratiche e comunicazioni;
- Allegato C – Indicazioni in materia di efficienza energetica;
- Allegato D – Indicazioni in materia di progettazione della qualità urbana;
- Allegato E – Disposizioni in materia di igiene edilizia;
- Allegato F – Adeguamento a disposizioni normative;
- Allegato G – Sanzioni.

# ALLEGATO A | PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER LE DIVERSE TIPOLOGIE DI INTERVENTO CONNESSE ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA

## A.1 | Aspetti di carattere generale: legittimazione soggettiva nei procedimenti edilizi

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere edili come la Denuncia di Inizio Attività (DIA) o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) acquisiscono efficacia solo per i soggetti legittimati. Tale titolarità deve essere comprovata dal richiedente/soggetto interessato o mediante la produzione del relativo titolo oppure tramite autocertificazione ai sensi di legge<sup>6</sup>, nella quale devono essere precisamente indicati gli estremi del titolo.
2. In generale è valido il principio secondo cui sono sostanzialmente legittimati ad attivare il procedimento edilizio (ad esempio permesso di costruire, o DIA o SCIA, ecc.) coloro che si trovino in una relazione qualificata con l'area ove si intende realizzare l'intervento edilizio e che abbiano la disponibilità giuridica e materiale del bene. Questa "disponibilità qualificata" può discendere dalla titolarità o di un diritto reale oppure di un diritto personale. Può essere presentata apposita pratica anche da soggetto che agisce unicamente in forza di procura notarile della proprietà/dell'avente titolo dell'immobile. Il soggetto titolare di compromesso o preliminare di compravendita ha unicamente facoltà di presentare istanza di permesso di costruire a condizione che si impegni alla stipula di atto notarile di acquisto preventivamente al rilascio del permesso di costruire.
3. Sono legittimati alla sottoscrizione delle istanze e comunicazioni, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi, i seguenti soggetti:
  - 1.1. il proprietario del bene;
  - 1.2. il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile);
  - 1.3. il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
  - 1.4. l'enfiteuta (ai sensi degli artt. 959 e 960 del Codice Civile), nell'ambito o nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - 1.5. l'usufruttuario, i titolari di diritti d'uso e di abitazione, nei limiti dei relativi contratti;
  - 1.6. i titolari di diritti reali di servitù coattive o anche volontarie (elettrodotti, acquedotti, ecc.), i quali, ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile, hanno diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo. I predetti soggetti, per attestare il loro titolo, debbono allegare alla domanda probante documentazione (contratto, nota di trascrizione, certificato notarile, preliminare improprio registrato, ecc.);
  - 1.7. il locatario, nei limiti degli interventi di manutenzione straordinaria (ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile);
  - 1.8. l'affittuario agrario nei limiti e secondo le modalità previste dalle vigenti leggi sui patti agrari;
  - 1.9. il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato (preliminare proprio, procura, ecc.) oppure il tecnico professionista incaricato dal titolare per atto scritto;
  - 1.10. i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:

<sup>6</sup> Rif. Articolo 47 del d.P.R. 445/00 e s.m.i.

- 1.10.1. il beneficiario dell' occupazione d'urgenza e l'avente causa, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di espropriazione per pubblica utilità;
- 1.10.2. il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o giudiziario;
- 1.10.3. il concessionario di cave e torbiere, ecc.;
- 1.10.4. il concessionario di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica, purché dimostri che l'atto di concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di permesso di costruire;
- 1.10.5. colui che, essendo legittimato ad agire per danno temuto, sia stato autorizzato per ordine dell'autorità giudiziaria;
- 1.10.6. colui che richieda un provvedimento cautelare d'urgenza a norma dell'art. 700 del Codice di Procedura Civile;
- 1.11. i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - 1.11.1. il tutore nell' interesse del suo rappresentato;
  - 1.11.2. il curatore, per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;
  - 1.11.3. gli enti pubblici, per qualsiasi tipo di intervento su immobili di loro proprietà o per i quali sia in corso l'espropriazione o l'occupazione d'urgenza, o per i quali sia in corso l'espropriazione o l'occupazione d'urgenza, o per i quali abbiano ricevuto formale delega da altro Ente Pubblico.
- 1.12. Per tutti i soggetti sopra elencati, il documento attestante il titolo e la copia autentica del provvedimento amministrativo o giudiziale devono essere allegati alla domanda o alla denuncia.
2. Le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, ECC.) qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire, debbono produrre l'accordo preliminare con il proprietario del suolo oppure un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.
3. In luogo del titolare possono presentare domanda:
  - 3.1. il delegato, procuratore o mandatario;
  - 3.2. il curatore fallimentare;
  - 3.3. il commissario giudiziale;
  - 3.4. l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
  - 3.5. il promittente acquirente firmatario di compromesso, purché lo stesso produca copia dell'atto registrato e trascritto (nei casi in cui la trascrizione sia necessaria) di proprietà prima del rilascio degli atti di permesso di costruire.
  - 3.6. il promittente acquirente firmatario di compromesso, registrato e trascritto, in cui venga precisato che a titolo a presentare gli atti autorizzatori.
4. Sono legittimati alla sottoscrizione della richiesta di attestazione di conformità nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi i responsabili dell'abuso nei termini dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01.
5. La domanda e tutti gli elaborati progettuali devono essere sottoscritti dal proprietario o dall'avente titolo, come sopra individuato. Non sarà considerata ammissibile la domanda presentata unicamente dal progettista dei lavori, salvo che lo stesso sia stato delegato dall'avente titolo con procura speciale da allegare all'istanza, facendo esplicito riferimento nella sottoscrizione della domanda.
6. Il titolo deve essere autocertificato (con allegata copia di documento di riconoscimento) al momento di presentazione dell'istanza, in tutti i casi di richieste, ed attestato con copia

dell'atto registrato e trascritto (nei casi in cui la trascrizione sia necessaria) da prodursi prima del rilascio degli atti di permesso di costruire.

7. In caso di comunione di proprietà l'istanza di permesso di costruire deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.
8. In caso di trasferimento del diritto sul bene oggetto di permesso di costruire, è fatto obbligo all'avente causa comunicare all'Amministrazione Comunale detta circostanza, al fine del trasferimento a proprio nome dell'intervento, allegando nella domanda il relativo atto registrato e trascritto.
9. Per i soli interventi di edilizia libera, come definita dalla normativa statale e regionale, sono inoltre inclusi tra i soggetti legittimati, purché muniti di esplicito assenso del proprietario:
  - 9.1. il promissario acquirente anche senza possesso, il conduttore, il comodatario, il soggetto che ha in uso reale esclusivo parti comuni (posizione che deve risultare dal titolo o essere autocertificata).
  - 9.2. Nei casi di richiesta di permesso in sanatoria, ha altresì titolo il responsabile dell'abuso, a condizione che non vi sia espressa opposizione del proprietario.

## **A.2 | Aspetti di carattere generale: procedimenti interventi edilizi o connessi all'attività edilizia e relativi adempimenti amministrativi**

1. Le richieste, gli atti abilitativi (comunque denominati), devono essere redatti secondo i moduli informatici, pubblicati dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito internet istituzionale, e devono essere completati in ogni loro parte. Le istanze (o atti abilitativi equivalenti) devono essere accompagnate dalla documentazione prescritta dalle vigenti disposizioni di legge e/o regolamento.
2. Fatti salvi i casi in cui norme di legge o di regolamento prevedano l'obbligatorietà della gestione digitale dei procedimenti, ulteriori casi nei quali è obbligatoria la presentazione dell'istanza in esclusiva modalità digitale verranno stabiliti con apposita determinazione dirigenziale, che fisserà altresì gli standard tecnici e le relative modalità di presentazione anche ai fini della ricevibilità della stessa.
3. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del Procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.
4. I progetti e gli altri documenti devono essere sottoscritti dal proprietario o avente titolo e da uno o più professionisti, in qualità di progettisti, abilitati e iscritti all'Albo o Collegio professionale.
5. Nei casi di procedimento di permesso di costruire e nel caso di presentazione della S.C.I.A. l'indicazione del Direttore dei Lavori, del progettista delle opere strutturali, degli altri tecnici incaricati e dell'impresa costruttrice può essere comunicata all'Amministrazione Comunale prima/contestualmente dell'inizio dei lavori senza alcun obbligo di sottoscrizione dello stesso progetto. Nel caso di presentazione della D.I.A. il direttore dei lavori deve essere comunicato prima o contestualmente all'inizio dei lavori.
6. Non è ammessa l'esecuzione di lavori in economia diretta, salvo nel caso di opere di modesta entità che non interessano le specifiche normative di settore.
7. Tutti i firmatari devono indicare il proprio domicilio, la residenza, i loro recapiti, i propri dati fiscali, eventuale indirizzo di posta elettronica certificata (quest'ultimo dato sempre obbligatorio per professionisti e imprese).
8. Essi possono eleggere domicilio presso un tecnico da loro designato o altro soggetto, ai sensi e con gli effetti di cui all'Art. 47 del Codice Civile.

9. Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore o dell'assuntore dei lavori, devono essere tempestivamente denunciate dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti alle sottoscrizioni previste.
10. Qualora nel corso dei lavori si rendano vacanti, per qualunque motivo (ad es. revoca dell'incarico, rinuncia, decesso, ecc.) i ruoli di direzione e/o assunzione dei lavori, i lavori devono essere immediatamente autosospesi fino alla nomina dei nuovi soggetti, da comunicarsi tempestivamente all'Amministrazione.
11. La sostituzione del Direttore Lavori o dell'impresa esecutrice delle opere non è subordinata all'assenso del precedente.
12. Con l'atto delle suddette sostituzioni, il committente e il nuovo Direttore Lavori o dell'impresa esecutrice delle opere dovranno comunicare all'Amministrazione uno stato di consistenza contenente un rapporto dettagliato relativo allo stato dell'immobile sussistente alla data della sostituzione. Lo stato di consistenza deve inoltre essere inviato per conoscenza al precedente Direttore Lavori.
13. In relazione a ulteriori modalità e procedure previste in merito ai contenuti del presente Articolo, si rimanda alle disposizioni dei Settori competenti.

#### **A.2.1 | Termini dei procedimenti**

1. Si riportano di seguito schematicamente i termini per ciascun procedimento, rinviando ai singoli articoli ulteriori precisazioni in merito ed omettendo i termini dei procedimenti già esplicitati e previsti per Legge che assumono efficacia per silenzio dell'Amministrazione (S.C.I.A., D.I.A., Attività Edilizia Libera, Comunicazione di cambio d'uso senza opere, etc). Eventuale normativa sopravvenuta che determinerà diversi termini sarà da ritenersi prevalente a quanto di seguito riportato:

DENOMINAZIONE PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO	FONTE DEL TERMINE DEL PROCEDIMENTO	TERMINE DEL PROCEDIMENTO [giorni]
Domanda di parere preventivo in materia edilizia	Art. 2 L. n. 241/1990	60
Domanda di parere preventivo in materia urbanistica	Art. 2 L. n. 241/1990	90
Richiesta di Deroga		60 <sup>(*)</sup>
Comunicazioni varie		60
Interpretazioni delle Norme del presente Regolamento Edilizio		60
Cambio di destinazione d'uso senza opere		60

DENOMINAZIONE PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO	FONTE DEL TERMINE DEL PROCEDIMENTO	TERMINE DEL PROCEDIMENTO [giorni]
Domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001	D.P.R. n. 380/2001	60 <sup>(*)</sup>
Domanda di Concessione di Passo Carraio		60
Richiesta di svincolo di polizze fidejussorie	Art. 2 L. n. 241/1990	60
Richiesta di restituzione del Contributo di costruzione	Art. 2 L. n. 241/1990	60 salvo disponibilità di Bilancio
Rilascio certificazioni per idoneità alloggiativa	Art. 2 L. n. 241/1990	60
Verifica conformità in merito a segnalazioni e/o accertamenti	Art. 2 L. n. 241/1990. D.P.R. n. 380/2001	Entro 60 giorni dall'acquisizione di tutti gli elementi - rilievi

*(\*) È da intendersi esclusa dai termini di cui sopra la tempistica necessaria per l'acquisizione pareri di soggetti esterni all'Amministrazione Comunale (es. A.S.L., A.R.P.A.S., Agenzia delle Entrate, Soprintendenze, ecc.).*

#### **A.2.2 | Titoli abilitativi**

1. Sono quelle "autorizzazioni" esplicite o implicite (ovvero formatesi per silenzio dell'Amministrazione) che permettono all'avente titolo di eseguire l'attività edilizia.
2. Per eseguire un'attività edilizia o comunque un'attività comportante trasformazione urbanistica occorre acquisire preventivamente un titolo abilitativo come prescrive

la legislazione nazionale e regionale (es. PDC, SCIA, DIA): i termini per la conclusione dei procedimenti sono dettati da norme nazionali e regionali. La legislazione nazionale e regionale disciplina altresì i casi di attività edilizia libera o di necessità di preventiva comunicazione.

### **A.2.3 | Parere preventivo-preliminare**

1. È un procedimento connesso con l'attività edilizia che incide sull'assetto urbanistico, oppure che ha oppure che ha rilevanza architettonica.
2. L'Amministrazione non esprime parere preventivo-preliminare in merito a:
  - 2.1. richiesta istruttoria di natura tecnica per verifiche indici planivolumetrici;
  - 2.2. conformità dell'intervento a norme vigenti non riconducibili alla materia edilizia e urbanistica;
  - 2.3. contenzioso fra terzi di natura civilistica e/o giuridica.
3. Il parere preventivo-preliminare favorevole, unitamente agli accertamenti, alle verifiche ed alle valutazioni per esso compiuti, costituirà parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva richiesta di titolo abilitativo, purché essa sia presentata nel termine di un anno dalla data di comunicazione del parere e salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistico/edilizie, senza che le questioni ed i profili già considerati abbiano a costituire oggetto di nuovo esame, se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle eventuali indicazioni date o condizioni poste.
4. Il parere reso può contenere indicazioni ordine alle modificazioni/integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.
5. La richiesta può essere presentata anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche e in situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.
6. In tal caso, la documentazione a corredo dell'istanza potrà essere limitata ad un progetto urbanistico-architettonico finalizzato alla definizione ed illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, dei caratteri architettonici esterni, della destinazione d'uso.

### **A.2.4 | Attività edilizia libera**

1. È un procedimento semplificato connesso con alcune tipologie di attività edilizia e con l'installazione di taluni tipi di impianti solari termici o fotovoltaici.
2. Il Dirigente/Responsabile del Settore Tecnico, attraverso gli uffici competenti, entro 30 giorni dalla presentazione della comunicazione di Attività di Edilizia Libera così come strutturata e definita dalla legislazione in vigore<sup>7</sup>, avvia e definisce l'istruttoria della stessa posto che la competenza è riferita alla sola verifica formale della comunicazione presentata.
3. Riguardo gli impianti fotovoltaici, il Dirigente/Responsabile del Settore Tecnico, attraverso gli uffici competenti, entro 30 giorni dalla presentazione della comunicazione per l'installazione dei pannelli fotovoltaici avvia e definisce l'istruttoria della stessa, posto che la competenza è riferita alla sola verifica formale della comunicazione presentata.

### **A.2.5 | Opere di urbanizzazione primaria minime connesse con l'attività edilizia**

1. Il titolo abilitativo connesso alla nuova costruzione è subordinato<sup>8</sup> all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
2. La dotazione minima di opere necessarie per garantire l'edificabilità dell'area (in assenza di preventiva pianificazione attuativa) è costituita dall'insieme delle seguenti opere:

---

<sup>7</sup> Vedi Articolo 6 del D.P.R. 380/01.

<sup>8</sup> Vedi Articolo 12 del d.P.R. 380/01

- 2.1. rete di fognatura;
- 2.2. rete idrica;
3. In mancanza della dotazione minima prevista al comma 1 del presente Articolo ed a scomputo totale o parziale della quota del contributo di costruzione dovuto, relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria il richiedente si deve obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione suddette con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune con apposito atto deliberativo della Giunta Comunale.
4. La realizzazione delle opere è strettamente connessa alla cessione definitiva delle aree sulle quali insistono, laddove vi sia congiuntamente una previsione urbanistica di aree per opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, ecc.).
5. Nel caso di intervento su aree già dotate di opere di urbanizzazione, la sistemazione di strade, banchine e marciapiedi dissestati a causa di lavori di cantiere, formazione di passi carrai e ingressi pedonali, realizzazione di allacciamenti, esecuzioni di recinzioni (ivi compresa la sistemazione dell'area esterna a seguito di eventuale realizzazione di smussi previsti dal presente Regolamento Edilizio), rimane a totale carico del richiedente il permesso di costruire (o atto equivalente) e le relative spese non sono pertanto da valutare a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

#### **A.2.6 | Cessione aree per urbanizzazione primaria connesse con l'attività edilizia**

1. Al fine del rilascio del permesso di costruire o equivalente titolo abilitativo, comunque denominato, occorre che si provveda alla sottoscrizione di un atto d'obbligo, secondo modello approvato dalla Giunta Comunale, a firma congiunta del Dirigente/Responsabile competente e della proprietà richiedente.
2. Le modalità per la cessione delle aree connesse al rilascio dei permessi di costruire o atti equivalenti presuppongono sempre l'atto notarile di cessione a cura e spese dell'interessato, entro i tempi prestabiliti per la conclusione delle opere di urbanizzazione ove necessarie (dopo il collaudo delle opere stesse), e comunque non oltre 3 anni dalla formazione del titolo abilitativo.
3. Qualora l'intervento preveda unicamente l'ampliamento dello spazio pubblico conseguente alla realizzazione di smusso di recinzione (vedi Articolo 30 del presente Regolamento Edilizio) e non anche di altre aree destinate a sede stradale, o ancora qualora non sia prevista alcuna opera di urbanizzazione, non verrà richiesto alla proprietà la cessione dell'area stessa, ma solo la sottoscrizione di apposito atto bilaterale, ove le parti (Comune e proprietà) assentono a ritenere le aree appositamente individuate quali aree pubbliche a tutti gli effetti, impegnando la proprietà successori e aventi causa ad addvenire ad apposito atto qualora richiesto dall'Amministrazione Comunale autorizzando da subito quest'ultima a prenderne possesso e procedere all'esecuzione di tutti gli interventi eventualmente necessari. Il privato provvederà a proprie spese all'individuazione catastale di dette aree.
4. La realizzazione delle opere di cui all'Art. A.2.5 è strettamente connessa alla cessione definitiva delle aree sulle quali insistono, laddove vi sia congiuntamente una previsione urbanistica di aree per opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, ecc.).

#### **A.2.7 | Denuncia cementi armati – strutture metalliche – opere in assenza di c.a. e strutture metalliche**

1. Tutti gli interventi edilizi che prevedono opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso e in struttura metallica sono soggette alla presentazione della Denuncia di inizio lavori relativa a opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica ai sensi della legislazione in vigore<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Art. 65 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (art. 4 della legge n. 1086 del 1971).

2. Tutti gli interventi edilizi con opere in conglomerato cementizio armato normale e pre-compresso e per le opere in struttura metallica realizzate dopo il 05/01/1972 per le quali è prevista la presentazione della denuncia ai sensi dell'art. 4 della Legge 5 novembre 1971, n. 1086 devono essere dotati del certificato di collaudo (anche in caso di permessi in sanatoria/sanatorie) ai sensi dell'art. 7 della L. 5/11/1971, n. 1086;
3. Per tutti gli interventi edilizi iniziati prima del 5/3/2008 e non ricompresi nel precedente paragrafo (A.2.7 PUNTO 2: opere in conglomerato cementizio armato normale e pre-compresso e per le opere in struttura metallica realizzate prima il 5/1/1972) oppure in assenza di opere in cemento armato, a struttura metallica ecc., dovrà essere presentata, unitamente alla domanda di agibilità, dichiarazione di tecnico abilitato attestante che:
  - 3.1. le strutture impiegate sono staticamente idonee a sopportare tutti i carichi agenti;
  - 3.2. il fabbricato è staticamente idoneo per l'uso al quale è destinato.
  - 3.3. è stata effettuata una ricognizione generale delle opere con o necessari rilevamenti ai fini della verifica di eventuali segni di dissesto e si è constatato che l'immobile:
    - 3.3.1. possiede fondazioni in grado di sopportare i carichi ed i sovraccarichi in relazione alle caratteristiche fisiche e meccaniche del terreno;
    - 3.3.2. possiede strutture in elevazione in grado di reggere i carichi ed i sovraccarichi previsti dalle normativa di settore;
    - 3.3.3. possiede orizzontamenti in grado di reggere i carichi ed i sovraccarichi previsti dalla normativa di settore;
4. Per tutti gli interventi edilizi iniziate dopo il 5/3/2008 (comprendendo altresì gli interventi su edifici esistenti come ampliamenti e sopraelevazioni), realizzati con qualsiasi materiale previsto dal decreto del Ministero delle Infrastrutture 14/1/2008 e non soggetti alla denuncia ai sensi dell'art. 4 della L. 5/11/1971, n. 1086, dovrà essere presentata, unitamente alla domanda di agibilità, certificato di collaudo ai sensi del capitolo 9 del D.M. 14/01/2008 (salvo il caso in cui il progettista dichiara di avvalersi della facoltà di utilizzare la previgente normativa tecnica, con la conseguenza che la scadenza del 5/3/2008 è spostata al 30/6/2009).
5. Il Dirigente/Responsabile del Settore Tecnico attraverso gli uffici competenti avvia e definisce l'istruttoria della stessa posto che la competenza è riferita alla sola verifica formale della denuncia presentata sempre in conformità alla predetta Legge.

#### **A.2.8 | Domanda passo carraio**

1. La domanda è avanzata da titolare di diritto di godimento dell'immobile al quale i passi carrabili oggetto di concessione sono asserviti (ad esempio proprietario, usufruttuario) ovvero - in caso di rappresentanza - dal soggetto giuridico competente (ad esempio amministratore, legale rappresentante, ecc.).
2. La Concessione di Passo Carraio è fondamentale per apporre sul proprio passo carraio il relativo cartello di divieto come prevede il codice della strada e consentire alle autorità di vigilanza (Polizia Locale, Carabinieri, ecc.) di intervenire per la rimozione di mezzi che impediscano l'utilizzo del passo carraio stesso.
3. Il Dirigente/Responsabile del Settore Tecnico, attraverso gli uffici competenti, entro 60 giorni dalla presentazione della Domanda avvia e definisce l'istruttoria della stessa e rilascia la suddetta Concessione che avrà un numero ed una data da riportare sul segnale di "PASSO CARRABILE" da posizionare passo carraio.
4. Il segnale di "PASSO CARRABILE", dovrà avere le seguenti caratteristiche: dimensioni normali di 45x25 cm o maggiorate di 60x40 cm, sulla parte alta del segnale deve essere indicato "COMUNE DI ROMANA" ed in basso devono essere indicati o dati di cui al comma precedente.

#### **A.2.9 | Domanda di deroga**

1. Le istanze di deroga sono riferibili essenzialmente a quattro diverse tipologie:

- 1.1. Deroga alle disposizioni del Regolamento di Igiene;
  - 1.2. Deroga agli strumenti di pianificazione secondo previsioni normative nazionali e regionali;
  - 1.3. Deroga previste dello strumento urbanistico vigente;
  - 1.4. Deroghe previste dal Regolamento Edilizio.
2. Fatto salvo quanto previsto dal Regolamento di Igiene nel caso di deroga (Caso a),
    - 2.1. la richiesta sarà obbligatoriamente trasmessa all'A.S.L. per l'espressione del parere del Responsabile nel caso in cui il rilascio possa determinare situazioni di antiigienicità, nel caso di interventi di nuova costruzione o in tutti i casi in cui il Dirigente/Responsabile ritenga opportuno acquisire valutazioni di ordine tecnico-discrezionale in merito.
  3. La deroga agli strumenti di pianificazione (Caso b) è rilasciata esclusivamente nei termini previste delle procedure delle norme vigenti.
  4. Per le richieste di deroga esplicitamente previste dallo strumento urbanistico (Caso c) o da altro atto regolamentare (Caso d), occorrerà acquisire parere favorevole della Commissione per il Paesaggio solo per i casi puntualmente previsti. Il termine indicato al precedente articolo A.2.1 può essere interrotto entro 30 gg. Al fine di acquisire gli elementi di conoscenza, gli atti e gli elaborati eventualmente necessari ad integrare l'istanza ed a consentire l'espressione del parere. La richiesta di deroga non potrà comunque essere presentata a seguito di comunicazione dei motivi ostativi di un'istanza, non potendo ritenersi osservazione ai sensi della legislazione vigente<sup>10</sup> in quanto attestante di per sé la difformità stessa alle norme.
  5. La deroga, unitamente agli accertamenti, alle verifiche ed alle valutazioni per esso compiuti, avrà validità di un anno dalla data del rilascio costituendo parte integrante dei necessari e conseguenti titoli abilitativi, facendo salva l'entrata in vigore di nuove e diversa normativa.
  6. La deroga può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni/integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.

#### **A.2.10 | Comunicazione Cambio di destinazione d'Uso Senza Opere**

1. La modifica di destinazione d'uso di un immobile senza l'esecuzione di opere edilizie (comprese le relative pertinenze, accessori, depositi, ecc.) deve essere comunicata. I mutamenti di destinazione d'uso devono comunque essere conformi alle previsioni urbanistiche comunali, e alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.
2. Sono fatte salve le previsioni della legislazione in vigore<sup>11</sup> in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
3. Il Dirigente/Responsabile del Settore Tecnico, attraverso gli uffici competenti, entro 60 giorni dalla presentazione della Comunicazione avvia e definisce l'istruttoria della stessa.

#### **A.2.11 | Domanda approvazione Piano Attuativo**

1. Per l'esecuzione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, nelle parti del territorio comunale assoggettate dal Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) a pianificazione attuativa, occorre richiedere preventivamente l'approvazione di apposito piano-programma.
2. La convenzione del Piano attuativo, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito per legge,<sup>12</sup> deve prevedere:

---

<sup>10</sup> Articolo 10 bis della Legge 241/90.

<sup>11</sup> Articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004.

<sup>12</sup> Ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150).

- 2.1. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi;
- 2.2. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. Le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite ed ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, dovrà essere corrisposta la differenza; Nella convenzione dovranno essere definiti tempi certi per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione (tre anni salvo casi di particolare complessità) nonché previste apposite penali per ritardi nell'adempimento degli obblighi. Le opere da eseguirsi dovranno essere garantite mediante apposita fideiussione, avente le caratteristiche di cui all'Articolo A.6, comprensiva di eventuali maggiorazioni dovute all'ipotesi di intervento sostitutivo dell'Amministrazione. Lo svincolo di detta fideiussione potrà avvenire per il 90% dell'importo garantito a seguito del collaudo favorevole di tutte le opere di urbanizzazione mentre il restante 10% dell'importo garantito decorsi 2 anni dalla data del collaudo, quale garanzia delle difformità e vizi occulti dell'opera;
- 2.3. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.
3. La convenzione può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.
4. I piani di cui al punto A.2.11 sono approvati conformemente a quanto previsto dalla Legislazione vigente.

#### **A.2.12 | Certificato di destinazione urbanistica e altre certificazioni**

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica<sup>13</sup> contiene le prescrizioni di tipo urbanistico relative a terreni e fabbricati secondo gli strumenti urbanistici generali vigenti o adottati.
2. Viene solitamente richiesto per atti notarili di compravendita di aree od immobili, successioni o semplicemente per avere informazioni generali di carattere urbanistico.
3. Il certificato viene rilasciato dal Dirigente/Responsabile o dal Responsabile del competente ufficio comunale entro il termine massimo di 30 giorni dalla data di presentazione della richiesta e conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. Il procedimento non si conclude con il silenzio assenso ma, in caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito dalla dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti che attesti l'avvenuta presentazione della domanda nonché la destinazione urbanistica dell'area secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'insistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
5. In caso di ulteriori richieste relative alle caratteristiche delle unità immobiliari, il certificato viene rilasciato dal Dirigente/Responsabile o dal Responsabile del competente ufficio comunale entro il termine massimo di 30 giorni (60 in caso di certificazioni per idoneità alloggiativa) dalla data di presentazione dell'istanza e conserva validità per sei mesi, salvo diversa disposizione normativa, dalla data di rilascio se non sono intervenute modificazioni nell'immobile.
6. Per l'accertamento di conformità dei requisiti igienico-sanitari degli alloggi, nonché di idoneità abitativa, si dovrà far riferimento al vigente Regolamento di Igiene (R.I.).

---

<sup>13</sup> Previsto dall'Articolo 30 del D.P.R. 380/01.

### **A.2.13 | Domanda di agibilità**

1. Nei casi previsti dalla normativa vigente, il soggetto titolare del titolo o atto abilitativi, suoi successori o aventi causa, è tenuto a presentare per gli interventi edilizi riguardanti:
  - 1.1. nuove costruzioni,
  - 1.2. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali,
  - 1.3. interventi su edifici esistenti che incidono sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, domanda di rilascio del certificato di agibilità.
2. Può essere presentata domanda di agibilità parziale:
  - 2.1. per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria e siano state completate e collaudate le parti strutturali e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
  - 2.2. per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria.
  - 2.3. La domanda deve essere presentata al Servizio competente, secondo la modulistica indicata nel sito web istituzionale.
3. Successivamente alla presentazione della domanda di agibilità gli Uffici della struttura competente verificano la domanda.
4. A seguito di tale verifica, l'Ufficio si riserva di effettuare eventuali sopralluoghi finalizzati al controllo della conformità delle opere realizzate rispetto al progetto presentato.
5. Nei casi di sopralluogo il titolare della domanda sarà avvisato mediante apposita comunicazione.
6. Trascorso il termine previsto dalla normativa vigente, l'agibilità si intende tacitamente attestata solo ed esclusivamente in presenza di tutta la documentazione completa prevista dalla normativa.
7. In caso di mancata consegna di tutta la documentazione prevista dalla normativa non potrà maturare la formazione del silenzio assenso e l'agibilità non potrà ritenersi attestata.
8. In caso di documentazione mancante ovvero di mancato rispetto del progetto presentato rispetto a quanto realizzato, dopo 90 giorni dal termine di prima sospensione senza che sia pervenuta tutta la documentazione richiesta si procederà<sup>14</sup> mediante emanazione di un preavviso del provvedimento di diniego.
9. Qualora siano decorsi i 10 giorni previsti per legge senza che sia pervenuta la documentazione completa ovvero siano superate eventuali problematiche presenti, si procederà al fine di chiudere il procedimento in corso mediante l'emanazione di un provvedimento finale di diniego.
10. In caso di provvedimento di diniego, occorrerà successivamente procedere con una nuova domanda di agibilità. In caso di ripresentazione della domanda, potranno essere tenuti validi i documenti e le certificazioni già consegnati.
11. Su apposita istanza del richiedente, secondo la modulistica indicata nel sito web istituzionale, l'Ufficio competente provvede ad attestare l'eventuale formazione del silenzio assenso avvenuto.
12. Quanto sopra fatte salve ulteriori forme di dichiarazione di attestazione di conformità dell'opera e la sua agibilità previste dalla normativa vigente.

### **A.2.14 | Provvedimenti**

---

<sup>14</sup> Ai sensi dell'Articolo 10 bis della Legge 241/90 s.m.i.

1. I provvedimenti abilitativi all'attività edilizia (e gli eventuali provvedimenti rinvio o di sanatoria), sono rilasciate dal Dirigente/Responsabile del Settore Tecnico.
2. Sono richiamate nel provvedimento abilitativo le convenzioni o le impegnative volte a definire la cessione al Comune di aree per l'urbanizzazione, l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale dei contributi di costruzione nei modi di legge.
3. I provvedimenti debbono essere congruamente motivati e fare esplicito riferimento all'istruttoria ed agli accertamenti svolti, ai pareri acquisiti, alle proposte formulate ed agli altri atti adottati o ricevuti in relazione ai provvedimenti medesimi.
4. Per quanto non espressamente indicato si applicano le disposizioni nazionale e regionali vigenti.

#### **A.2.15 | Rilascio di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti**

1. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene dato avviso al richiedente secondo le procedure in vigore per la notifica degli atti amministrativi.
2. Contestualmente viene data notizia al pubblico mediante pubblicazione all'Albo Pretorio.
3. Ai provvedimenti abilitativi viene allegata una copia dei disegni vistata dal competente Ufficio.

#### **A.2.16 | Volturazione dei titoli abilitativi e atti di legittimazione all'attività edilizia conseguente alle denunce di inizio di attività e atti equivalenti**

1. In caso di variazione del committente, gli interessati devono, a seguito di trasferimento della proprietà o del titolo abilitativo, chiedere al Comune la volturazione del titolo abilitativo o darne comunicazione, in caso di denuncia d'inizio attività o atto equivalente.
2. Tale volturazione non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

#### **A.2.17 | Rinuncia all'esecuzione dell'intervento edilizio**

1. Nel caso in cui il proprietario/titolare del permesso di costruire o di altro atto abilitativo non intenda procedere all'intervento, dovrà dare apposita comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale, dichiarando di non aver dato inizio all'attività stessa e riconsegnando l'eventuale permesso di costruire rilasciato, completo degli elaborati grafici.
2. In tale comunicazione si dovrà contestualmente procedere alla richiesta di restituzione dell'eventuale contributo di costruzione versato, salvo che lo stesso titolare non intenda presentare nuovo e diverso titolo abilitativo.

#### **A.2.18 | Provvedimenti relativi a situazioni di inagibilità**

1. Al Dirigente/Responsabile del Settore Tecnico compete la dichiarazione di inagibilità di una costruzione o di parte di essa.
2. Nei casi previsti dal "Regolamento d'igiene", l'inagibilità è dichiarata su conforme e motivata proposta del competente organo dell'Azienda Sanitaria Locale. In casi di palesi condizioni che determinano una situazione di pericolo per la pubblica incolumità sarà legittimo procedere in assenza del suddetto parere (ad esempio incendi, crolli, ecc.).

### **A.3 | D | Tipologie di intervento**

1. Si riporta di seguito uno schema sintetico dei tipi di intervento- conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e pienamente rispettosi delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni a tutela dei beni culturali e del paesaggio - e relativa disciplina abilitativi/sanzionatoria - senza alcuna pretesa di esaustività delle casistiche.
2. Quanto sotto salvo diverse e nuove disposizioni normative che dovessero intervenire a modificare il quadro normativo e risultino in contrasto con le disposizioni del presente Articolo.

TIPO DI INTERVENTO	OBBLIGHI	SANZIONI
<p><b>Articolo 6 comma 1 del D.P.R. 380/01:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenzione ordinaria</li> <li>• Eliminazione di barriere architettoniche (purché non comportino la realizzazione di rampe od ascensori esterni, o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio)</li> <li>• Opere temporanee di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne al centro edificato, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi .</li> <li>• Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari.</li> <li>• Serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola</li> <li>• Frazionamento/fusione unità immobiliari senza opere</li> </ul>	NESSUNO	NESSUNA

TIPO DI INTERVENTO	OBBLIGHI	SANZIONI
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti od integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda ed i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi senza serbatoio di accumulo esterno</li> </ul>	Comunicazione preventiva di inizio lavori	Sanzioni previste dall'articolo 6 comma 7 DPR 380/01
<p><b>Articolo 6 comma 2 DPR 380/01:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee ed ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni</li> <li>• le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.</li> <li>• le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici</li> </ul>	Comunicazione dell'inizio lavori con modalità semplice	Sanzioni previste dall'articolo 6 comma 7 DPR 380/01

TIPO DI INTERVENTO	OBBLIGHI	SANZIONI
<p><b>Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), e-bis) del DPR 380/01:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio</li> <li>• e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa (sempre che non riguardino le parti strutturali) ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa</li> </ul>	Comunicazione dell'inizio lavori con modalità asseverata	Sanzioni previste dall'articolo 6, comma 7 DPR 380/01

TIPO DI INTERVENTO	OBBLIGHI	SANZIONI
<b>Cambio di destinazione d'uso senza opere</b>	Comunicazione preventiva	Non indicata

TIPO DI INTERVENTO	OBBLIGHI	SANZIONI
<b>Interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 ed all'articolo 6, del D.P.R. 380/01, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente (fatta eccezione per i nuovi fabbricati in zona agricola e per i</b>	SCIA - Permesso di Costruire - DIA	Sanzioni previste dall'articolo 37, DPR 380/01

mutamenti di destinazione d'uso assoggettati unicamente al permesso di costruire)		
---	--	--

TIPO DI INTERVENTO	OBBLIGHI	SANZIONI
Varianti a Permessi di Costruire o DIA	SCIA - Permesso di Costruire/DIA in funzione delle opere e nei limiti delle disposizioni di legge	Sanzioni previste dall'art. 36 o 37 del D.P.R. 380/01

TIPO DI INTERVENTO	OBBLIGHI	SANZIONI
Altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio	Permesso di Costruire/DIA	Sanzioni previste dagli Art. 27, 31, 33, 34, 35, 36 del D.P.R. 380/01

## A.4 | Definizione degli interventi edilizi ed inquadramento-qualificazione

1. Per le definizioni degli interventi si rimanda necessariamente a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente, riportando di seguito alcune specifiche necessarie per un possibile inquadramento degli interventi.

N°	INTERVENTO	OGGETTO DELL'INTERVENTO	QUALIFICAZIONE INDICATIVA
1.	Formazione di	Tettoia sopra terrazzo esistente	NUOVA COSTRUZIONE
2.	Formazione di	Nuovi Balconi (non costituenti Superficie Lorda di Pavimento slp -Volume) + Ampliamento di balconi (non costituenti slp)	RISTRUTTURAZIONE
3.	Formazione di	Logge/porticati ricavati all'interno del fabbricato (con demolizione fabbricato)	RISTRUTTURAZIONE (parziale se interessa solo una parte del fabbricato e non vi siano altre opere)
4.	Formazione di	Logge/porticati ricavati all'esterno del fabbricato balconi/logge (costituenti slp/volume)	NUOVA COSTRUZIONE
5.	Formazione di	Sottotetto accessibile da non accessibile con formazione di nuova scala interna	RISTRUTTURAZIONE
6.	Formazione di	Nuova scala esterna all'edificio non costituente slp/Volume	RISTRUTTURAZIONE
7.	Formazione di	Nuova scala esterna all'edificio costituente slp/volume	NUOVA COSTRUZIONE
8.	Trasformazione di	Scala esistente "comune" a diverse u.i. (non costituente slp/Volume) in scala "non comune" (costituente slp/Volume)/superficie costituente slp	RISTRUTTURAZIONE qualora l'aumento del volume sia limitato avendo a riferimento la slp/volume complessivo dell'edificio esistente
9.	Formazione di	Scala interna all'edificio di collegamento tra piani già accessibili della stessa unità immobiliare	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
10.	Formazione di	Ascensore interno o esterno	RISANAMENTO CONSERVATIVO (NO Rispetto distanze Dm 1444/68 fuori centro storico)
11.	Opere di	Demolizione integrale e ricostruzione con la stessa volumetria di quello pre-esistente	RISTRUTTURAZIONE
12.	Opere di	Demolizione parziale di un fabbricato	RISTRUTTURAZIONE
13.	Opere di	Demolizione muri interni e rifacimento di solette con ricostruzione ad altezze identiche e/o piccole variazioni (variazioni altezza massima della soletta rispetto stato originale, valutando a tal fine uno scostamento dell'interasse della soletta pari a 20 cm) e comunque con l'esclusione del caso in cui vengano demolite tutte le solette	RISANAMENTO CONSERVATIVO
14.	Opere di	Recupero sottotetto a fini abitativi con abbassamento soletta ultimo piano (variazioni altezza della soletta rispetto stato originale, valutando a tal fine uno scostamento dell'interasse della soletta pari a max. 20 cm)	RISTRUTTURAZIONE (del solo piano sottotetto, e non anche di entrambi i piani)
15.	Opere di	Spostamento o formazione di tavolati e contestuale cambio di destinazione d'Uso da Produttivo/Commerciale/Terziario in Residenziale	RISTRUTTURAZIONE

16.	Formazione di	Soppalco come definito e secondo le caratteristiche indicate dal Regolamento di Igiene	RISANAMENTO CONSERVATIVO (se in base al PUC ha caratteristiche tali da non costituire aumento di SLP/Volume) RISTRUTTURAZIONE (se in base al PUC ha caratteristiche tali da non costituire aumento rilevante di SLP/Volume) NUOVA COSTRUZIONE (se l' aumento SLP/Volume è rilevante rispetto al fabbricato)
17.	Formazione di	Struttura leggera pergolato <sup>15</sup> con le caratteristiche di cui al precedente art. 40	ELEMENTO DI ARREDO
18.	Formazione di	Struttura pesante pergolato <sup>16</sup>	PERTINENZA O NUOVA COSTRUZIONE
19.	Formazione di	Rifacimento intonaco esterno	MANUTENZIONE ORDINARIA
20.	Formazione di	Recinzione delimitante area di un edificio/fabbricato	PERTINENZA
21.	Formazione di	Recinzione delimitante area completamente libera	NUOVA COSTRUZIONE
22.	Modifica di	Recinzione esistente e/o formazione passo pedonale o carraio	MANUTENZIONE STRAORDINARIA rilevante ai fini strutturali nei soli casi di coperture e pilastature
23.	Formazione di	Piccole tettoie in aggetto (es. copertura ingresso)	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ma rilevante ai fini strutturali
24.	Formazione di	Canna fumaria esterna all'edificio esistente	RISTRUTTURAZIONE
25.	Formazione di	Canna fumaria interna all'edificio	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
26.	Formazione di	Comignolo esterno (qualora l'altezza massima fuori Falda/copertura - comprensiva del torrino/terminale – sia pari a max. 1,50 metri misurata nel punto della falda più vicino al colmo).	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
27.	Formazione o Modifica di	Fognatura interna al lotto di proprietà (trattasi di impianto) non rilevante ordinariamente ai fini edilizi	MANUTENZIONE ORDINARIA
28.	Trasformazione da	Fienile/Rustico ad Abitazione	RISTRUTTURAZIONE
29.	Trasformazione da	Fienile/Rustico a Autorimessa-box	RISANAMENTO CONSERVATIVO (se rimane deposito e viene conservata la caratteristica tipologica del fabbricato)
30.	Trasformazione da	Tettoia o Autorimessa esterne al fabbricato e costituenti SLP/ volume (anche se affiancate a costruzione ma architettonicamente separato) ad Abitazione	RISTRUTTURAZIONE (viene trasformata la tipologia, la forma e le caratteristiche del fabbricato, con o senza tamponamento di chiusura)
31.	Trasformazione da	Box (non costituente volume urbanistico/SLP) in cantina (costituente volume urbanistico/SLP) senza modifiche altezza e/o sagoma (sia sopra che sotto terra)	RISTRUTTURAZIONE qualora l'aumento della SLP/volume sia limitato avendo a riferimento la SLP/volume complessivo dell'edificio esistente e comunque indicativamente non superiore a 15 m <sup>2</sup>
32.	Trasformazione da	"autorimessa di pertinenza" (non costituente slp) a "cantina/deposito" (non costituente slp) con opere;	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
33.	Trasformazione da	Sgombero-Rustico-Autorimessa completamente chiusi (solo se già inseriti al piano terra/seminterrato del fabbricato residenziale e costituenti SLP/volume) con altezza netta interna, da pavimento a soffitto finito, pari o maggiore a 2,70 metri ad Abitazione senza modifica altezze interne	RISANAMENTO CONSERVATIVO (qualora non venga "trasformato" l'organismo edilizio con opere quali tamponamenti esterni)

<sup>15</sup> Circa la nozione di pergolato, va rilevato che (cfr. Cons. St. sez. IV 29.9.2011 n. 5409) "ai fini edilizi si intende per pergolato un manufatto avente natura ornamentale realizzato in struttura leggera di legno o altro materiale di minimo peso, facilmente amovibile in quanto privo di fondamenti, che funge da sostegno per piante rampicanti, attraverso le quali realizzare riparo e/o ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni". dunque, sulla base di questi dati (natura ornamentale, facilmente amovibile, costituito da materiale leggero e di modeste dimensioni), i Giudici del Consiglio di Stato escludono che una struttura costituita da pilastri e travi di legno di importanti dimensioni, tali da rendere la struttura solida e robusta e da farne presumere una permanenza prolungata nel tempo, possa essere ricondotta alla nozione di 'pergolato'.

<sup>16</sup> Diversa da quella definita dal Cons. St. sez. IV 29.9.2011 n. 5409 di cui alla nota 15.

34.	Trasformazione da	Sgombro-Rustico-Autorimessa completamente chiusi, posti al piano seminterrato/terra/sottotetto con altezza netta interna, da pavimento a soffitto finito, inferiore a 2,70 metri in abitazione con aumento altezza interna netta mediante spostamento solette (per aumento altezze a fini abitativi)	<p><b>RISTRUTTURAZIONE</b> se la superficie risulta già computabile come SLP/Volume dallo strumento urbanistico e non sia modificato la sagoma (sia sopra sia sotto terra)</p> <p><b>RISTRUTTURAZIONE</b> se è previsto aumento di SLP/Volume senza alcuna modifica della sagoma (sia sopra sia sotto terra) qualora l'aumento della Slp/volume sia limitato avendo a riferimento la Slp/volume complessivo dell'edificio esistente</p> <p><b>NUOVA COSTRUZIONE</b> se è comunque previsto aumento di SLP/Volume e contestualmente modifica della sagoma (sia sopra sia sotto terra)</p>
35.	Trasformazione da	Tettoia ad autorimessa	<b>RISANAMENTO CONSERVATIVO-FORMAZIONE DI PERTINENZA</b>
36.	Modifica	Tetto: sola sostituzione di materiale della copertura (comprensiva di piccoli listelli di supporto)	<b>MANUTENZIONE ORDINARIA</b>
37.	Modifica	Tetto: copertura causa ispessimenti per posa materiale isolante – variazione planimetriche scarsamente rilevanti	<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>
38.	Modifica-Formazione	Tetto: copertura con modifica della sagoma e delle falde (es. da 4 a 2) oppure formazione di nuovi abbaini	<b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b>
39.	Trasformazione di	Logge/porticati/tettoie per annessione ad unità esistente (già costituenti Slp/Volume)	<b>RISTRUTTURAZIONE</b>
40.	Trasformazione di	Logge/porticati/tettoie per annessione ad unità esistente (costituenti Slp/Volume)	<b>NUOVA COSTRUZIONE</b>
41.	Formazione di	Nuove pareti interne, demolizione o spostamento di pareti interne (anche dell'intera unità immobiliare con conseguente spostamento, modifica o integrazione degli impianti) ivi compresa l'apertura/chiusura di porte interne	<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>
42.	Formazione di	Finestre ma solo se correlate/finalizzate alla creazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici	<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>
43.	Formazione di	Vespazio con conseguente rifacimento della soletta di calpestio	<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>
44.	Modifica	e rifacimento del parapetto di balconi esistenti	<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>
45.	Formazione di	Cappotto termico con riduzione certificata minima dei valori secondo il limiti di legge (senza aumento SLP/Volume )	<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>
46.	Formazione di	Nuove aperture esterne (porte o finestre) ma anche chiusura di porte o finestre esterne, la trasformazione di finestra esterna in porta e viceversa, variazione dimensionale delle aperture esistenti	<b>RISANAMENTO CONSERVATIVO</b>

### 1.1. Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

- 1.1.1. Costituisce **“complesso edilizio”** l'insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile;
- 1.1.2. Costituisce **“edificio”** o **“fabbricato”** la costruzione stabile dotata di autonomia morfologica, tipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune. Salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, si considerano edifici unifamiliari le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie totale lorda pari o inferiore a mq 110, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio.
- 1.1.3. Costituisce **“unità immobiliare”** l'insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale e capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.

- 1.1.4. Costituisce “**organismo edilizio**” il complesso edilizio, o l’edificio, ovvero l’unità immobiliare, come rispettivamente definiti ai precedenti commi a), b), e c), interessati dall’intervento urbanistico-edilizio.
- 1.1.5. Costituisce “**sagoma**” la figura solida di inviluppo che delimita l’ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrata. Non concorrono alla determinazione della sagoma:
- 1.1.5.0. la porzione interrata dell’edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza;
  - 1.1.5.1. i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
  - 1.1.5.2. le eventuali tettoie poste in aderenza all’edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfologico, tipologico o strutturale;
  - 1.1.5.3. gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
  - 1.1.5.4. le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all’edificio da esse delimitati;
  - 1.1.5.5. i volumi tecnici posti in aderenza all’edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l’edificio medesimo dal punto morfologico, tipologico e strutturale.
  - 1.1.5.6. Non rilevano ai fini della determinazione della sagoma, di cui al precedente comma:
    - 1.1.5.6.0. lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali e nazionali in materia di edilizia sostenibile;
    - 1.1.5.6.1. tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
- 1.1.6. Costituisce “**lotto urbanistico di riferimento**”, la porzione di terreno la cui relazione con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell’applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali. Esso comprende l’area di sedime dell’edificio o complesso edilizio, nonché i relativi spazi di pertinenza. Ai fini dell’individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali: la destinazione dei suoli definita dai vigenti strumenti e atti comunali; per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l’edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia; per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico vigente ovvero, in mancanza da quella desumibile dal catasto d’impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.
- 1.1.7. Costituisce “**area di sedime**” di un edificio l’impronta a terra della sagoma del medesimo, come definita al comma e) del presente articolo. Il perimetro dell’area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell’edificio, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in

aderenza all'edificio medesimo, ove non obiettivamente autonome dal punto di vista morfologico, tipologico o strutturale. Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:

1.1.7.0. lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali e nazionali in materia di edilizia sostenibile;

1.1.7.1. le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;

1.1.7.2. i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto morfologico, tipologico o strutturale.

1.1.7.3. Non costituiscono modifiche della sagoma, come definita al comma e) del presente articolo, le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita.

1.1.8. Per ***“dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale”*** si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o modifiche della destinazione d'uso degli organismi edilizi.

1.1.9. Per ***“dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione”*** si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, stabiliti dalle disposizioni vigenti nazionali, regionali e comunali, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante modifica della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o di altre attività ad essi assimilate;

1.1.10. Per ***“dotazioni di parcheggio pubblico”*** si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, ovvero, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.

1.1.11. Costituisce ***“incremento del carico urbanistico”*** l'aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di domanda di infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico, dotazioni territoriali, ecologiche e ambientali. Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:

1.1.11.0. interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, ovvero addizioni volumetriche o di superfici utili lorde agli edifici esistenti, come definiti dalle vigenti norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 4 delle presenti definizioni, ovvero reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;

1.1.11.1. interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, senza contestuale modifica della destinazione d'uso;

1.1.11.2. modifiche della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;

1.1.11.3. incremento della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti.

## 1.2. Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

- 1.2.1. Costituisce "**abbaino**" si intende il volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piano o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.
- 1.2.2. "**arredo fisso**": Per arredo fisso si intende una struttura/arredo che risulta incorporato con la struttura edilizia, che delimita uno spazio/volume, e che non sia possibile eliminare se non con interventi di demolizione della struttura muraria che lo contiene. Il locale interessato dalla presenza di arredo fisso deve, per la restante parte, mantenere le caratteristiche previste dal R.L.I. vigente in termini di superfici, di volume minimo e di rapporti aeroilluminanti.
- 1.2.3. Per "**balcone**" si intende una struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.
- 1.2.4. Per "**ballatoio**" si intende lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari. Configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime, munito di ringhiera o parapetto ovvero provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.
- 1.2.5. Per "**bow-window ovvero bovindo**" si intende il balcone chiuso, perlopiù a forma di edicola semicircolare, aggettante all'esterno di un edificio, ovvero la porzione finestrata di un locale realizzata ad altezza superiore rispetto alla quota di calpestio, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.
- 1.2.6. Per "**bay-window ovvero bavindo**" si intende il balcone chiuso, perlopiù a pianta rettangolare o semipoligonale, aggettante all'esterno di un edificio, ovvero la porzione finestrata di un locale realizzata alla quota di calpestio, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.
- 1.2.7. Per "**cantine**" o "**scantinati**" si intendono locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.
- 1.2.8. Per "**copertura**" si intende la delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. Essa è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno, ed assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfologica, tipologica ovvero in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.
- 1.2.9. Per "**intercapedini**" si intendono spazi a configurazione orizzontale o verticale, delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, ovvero esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni od impianti. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.
- 1.2.10. Per "**intradosso**" si intende il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, ovvero, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, il pi-

ano di imposta dell'orditura secondaria. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.

- 1.2.11. Per "**loggia**" si intende uno spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o ad uso privato esclusivo. Laddove non collocata al piano terreno la loggia è delimitata da un parapetto o da una ringhiera. Le logge concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.
- 1.2.12. Per "**pensilina**" si intende una struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
- 1.2.13. Per "**piano o locale fuori terra**" si intende il piano, o il locale, il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
- 1.2.14. Per "**piano o locale interrato**" si intende il piano, o il locale, il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. In caso di manufatti isolati, ovvero di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime di un edificio soprastante, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio soprastante, come meglio definito dal Decreto Presidente della Giunta Regionale 1-8-1977 n. 9743/271 - "Disciplina limiti e rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici e adeguamento di quelli esistenti" (Decreto Soddu);
- 1.2.15. Per "**piano o locale seminterrato o parzialmente interrato**" si intende il piano, o il locale, posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali di cui ai precedenti commi l) ed m). Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
- 1.2.16. Per "**piano sottotetto**" si intende il piano posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, ovvero per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.
- 1.2.17. Per "**porticato**" o "**portico**" si intende uno spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, ovvero pubblico o asservito ad uso pubblico. Non fanno parte del porticato o portico le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi. Il porticato o portico concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.
- 1.2.18. Per "**serra solare**" si intende l'elemento di architettura bioclimatica, dai caratteri obiettivamente distinti dalla veranda di cui al comma 1.2.23, costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando il riscaldamento degli edifici ed accrescendo l'illuminazione naturale. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento. La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a

tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale.

- 1.2.19. per "**scale**" si suddividono in primarie e secondarie, e sono opere costituite da gradini successivi che permettono di superare un dislivello. Non sono da considerarsi scale, i manufatti costituiti da meno di 8 gradini.
- 1.2.20. Per "**soppalco**" si intende la struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile lorda (Sul), ovvero di superficie accessoria (Sa). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.
- 1.2.21. Per "**terrazza**" si intende un ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune. Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio la terrazza assume la denominazione di lastrico solare.
- 1.2.22. Per "**tettoia**" si intende una costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici, la tettoia può essere:
- 1.2.22.0. libera su tutti i lati;
- 1.2.22.1. libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato da questo obiettivamente distinta dal punto di vista morfologico, tipologico e strutturale, dal quale può avere anche accesso diretto.
- 1.2.22.2. La tettoia concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.
- 1.2.23. Per "**veranda**" si intende il locale o lo spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia, una terrazza o parte di essa, un balcone, sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa. L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda può costituire modifica della sagoma;
- 1.2.24. Per "**volumi tecnici**" si intendono i manufatti finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza. Hanno caratteristiche morfologiche e tipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni alla sagoma edilizia. I volumi tecnici possono essere parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, ovvero posti al di sopra della copertura dell'edificio. A titolo esemplificativo sono da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; le serre bioclimatiche, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri, trombe scale, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti); contenitori di macchinari e impianti per attività produttive. Concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in

aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto morfologico, tipologico o strutturale;

1.2.25. Per “**volumi secondari**” si intendono i manufatti edilizi che costituiscano pertinenza di altro edificio, quest’ultimo da considerarsi principale e/o siano ubicati nel lotto di pertinenza o in aderenza all’edificio principale.

### 1.3. **Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia**

1.3.1. Salvo il rispetto delle disposizioni richiamate al successivo comma b), sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia e pertanto assimilate alle opere di manutenzione ordinaria, gli interventi ed i manufatti di seguito esemplificativamente indicati, in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione:

1.3.1.0. gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;

1.3.1.1. la posa in opera di elementi semplicemente appoggiati sul terreno, privi di giunti stuccati o cementati per la realizzazione di modesti camminamenti esterni;

1.3.1.2. i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, ed aventi altezza interna netta non superiore a ml 1,60 e superficie non superiore a mq 2,00;

1.3.1.3. le coperture retrattili a servizio delle attività produttive, mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all’effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;

1.3.1.4. le tende da sole retrattili collocate sulle facciate degli edifici, purché prive di montanti verticali di sostegno;

1.3.1.5. l’installazione di inferriate di sicurezza;

1.3.1.6. le staccionate in legno e le recinzioni realizzate in rete a maglia sciolta e pali in legno o metallo semplicemente infissi al suolo senza opere murarie;

1.3.1.7. le opere funerarie collocate all’interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, monumenti funebri;

1.3.1.8. gli elementi amovibili volti a limitare o regolare l’accessibilità carrabile o pedonale a spazi di proprietà privata, quali sbarre, paracarri, fioriere, separatori, dissuasori e simili;

1.3.1.9. le serre temporanee e le serre con copertura stagionale con altezza inferiore ad un metro;

1.3.1.10. è comunque prescritto:

1.3.1.10.0. il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in immobili soggetti a tutela;

1.3.1.10.1. il preventivo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l’installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo;

1.3.1.10.2. il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali riferite alle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.

#### 1.4. Definizioni urbanistiche

##### 1.4.1. **Indice insediativo residenziale** (Ir)

1.4.1.0. Si definisce "**indice insediativo residenziale**" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul) o di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale (Ir) è fissato dal Comune nel rispetto dei quantitativi minimi per abitante stabiliti dalle vigenti norme statali e regionali;

1.4.1.1. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al comma a), costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici (dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie) e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle vigenti norme statali e regionali.

##### 1.4.2. **Superficie territoriale** (St)

1.4.2.0. Si definisce "**superficie territoriale**" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, ovvero delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

1.4.2.1. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, ovvero prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla stipula della convenzione.

##### 1.4.3. **Superficie fondiaria** (Sf)

1.4.3.0. Si definisce "**superficie fondiaria**" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

1.4.3.1. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap).

1.4.3.2. Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente mediante atto di vincolo di inedificabilità sul terreno edificabile contiguo, purché tale terreno formi una sola figura geometrica con l'area di proprietà. La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua con la costruzione e non frazionata né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo. Qualsiasi superficie di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate già utilizzata per l'edificazione non potrà essere computata per altre costruzioni;

1.4.4. **Superficie non residenziale (Snr)**: somma delle superfici destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

1.4.4.0. cantinole e depositi anche in sottotetti purché praticabili e dotati delle altezze minime previste dal presente Regolamento;

1.4.4.1. balconi, logge e ballatoi;

1.4.4.2. terrazzi;

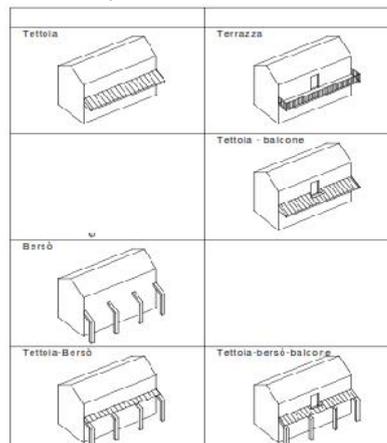
- 1.4.4.3. tettoie;
- 1.4.4.4. scale e ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
- 1.4.4.5. locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idrosanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;
- 1.4.4.6. vani e androni di ingresso, portici e locali (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative (sono esclusi i porticati ad uso pubblico); scale e ascensori comuni a più unità abitative, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
- 1.4.4.7. autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra e parcheggio in caso di aree ben definite e separate, solo parcheggio negli altri casi (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici eccedenti la misura minima di cui all'art. 41 sexsies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificato dall'art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122.
- 1.4.4.8. Le *Snr* non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come *Su*.
- 1.4.5. **Superficie per attrezzature e spazi pubblici** (SaP)
- 1.4.5.0. Si definisce "**superficie per attrezzature e spazi pubblici**" (SaP) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.
- 1.4.6. **Superficie accessoria** (Sa): superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali, direzionali) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:
- 1.4.6.0. spazi e locali di cui ai punti 1.4.4.1, 1.4.4.2 e 1.4.4.6 della *Snr*;
- 1.4.6.1. spazi coperti di cui al punto 1.4.4.3 della *Snr* ;
- 1.4.6.2. locali di cui al punto 1.4.4.5 della *Snr*, nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica, e similari; spazi per parcheggi e autorimesse così come definiti dal precedente punto 1.4.4.7 della *Snr* nonché nella misura di cui all'art. 5 punti 1) e 2) del D.M. 2 aprile 1968, n.1444 e ss. mm. e ii; depositi, magazzini, archivi, purché interrati.
- 1.4.6.3. Le *Sa* non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come *Su*. Non costituiscono superficie i locali o porzione di essi con altezza inferiore a 1,80 m, le coperture piane ed i lastricati solari non praticabili, gli spazi per parcheggi pertinenziali, con relativi spazi di manovra e parcheggio, purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici di cui alla misura minima di 1 mq ogni 10 mc, nonché per le superfici di cui all'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
- 1.4.7. **Indice di fabbricabilità territoriale** (It)
- 1.4.7.0. Si definisce "**indice di fabbricabilità territoriale**" (It) il rapporto numerico che esprime il volume per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).
- 1.4.8. **Indice di utilizzazione territoriale** (Ut)

- 1.4.8.0. Si definisce “**indice di utilizzazione territoriale**” (Ut) il rapporto numerico che esprime la superficie utile lorda (Sul) per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).
- 1.4.9. **Indice di fabbricabilità fondiaria** (If)
- 1.4.9.0. Si definisce “**indice di fabbricabilità fondiaria**” (If) il rapporto numerico che esprime il volume (V) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).
- 1.4.10. **Indice di utilizzazione fondiaria** (Uf)
- 1.4.10.0. Si definisce “**indice di utilizzazione fondiaria**” (Uf) il rapporto numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf);
- 1.4.11. **Superficie totale lorda** (Stl)
- 1.4.11.0. Si definisce “**superficie totale lorda**” (Stl) la somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili ed utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture verticali, con esclusione di pensiline a sbalzo, cornicioni, spioventi e tutti i maggiori spessori volumi e superfici finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici dalle vigenti norme in materia;
- 1.4.11.1. La “superficie totale lorda” (Stl) si ottiene sommando la “Superficie utile lorda” alla “Superficie accessoria”.
- 1.4.12. **Superficie utile lorda** (Sul)
- 1.4.12.0. Si definisce “**superficie utile lorda**” (Sul) la superficie dei piani entro terra e fuori terra, compreso il sottotetto, di manufatti edilizi coperti, ove si svolgono le attività fondamentali inerenti l’utilizzazione dei manufatti edilizi medesimi. Essa si computa detraendo dalla “Superficie totale lorda” la “Superficie accessoria”.
- 1.4.12.1. Sono esclusi i maggiori spessori volumi e superfici finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici dalle vigenti norme in materia;
- 1.4.12.2. È compresa nella Sul la superficie dei muri a comune con superfici accessorie;
- 1.4.12.3. Le scale interne alle singole unità immobiliari sono computate con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- 1.4.13. **Superficie utile** (Su)
- 1.4.13.0. Si definisce “**superficie utile**” (Su) la superficie utile lorda (Sul) al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
- 1.4.14. **Superficie accessoria** (Sa)
- 1.4.14.0. Si definisce “**superficie accessoria**” (Sa) le superfici, compreso le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre fatto salvo quando siano a comune con le superfici utili lorde, collocate al piano terra, nel sottotetto o nei piani interrati/seminterrati, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell’unità immobiliare.
- 1.4.14.1. Costituiscono pertanto superfici accessorie:
- 1.4.14.1.0. locali tecnici, di superficie strettamente necessaria e non suscettibili di altri usi;
- 1.4.14.1.1. cantine, locali di sgombero, porticati e lavanderie, qualora ubicati al Piano terra, seminterrato o interrato, aventi altezza interna inferiore a ml. 2,40;
- 1.4.14.1.2. autorimesse, compresi gli accessi e spazi di manovra, aventi altezza interna inferiore a ml. 2,40;

- 1.4.14.1.3. androni, spazi condominiali escluso quelli funzionali e a corredo di destinazioni d'uso diverse dalla residenza;
- 1.4.14.1.4. spazi aperti di collegamento;
- 1.4.14.1.5. i locali posti sotto le falde inclinate di copertura e le altane aperte su tutti i lati, aventi altezza media non superiore a ml. 2,20 calcolata escludendo le parti con altezza inferiore a ml. 1,80;
- 1.4.14.1.6. Sono altresì superfici accessorie:
  - 1.4.14.1.6.0. balconi, terrazzi, ballatoi, logge, pensiline, scale e ascensori esterni nonché intercapedini sottostanti il primo solaio di calpestio aventi altezza interna superiore a ml. 1,50;
  - 1.4.14.1.6.1. vani scale e ascensori condominiali.

**1.4.15. Superficie coperta (Sc)**

- 1.4.15.0. Si definisce “**superficie coperta**” (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti;
- 1.4.15.1. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):
  - 1.4.15.1.0. i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a 1,50;
  - 1.4.15.1.1. gli sporti di gronda e le pensiline con aggetto non superiore a 1,50;
  - 1.4.15.1.2. le parti aggettanti dalle pareti perimetrali del fabbricato, ivi compresi elementi a sbalzo con funzione di copertura, purché privi di sostegni verticali e con aggetto non superiore a 1,50;
  - 1.4.15.1.3. le scale esterne in aggetto fino a ml. 1,50;
  - 1.4.15.1.4. le scale di sicurezza esterne e relativi collegamenti, comunque configurate, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
  - 1.4.15.1.5. i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno della sagoma dell'edificio;
  - 1.4.15.1.6. le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia;
- 1.4.15.2. Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.



- 1.4.16. **Superficie lorda di pavimento** (Slp)
- 1.4.16.0. si intende la superficie complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali.
- 1.4.16.0.0. Sono esclusi dal computo:
- 1.4.16.0.0.0. i balconi, gli sporti, le terrazze, i cornicioni e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a ml 1,60 e senza sovrastante volume;
  - 1.4.16.0.0.1. le parti completamente interrato;
  - 1.4.16.0.0.2. gli arredi per spazi esterni;
  - 1.4.16.0.0.3. porticati;
  - 1.4.16.0.0.4. portici privati fino a un massimo del 25% della superficie complessiva coperta;
  - 1.4.16.0.0.5. scale aperte;
  - 1.4.16.0.0.6. le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati;
- 1.4.17. **Rapporto di copertura** (Rc)
- 1.4.17.0. Si definisce "**rapporto di copertura**" (Rc) il rapporto espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf)
- 1.4.18. **Rapporto di occupazione del sottosuolo** (Ros)
- 1.4.18.0. Si definisce "**rapporto di occupazione del sottosuolo**" (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento;
- 1.4.18.1. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici, rampe carrabili ed intercapedini.
- 1.4.19. **Volumi tecnici:** volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante. A titolo esemplificativo, devono intendersi come volumi tecnici:
- 1.4.19.0. le cabine elettriche ed i locali caldaia;
  - 1.4.19.1. gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
  - 1.4.19.2. gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
  - 1.4.19.3. i vani e le torrette per gli ascensori ed i relativi locali macchine;
  - 1.4.19.4. gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
  - 1.4.19.5. lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel Comune;
  - 1.4.19.6. i serbatoi idrici;
  - 1.4.19.7. le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
  - 1.4.19.8. i vani scala al di sopra delle linee di gronda;
  - 1.4.19.9. le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;

- 1.4.19.10. gli impianti tecnologici in genere;
- 1.4.19.11. tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.
- 1.4.20. Altezza degli edifici** (H)
- 1.4.20.0. Si definisce “**altezza di un edificio**” (H) la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:
- 1.4.20.0.0. in alto, al punto di incontro tra il filo interno del solaio di copertura e il filo esterno della parete perimetrale. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura;
- 1.4.20.0.1. in basso, al piano del marciapiede dell’edificio. Il piano del marciapiede dell’edificio non può essere sopraelevato in misura superiore a cm. 20 rispetto al piano naturale di campagna o a cm. 20 rispetto al marciapiede della sede stradale pubblica o di uso pubblico o cm. 35 rispetto al piano stradale sprovvisto di marciapiede.
- 1.4.20.0.2. Non si considerano ai fini del computo dell’altezza dell’edificio i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici;
- 1.4.20.0.3. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 33% deve essere aggiunta, ai fini del computo dell’altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all’altezza raggiungibile con la pendenza del 33%;
- 1.4.20.0.4. Sono esclusi dal computo dell’altezza (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle vigenti norme in materia, è permesso derogare, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
- 1.4.21. Numero dei piani** (Np)
- 1.4.21.0. Si definisce di norma “**numero dei piani**” (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra della costruzione. Sono altresì compresi se presenti nel computo del numero dei piani (Np):
- 1.4.21.0.0. gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell’edificio, comunque configurata;
- 1.4.21.0.1. i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani interrati e seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile lorda (Sul) o superficie accessoria (Sa).
- 1.4.22. Altezza interna** (Hi)
- 1.4.22.0. Si definisce “**altezza interna**” (Hi) di un piano o di un locale l’altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l’intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura, senza tener conto delle travi principali e delle irregolarità;
- 1.4.22.1. In presenza di coperture voltate, o comunque irregolari, l’altezza interna dei locali (Hi) è determinata nel punto medio escludendo le parti inferiori a ml. 1,80;
- 1.4.22.2. Eventuali controsoffittature non concorrono alla determinazione dell’altezza interna fermo restando la loro rilevanza ai fini igienico sanitari.
- 1.4.23. Altezza virtuale** (Hv)

- 1.4.23.0. Si definisce “**altezza virtuale**” (Hv) la misura convenzionale di altezza interna di un piano o di un locale fissata nella misura di ml. 3,00.
- 1.4.24. **Volume lordo** (Vl)  
1.4.24.0. Si definisce “**volume lordo**” (Vl) la somma dei prodotti delle superfici totali lorde (Stl) dei vari piani moltiplicate ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante. Sono esclusi i maggiori spessori finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici dalle vigenti norme in materia.
- 1.4.25. **Volume utile lordo** (Vu)  
1.4.25.0. Si definisce “**volume utile lordo**” (Vu) la somma dei prodotti delle superfici utili lorde (Sul) dei vari piani moltiplicate ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante. Sono esclusi i maggiori spessori finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici dalle vigenti norme in materia.
- 1.4.26. **Volume accessorio** (Va)  
1.4.26.0. Si definisce “**volume accessorio**” (Va) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie accessoria (Sa) per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante.
- 1.4.27. **Volume virtuale** (Vv)  
1.4.27.0. Si definisce “**volume virtuale dell’edificio**” (Vv) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) per l’altezza virtuale (Hv);
- 1.4.28. **Superficie permeabile** (Sp)  
1.4.28.0. Si definisce “**superficie permeabile**” (Sp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l’assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all’alimentazione delle falde acquifere.
- 1.4.29. **Indice di permeabilità** (Ip)  
1.4.29.0. Si definisce “**indice di permeabilità**” (Ip) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf), prescritta dagli strumenti ed atti comunali nel rispetto requisiti minimi di permeabilità dei suoli prescritti dalle vigenti norme regionali.
- 1.4.30. **Densità arborea** (Da)  
1.4.30.0. Si definisce “**densità arborea**” (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, ovvero alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall’intervento.
- 1.4.31. **Centro abitato** (Ca): insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada. Tale delimitazione del centro abitato viene determinata con apposita delibera di Giunta Comunale e potrà essere periodicamente aggiornata a seguito dell’espansione urbanistica del territorio. Tale perimetrazione se recepita nei grafici del Piano degli Interventi mediante procedura di variante assume validità anche ai fini urbanistici ai sensi dell’art. 17 della Legge nr. 765 del 06/08/1967 nonché per gli effetti del DPR 380/2001 e ss.mm. e ii.;

- 1.5. Al fine di semplificare l'inquadramento degli altri interventi in rapporto alle definizioni del legislatore nazionale e regionale, si riporta di seguito uno schema meramente orientativo e indicativo quale possibile riferimento e da assumere unicamente quale atto di indirizzo senza pretesa di esaustività o completezza. Le opere da eseguire dovranno infatti essere valutate e contestualizzate in funzione all'effettivo intervento di trasformazione edilizia e/o urbanistica, valutabile concretamente solo in funzione dei reali casi.
- 1.6. Quanto sopra salvo diverse e nuove disposizioni normative che dovessero intervenire a modificare il quadro normativo e/o risultino in contrasto con le disposizioni del presente Articolo.

## 2. RAPPORTO TRA INTERVENTI E TITOLI ABILITATIVI:

- 2.1. Caso A: Manutenzione Ordinaria
- 2.2. Caso B1: Manutenzione Straordinaria che non riguarda parti strutturali
- 2.3. Caso B2: Manutenzione Straordinaria
- 2.4. Caso C: Restauro e Risanamento Conservativo
- 2.5. Caso D: Ristrutturazione Edilizia
- 2.6. Caso E: Nuova Costruzione
- 2.7. Caso F: Pertinenze
- 2.8. I titoli abilitativi al fine della realizzazione degli interventi edilizi sopra descritti risultano essere i seguenti:
  - 2.8.1. Attività Edilizia Libera (interventi di cui all'art. 6 comma 1 del D.P.R. 380/01 oppure CASO A);
  - 2.8.2. Comunicazione di Inizio Lavori<sup>17</sup> (interventi di cui all'art. 6 comma 2 lettera b), c), d) e) del D.P.R. 380/01);
  - 2.8.3. Comunicazione Asseverata<sup>18</sup> (interventi di cui all'art. 6 comma 2 lettera e-bis del D.P.R. 380/01 oppure CASO B1 sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso);
  - 2.8.4. Segnalazione certificata di Inizio di Attività<sup>18</sup> (CASO B2 + CASO C + CASO D non compreso nell'art. 10 del D.P.R. 380/01 + CASO F). Nelle zone omogenee A (o equipollenti) non trova applicazione la Segnalazione Certificata di Inizio Attività con modifica della sagoma (anche in caso di demolizione parziale);
  - 2.8.5. Denuncia di Inizio di Attività<sup>18</sup> (CASO B2 + CASO C + CASO D + CASO E + CASO F);
  - 2.8.6. Permesso di Costruire<sup>18</sup> (CASO B2 + CASO C + CASO D + CASO E + CASO F);
  - 2.8.7. Comunicazione per Cambio d'uso senza opere<sup>17</sup>.

## A.5 | Contributo di costruzione

1. Le modalità per il pagamento del contributo di costruzione sono disciplinate dalla normativa nazionale e regionale vigente nonché dagli appositi atti determinativi liberativi di Giunta Comunale e determinativi del Dirigente/Responsabile del Servizio.
2. Per i mutamenti di destinazione d'uso la regola generale è che gli interventi soggetti al pagamento degli oneri sono solo quelli di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione.
3. Negli interventi di ampliamento e di ristrutturazione (interventi che si conducono sull'esistente), in relazione a cui viene effettuato un cambio di destinazione d'uso, gli oneri di urbanizzazione andranno corrisposti con riferimento alla nuova destinazione e per differenza rispetto a quella preesistente.

---

<sup>17</sup> obbligatorie per tipo di titolo abilitativo;

<sup>18</sup> facoltative per scelta di tipo di titolo abilitativo;

4. La legislazione in vigore deroga alla regola generale enunciata al comma 2 del presente Articolo, stabilendo che gli oneri di urbanizzazione sono altresì dovuti, anche in relazione a cambi di destinazione d'uso effettuati senza realizzare nel contempo opere edilizie, ovvero realizzati nel contesto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

## **A.6 | D) Modalità di pagamento del contributo di costruzione, sanzioni, diritti di segreteria e scomputi.**

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al preventivo pagamento del contributo di costruzione che potrà avvenire con le seguenti modalità:
  - 1.1. PAGAMENTO UNICO entro SESSANTA GIORNI dalla comunicazione dell'Ente a fine istruttoria;
  - 1.2. PAGAMENTO RATEIZZATO:
    - 1.2.1. 50% entro SESSANTA GIORNI dalla comunicazione dell'Ente a fine istruttoria;
    - 1.2.2. 25% + interessi legali entro un anno dalla data di rilascio del titolo;
    - 1.2.3. 25% + interessi legali entro due anni dalla data di rilascio del titolo.
2. Il pagamento del contributo di costruzione nonché le eventuali sanzioni pecuniarie irrogate saranno da corrispondere:
  - 2.1. entro e non oltre TRENTA GIORNI dalla notifica dell'apposita comunicazione in caso di Denunce di Inizio di Attività, di Segnalazioni Certificate di Inizio di Attività, di Permessi in Sanatoria, di Sanatorie e altri procedimenti (comprese le sanzioni amministrative pecuniarie);
  - 2.2. entro e non oltre SESSANTA GIORNI dalla notifica dell'apposita comunicazione in caso di Permessi di Costruire;
3. La modalità di rateizzazione sarà quindi applicabile anche agli altri titoli (es. Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio) riferendo i termini per il pagamento della 2 e 3 rata alla data di efficacia anziché alla data del rilascio del titolo. In caso di pagamento a rate, l'importo non immediatamente versato dovrà essere garantito esclusivamente mediante presentazione di fidejussione di Banche o Compagnie di Assicurazione o Consorzi Collettivi di Garanzia Fidi o Società Finanziarie, avente le seguenti caratteristiche:
  - 3.1. obbligo della società/garante di provvedere al pagamento a favore dell'Amministrazione Comunale entro 30 giorni dal ricevimento di "semplice richiesta scritta" dello stesso Comune (condizione espressamente da prevedersi nella polizza di fideiussione);
  - 3.2. validità della fideiussione fino al compimento delle obbligazioni assunte, con rinnovo annuale ed automatico sino allo svincolo scritto da parte del Comune (condizione espressamente da prevedersi nella polizza di fideiussione);
  - 3.3. documento sottoscritto in originale da tutti i soggetti interessati (non sono accoglibili fotocopie, scansioni, ecc.).
4. L'interesse sulle somme dovute per effetto della eventuale rateizzazione, e che dovrà essere anch'esso incluso nell'importo garantito, sarà pari all'interesse legale in vigore nel momento del rilascio del titolo abilitativi o all'efficacia dell'atto equivalente (ad esempio D.I.A.);
5. Il rilascio del permesso in sanatoria o della sanatoria dell'intervento<sup>19</sup> è invece subordinato all'immediato pagamento della somma dovuta e ne sarà consentita la rateizzazione solo nel caso in cui il titolare compri le proprie condizioni economiche disagiate. In tale ultima fattispecie gli importi rateizzati dovranno essere garantiti con apposita fideius-

---

<sup>19</sup> Cfr. artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01.

sione per importi pari e superiori a € 5.164,00 e saranno subordinati alla sottoscrizione di apposito atto di impegno da parte del titolare. Nel caso di rilascio del permesso di sanatoria<sup>20</sup> dovrà essere corrisposto immediatamente la quota corrispondente all'oblazione (1/2 del contributo di costruzione dovuto in misura doppia).

6. Si rinvia invece all'Allegato G per ulteriori aspetti relativi ai pagamenti delle diverse sanzioni<sup>21</sup> (es. sanzioni per violazione norme del Regolamento Edilizio, sanzioni previste dalle norme statali e regionali, ecc,) che non determinano il rilascio di un titolo di regolarizzazione (permesso in sanatoria e sanatorie).
7. Il versamento dei diritti di segreteria, in materia edilizia, sarà da effettuarsi al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo (Permesso di Costruire e Domande in Sanatoria) o al momento dell'inoltro della comunicazione di Denuncia di Inizio di Attività, di Comunicazione di Eseguita Attività e di Segnalazione Certificata di Inizio di Attività. Trattasi infatti di importo finalizzato all'attività istruttoria (anche di natura formale, documentale e di correttezza del calcolo del contributo di costruzione) condotta dalla Pubblica Amministrazione.
8. Qualora si renda necessario presentare ulteriore e nuova comunicazione di Denuncia di Inizio di Attività, a seguito di ordine motivato di "astenersi dall'eseguire le predette opere e di non effettuare il previsto intervento" sulla comunicazione inoltrata, dovranno essere versati – alla stregua di quanto avviene per le istanze diniegate - i diritti di segreteria corrispondenti (con importo stabilito con delibera Comunale).
9. Le modalità di pagamento del Contributo di Costruzione, delle Sanzioni e dei Diritti di Segreteria a sono illustrate nel sito istituzionale del Comune.
10. Gli interessati possono essere autorizzati alla realizzazione di una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (e non anche dalla quota afferente al Costo di costruzione o altri contributi) secondo le seguenti modalità:
  - 10.1. In caso di intervento soggetto a Permesso di Costruire, Dia o atto equivalente: le spese affrontate dal titolare per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a servizio degli insediamenti possono essere scomutate in modo "indifferenziato" dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, fermo restando che le opere eseguite entrino a far parte del patrimonio comunale (cessione delle aree);
  - 10.2. In caso di intervento subordinato a Pianificazione Attuativa (Piano di Lottizzazione, Piano di Recupero, ecc.): Le spese affrontate dai richiedenti per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere scomutate valutando "distintamente" la natura delle stesse opere (differenziando le urbanizzazioni primaria da quelle secondarie). Dovrà di conseguenza essere corrisposta all'Amministrazione Comunale la differenza nel caso in cui la realizzazione diretta delle opere comporti spese inferiori a quelle previste.
11. Le spese sostenute saranno scomutate in base al computo metrico estimativo redatto secondo i prezzi unitari risultanti dall'Elenco Prezzi Regionale, utilizzati dall'Amministrazione Comunale per le opere di urbanizzazione, con il ribasso pari al 20%. In caso di prezzi non contemplati nel suddetto elenco dovrà farsi riferimento in primo luogo al listino della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura della Provincia di Sassari del trimestre in corso e soltanto per le voci non ricomprese alle "stime di mercato", applicando, in ogni caso, il predetto ribasso pari al 20%.

---

<sup>20</sup> Articolo 36 del D.P.R. 380/01.

<sup>21</sup> Artt. 34 e 37 del D.P.R. 380/01.

12. L'eventuale monetizzazione delle aree, qualora ammessa dalle norme vigenti, ma anche altre forme di contributi dovuti non potranno intervenire in alcun modo nell'eventuale scomputo a seguito della diretta esecuzione di opere.
13. Non potrà altresì essere valutato il valore dell'area in cessione ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti essendo la stessa cessione dell'area condizione principale per poter accedere allo scomputo.
14. In caso di pianificazione attuativa o altro atto di programmazione, per la natura particolare delle opere di urbanizzazione o per la particolare ubicazione del piano esecutivo stesso, le modalità di scomputo degli oneri potranno essere diversamente valutate - rispetto a quanto previsto dal precedente punto 10.2 - dall'organo competente all'approvazione (Giunta Comunale o Consiglio Comunale).
15. In caso di intervento in ambito soggetto a piano attuativo scaduto, le cui opere di urbanizzazione previste nella convenzione siano state completamente realizzate e collaudate, saranno scomputabili i costi effettivamente sostenuti, come rilevabili nella convenzione (o altro atto comprovante gli importi), per un periodo di 20 anni dalla data di stipula della convenzione stessa, fermo restando l'aggiornamento delle tariffe degli oneri dovuti. Successivamente a tale termine gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno integralmente dovuti senza scomputo alcuno in relazione alla necessità di contribuire al mantenimento delle opere di urbanizzazione (costi di manutenzione straordinaria, adeguamento impiantistico, interventi sulle urbanizzazioni realizzate, ecc). In caso di rilascio di permesso di costruire subordinato all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, lo scomputo potrà essere valutato per un periodo di 10 anni dal termine di validità del titolo abilitativo.

## **B.1 | Aspetti di carattere generale: legittimazione soggettiva nei procedimenti edilizi**

1. Fermo restando la documentazione da presentare per le specifiche istanze, come previsto dalla normative vigente e dagli Articoli a seguire, si riportano le disposizioni di carattere generale per gli elaborati da produrre:
  - 1.1. documentazione fotografica delle aree, dei manufatti o complesso edilizio in progetto, estesa al contesto ambientale circostante, corredata da planimetria grafica di riferimento con i coni ottici di ripresa;
    - 1.1.1. per i casi in cui il progettista asseveri che il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia ante 28.01.1977 ed è munito di certificato di agibilità, lo stato di partenza è costituito dallo “stato attuale”, e non dallo “stato approvato” (che non deve essere rappresentato);
    - 1.1.2. nei casi in cui sussistano i presupposti per l’applicazione della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria<sup>22</sup>, gli elaborati grafici da produrre nel procedimento di richiesta di sanatoria, dovranno essere “sdoppiati”, in modo che in una copia dell’elaborato siano raffigurate le opere conformi e in un’altra copia siano chiaramente identificate le opere e le superfici non sanabili, alle quali verrà applicata la sanzione pecuniaria;
    - 1.1.3. Al fine di semplificare i procedimenti sanzionatori in materia edilizia, il Dirigente/Responsabile potrà valutare in taluni casi la possibilità di richiedere la presentazione da parte del soggetto responsabile dell’abuso di perizie tecniche asseverate quantificanti il valore delle opere abusive.
    - 1.1.4. Nel caso in cui gli atti siano da approvare mediante atto deliberativo (es. Piani attuativi, deroghe per edifici pubblici, ecc.) oppure sia necessario acquisire apposito parere da parte di altri enti pubblici, tutta la documentazione dovrà essere presentata anche su files in formato PDF, “firmata digitalmente” da tutti i proprietari e dal progettista o in alternativa dal solo progettista (ma unicamente per le richieste di parere). È fatta salva la facoltà dei proprietari/aventi titolo di delegare la firma elettronica della documentazione.
    - 1.1.5. L’Amministrazione Comunale si riserva – salvo che non sia espressamente previsto da altra normativa - di valutare l’effettiva documentazione da richiedere in funzione al tipo di intervento proposto.

## **B.2 | Parere preventivo**

1. La comunicazione per gli interventi riconducibili all’attività edilizia deve essere presentata utilizzando, quando disponibile, la modulistica predisposta dal Comune e resa disponibile sul sito istituzionale dell’Ente.
2. Occorre allegare:
  - 2.1. Marca da bollo da apporre sulla domanda, ogni 4 pagine;
  - 2.2. Attestazione di pagamento dei Diritti di Segreteria secondo le tariffe correnti;
  - 2.3. Proposta progettuale (progetto preventivo).
3. Il progetto preventivo è costituito almeno da:

<sup>22</sup> Es. articoli 33, 34 e 37 del D.P.R. n. 380/2001.

- 3.1. una relazione contenente la descrizione dello stato di fatto dell'immobile, la definizione e la sommaria descrizione dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso, delle caratteristiche dei manufatti e delle opere da realizzare, l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie ed ai servizi.
- 3.2. elaborati grafici, in scala pari o superiore a 1:200, con la rappresentazione planivolumetrica dell'intervento (qualora lo stesso incida sul relativo assetto) e delle soluzioni previste in relazione al contesto urbano e ambientale;
- 3.3. eventuale esame di impatto paesistico redatto ai sensi del Piano Paesistico Regionale (PPR) con allegata dettagliata relazione d'inserimento nel contesto;
- 3.4. inquadramento dell'area oggetto di intervento.

### **B.3 | Attività edilizia libera**

1. La comunicazione per gli interventi riconducibili all'attività edilizia deve essere presentata utilizzando la modulistica predisposta dal Comune e resa disponibile sul sito istituzionale dell'Ente, completa della documentazione prevista per legge<sup>23</sup>, oltre che dagli elaborati necessari per definire compiutamente l'intervento da realizzare.

### **B.4 | Segnalazione certificata di inizio attività -DIA- Domanda di Permesso di Costruire – Atto Equivalente – Domanda di Sanatoria**

1. Per queste tipologie di domande è necessario provvedere a consegnare all'ufficio competente la seguente documentazione (da valutare in funzione all'effettivo caso che ricorre):
  - 1.1. Istanza/segnalazione/denuncia secondo la modulistica predisposta dal Comune e resa disponibile sul sito istituzionale dell'Ente;
  - 1.2. Marca da bollo da applicare sulle istanze;
  - 1.3. Originale dell'attestazione di Pagamento Diritti di Segreteria;
  - 1.4. Estratto catastale di mappa con evidenziata l'area oggetto di intervento, nonché riportante il contesto di riferimento, precisando i mappali interessati (ed eventuali subalterni) ed il numero del/i relativo/i fogli/o di mappa;
  - 1.5. Estratto dello strumento urbanistico generale vigente e/o adottato in scala 1:5000 o 1:2000 e, ove esiste, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con la esatta ubicazione del lotto interessato;
  - 1.6. Documentazione fotografica;
  - 1.7. Planimetria d'insieme in scala 1:200 o dettaglio superiore, completamente quotata comprendente la superficie del lotto, il calibro stradale, la sagoma dei fabbricati pre-esistenti e del fabbricato in progetto con le distanze dai confini, dalla sede stradale e dalle costruzioni adiacenti, le altezze e destinazione dei fabbricati adiacenti, la presenza di pareti finestrate, i punti di ingresso pedonali e carrabili, le aree di proprietà esclusiva e quelle di uso comune, ecc.
  - 1.8. Rilievo quotato degli edifici esistenti nel lotto oggetto di intervento con indicazione delle altezze e delle destinazioni d'uso e sezioni schematiche (scala 1:100 o dettaglio superiore a secondo delle dimensioni del lotto);
  - 1.9. Elaborati con dimostrazione "grafica" e "analitica" di tutti i calcoli planivolumetrici (superficie fondiaria, superficie coperta, superficie drenante, aree a parcheggio pubblico e privato, Slp, volume in progetto, ecc.) per la verifica della conformità con gli indici del PUC e con la normativa vigente;

---

<sup>23</sup> Art. 6 del D.P.R. 380/01.

- 1.10. Piante dei vari piani (situazione esistente, in progetto e sovrapposizione degli interventi con idonea colorazione) in scala 1:100, con le quote altimetriche, le linee di sezione, le superfici, la destinazione dei locali e il numero di Unità Immobiliari, nonché la dimostrazione dei rapporti aeroilluminanti;
- 1.11. Sezioni significative (situazione esistente, in progetto e sovrapposizione degli interventi con idonea colorazione) in scala 1:100 trasversali e longitudinali per ciascun corpo di fabbrica con le altezze nette dei singoli piani e del fabbricato, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, pendenza della copertura, altezza media del sottotetto, ecc.;
- 1.12. Prospetti (situazione esistente, in progetto e sovrapposizione degli interventi con idonea colorazione) in scala 1:100 con indicati tutti i materiali, loro trattamento e colore, completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche (in quanto l'edificio è aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti, con la indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore).
- 1.13. Elaborati grafici con rappresentazione delle piante, prospetti e sezioni in cui siano evidenziati tutti gli interventi mediante colorazione (convenzionalmente in rosso per le costruzioni e in giallo per le demolizioni);
- 1.14. Piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con la indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.
- 1.15. Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni di terra;
- 1.16. Relazione illustrativa contenente fra l'altro le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione con la indicazione delle eventuali opere provvisorie, nonché la destinazione d'uso generale dell'edificio;
- 1.17. Planimetria (scala 1:100 o di maggior dettaglio) con indicazione della rete di fognatura interna e dei punti di immissione nella rete pubblica;
- 1.18. Individuazione dello spazio/locale per la raccolta e il deposito dei rifiuti secondo la normativa in vigore;
- 1.19. Planimetria (scala 1:200 o di maggior dettaglio) con indicate tutte le opere di urbanizzazione esistenti ed in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione - acqua - metano) e relativo computo metrico estimativo (in caso diretta di opere di urbanizzazione a scomputo oneri) in n. 3 copie cartacee oltre che in formato PDF firmate digitalmente;
- 1.20. Piante, prospetti e sezione quotati delle recinzioni;
- 1.21. Dimostrazione grafica del soddisfacimento delle prescrizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche<sup>24</sup> e dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alla normativa vigente;
- 1.22. Riferimento a pratiche edilizie precedenti trattandosi di intervento su fabbricato esistenti con l'indicazione dei relativi estremi (data e numero di concessione o autorizzazione, data di presentazione della DIA);
- 1.23. Nulla osta delle competenti Sovrintendenze statali o regionali ove richiesto direttamente dal titolare;
- 1.24. Concessioni, ove necessario, di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati da presentarsi prima del ritiro del Permesso di Costruire o della presentazione della DIA ove richiesto direttamente dal titolare;

---

<sup>24</sup> L.13/89, D.M. 236/89 e s.m.i.

- 1.25. Impegnative/Dichiarazioni di rispetto della normativa vigente secondo la modulistica allegata alla domanda di permesso di costruire/DIA/SCIA e, ove possibile, rese disponibili reperibile sul sito web comunale (norme geologiche, rischio idraulico, barriere architettoniche, vincoli, prevenzione incendi, risparmio energetico, impianti, strutture, acustica, terre e rocce di scavo, ecc.);
- 1.26. Progetto degli impianti come previsto dalla legislazione in vigore<sup>25</sup> (per gli impianti elettrici: per tutte le utenze condominiali di uso comune aventi potenza impegnata superiore a 6 kW es. ascensore e per utenze domestiche di singole unità abitative di superficie superiore a 400 m<sup>2</sup>, ecc.);
- 1.27. Nei casi di attività previste per legge<sup>26</sup>, parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco sulla conformità del progetto alla normativa e ai criteri tecnici di prevenzione incendi;
- 1.28. In caso di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO, redatta da un Tecnico Competente in acustica ambientale per la realizzazione, la modifica o il potenziamento delle opere, anche di urbanizzazione primaria quali strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), discoteche, ecc. – ex art. 8 comma 2 del D.P.R. 447/95 e s.m.i. (oppure impegnativa alla presentazione prima del ritiro del permesso di costruire come da modello contenuto nella Domanda di Permesso di Costruire);
- 1.29. Documentazione di previsione di impatto acustico, redatta da un Tecnico Competente in acustica ambientale per le domande per il rilascio di TITOLI ABILITATIVI relative a nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive;
- 1.30. VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO, redatta da un Tecnico Competente in acustica ambientale, delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti: scuole ed asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani, nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere previste per legge<sup>27</sup> (oppure impegnativa alla presentazione prima del ritiro del Permesso di Costruire come da modello contenuto nella Domanda di Permesso di Costruire); ovvero per gli edifici adibiti a civile abitazione, presentare autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento<sup>28</sup>.
- 1.31. VALUTAZIONE E DICHIARAZIONE DI ATTESTAZIONE DEL RISPETTO DEI REQUISITI ACUSTICI<sup>29</sup> redatta da un tecnico competente in acustica ambientale per i progetti relativi a nuove costruzioni (oppure impegnativa alla presentazione prima del ritiro del permesso di costruire);
- 1.32. DICHIARAZIONE DI ATTESTAZIONE DEL RISPETTO DEI REQUISITI ACUSTICI, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale per i progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente, RICONDUCIBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE E

---

<sup>25</sup> Come previsto del D.M. n. 37/08.

<sup>26</sup> Allegato I del D.P.R. 151/2011, categorie "B" e/o "C".

<sup>27</sup> Art. 8 comma 2 del D.P.R. 447/95 e s.m.i.

<sup>28</sup> D.L. 70/2011.

<sup>29</sup> Stabiliti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e dal presente Regolamento Edilizio Comunale

- DILIZIA, che ne modifichino le caratteristiche acustiche (oppure impegnativa alla presentazione prima del ritiro del permesso di costruire;
- 1.33. ASSEVERAZIONE per intervento relativo al patrimonio edilizio esistente relativo a manutenzione straordinaria/restauro risanamento conservativo o riguardante varianti al titolo abilitativo originario (nel caso di opere che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e che non modificano la valutazione/dichiarazione presentata da Tecnico competente) con il quale il progettista, dichiara e attesta il rispetto dei requisiti acustici stabiliti per legge<sup>30</sup>;
- 1.34. Pre-certificazione firmata da un Tecnico abilitato a rilasciare la Certificazione Energetica, con la quale si attesta la presenza di riduzioni percentuale ( $EP_H$ , Trasmissione, ecc.) superiori ai limiti previsti dalla legislazione in materia di risparmio energetico.
- 1.35. Calcoli<sup>31</sup> e relativa dichiarazione di rispondenza per il contenimento dei consumi energetici. La Relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, dovrà essere redatta secondo quanto definito dalla legislazione regionale e nazionale in vigore.
- 1.36. Planimetria in scala 1:100 delle coperture con indicata la posizione dei collettori solari termici e di quelli per la produzione di energia elettrica, ove previsti, e relativi vani tecnici;
- 1.37. Originale o copia della lettera di assegnazione dell'incarico, controfirmata per accettazione, per la redazione della Certificazione Energetica<sup>32</sup> a un Tecnico abilitato.
- 1.38. DETERMINAZIONE DELL'ENTITÀ DELL'IMPATTO PAESISTICO:
- 1.38.1. relazione paesistica e tecnica che illustri il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto, i materiali, i colori e i sistemi costruttivi. L'analisi del contesto deve prevedere lo studio e l'individuazione delle tipologie, dei materiali e dei colori ricorrenti illustrata anche da documentazione fotografica;
- 1.38.2. ricerca storica cartografica ed iconografica, nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico della città;
- 1.38.3. stralcio del rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000 comprendente l'area oggetto di intervento ed esteso ad una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato, nonché indicazione della localizzazione dell'intervento nel territorio cittadino;
- 1.38.4. documentazione fotografica del contesto e dell'edificio, che rappresenti da più punti di vista l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia dalla quota terreno che da altri punti di vista e planimetria con i punti di ripresa fotografica (possibilmente su un'unica tavola di inquadramento);

---

<sup>30</sup> D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e comunque della normativa vigente in materia, secondo quanto previsto dalla L. 447/95, dal D.P.C.M. 5/12/1997, dal D.P.R. 459/98, dalla L.R. 13/2001 e s.m.i.

<sup>31</sup> Ai sensi della Legge 10/91, D.P.R. 412/93 e 551/99.

<sup>32</sup> Con onere a carico del proprietario o chi ne ha titolo, gli edifici sottoposti ad ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata o climatizzata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente, devono essere dotati di attestato di certificazione energetica relativo: all'ampliamento volumetrico o al sottotetto, qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico ad essi dedicato; all'intero edificio esistente comprensivo dell'ampliamento volumetrico o del sottotetto, qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico". Ed all'Articolo 2 comma 282 Legge finanziaria 24/12/2007 n. 244 - Per le nuove costruzioni che rientrano fra gli edifici di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (ovvero quelli la cui domanda è stata presentata dopo l'8/10/2005) il rilascio del certificato di agibilità al Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione della Certificazione Energetica dell'edificio.

- 1.38.5. rappresentazione tridimensionale dello stato di fatto e di progetto che evidenzi l'inserimento nel contesto dell'edificio da punti di vista significativi (a scelta una simulazione fotografica, un rendering, una prospettiva, un'assonometria);
- 1.38.6. prospetti estesi al contesto anche in scala 1:200 con rappresentazione almeno dei due edifici adiacenti con indicazione dei materiali, dei colori, delle quote altimetriche;
- 1.38.7. planimetria delle coperture estesa al contesto in scala 1:200;
- 1.38.8. profilo di sezione trasversale urbana (e/o di cortile) in scala 1:200 o 1:500 delle modifiche apportate "gialli e rossi" indicando le quote altimetriche dell'edificio interessato, quello prospiciente e la larghezza della strada o del cortile (per gli edifici o gli interventi che non hanno affaccio su strada);
- 1.38.9. piante dell'edificio (del sottotetto e della copertura per i recuperi di sottotetto) in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 1.38.10. sezioni in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 1.38.11. prospetti completi in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 1.38.12. particolare costruttivo significativo in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi;
- 1.38.13. elaborato grafico riportante il calcolo delle altezze medie ponderali per i recuperi di sottotetto e i rapporti aeroilluminanti;
- 1.38.14. tavola rappresentante l'adattabilità e l'accessibilità;
- 1.38.15. copia su supporto informatico (cd rom) di tutta la documentazione possibilmente in formato JPG o PPT.
- 1.39. Recupero Sottotetti: Determinazione e individuazione dei parcheggi pertinentziali di ciascuna "nuova" singola unità immobiliare.
- 1.40. Recupero Sottotetti: Impegnativa per successivo Atto da trascriversi nei registri immobiliari, impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, al fine di garantire il rapporto di pertinenza;
- 1.41. Recupero Sottotetti: Dimostrazione/Dichiarazione della destinazione d'uso dell'edificio;
- 1.42. Impegnativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in triplice copia;
- 1.43. Impegnativa per la cessione delle aree a sede stradale in triplice copia e da allegarsi (da consegnare direttamente presso la sede dell'U.T.C., per la successiva firma del Dirigente/Responsabile del settore);
- 1.44. Tabella per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione completato nel modo stabilito dalle norme vigenti;
- 1.45. Copia di eventuali convenzioni tra proprietà confinanti che dovranno essere registrate e trascritte;
- 1.46. Attestazione di pagamento diritti sanitari per espressione del parere di competenza dell'A.S.L. n. 1 e Relazione secondo il modello richiesto dall'A.S.L. n. 1 oppure Autocertificazione;
2. Ai sensi della legislazione in vigore<sup>33</sup>, prima dell'inizio dei lavori da parte dell'impresa esecutrice:
  - 2.1. Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato;
  - 2.2. Documento Unico Regolarità Contributiva (D.U.R.C. – anche per i lavoratori autonomi);
  - 2.3. Autocertificazione in ordine al possesso dei requisiti previsti dalla legislazione in vigore<sup>34</sup>;

<sup>33</sup> D.lgs. 81 del 09/04/2008 e s.m.i

<sup>34</sup> Allegato XVII del D.lgs. 81/08

- 2.4. Autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato (tranne nel caso di lavoratori autonomi);
- 2.5. Notifica preliminare prevista per legge<sup>35</sup>; Si ricorda che in assenza del Documento Unico di Regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo;
- 2.6. Eventuale indagine ambientale, da inoltrare all'ufficio ecologia al fine di valutare la necessità di procedere alla bonifica dei suoli e/o l'assenza di contaminazione, corredata da:
  - 2.6.1.ricostruzione storica dell'attività svolta nel sito;
  - 2.6.2.relazione descrittiva che dettagli gli impianti delle strutture esistenti e, il loro stato manutentivo individuando i centri di pericolo che possono aver generato contaminazione, materie prime impiegate;
  - 2.6.3.individuazione punti di campionamento in numero e luoghi significativi, concertati con ARPAS, ovvero in caso di documentata attività non a rischio di contaminazione del suolo autocertificazione della parte di non contaminazione dello stesso;
  - 2.6.4.attestazione della veridicità dei dati riportati.
- 2.7. Autorizzazione Paesaggistica<sup>36</sup>;
- 2.8. Autorizzazione Soprintendenza per interventi su beni vincolati;
- 2.9. Autorizzazione della Provincia (accessi da strade provinciali o recinzioni su strade provinciali);

## **B.5 | Domanda di agibilità**

1. La documentazione da presentare unitamente alla domanda è la seguente:
  - 1.1. Documentazione attestante iscrizione in Catasto;
  - 1.2. Dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
  - 1.3. Dichiarazione dell'impresa esecutrice a norma dell'art. 1 della Legge 10/91 e s.m.i.;
  - 1.4. Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
  - 1.5. Perizia giurata da parte di tecnico abilitato in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche delle normativa barriere, nei casi previsti dalla normativa vigente;
  - 1.6. Certificato di collaudo statico delle strutture;
  - 1.7. Dichiarazione di conformità degli impianti con i relativi allegati da parte dell'impresa installatrice ovvero certificato di collaudo degli stessi;
  - 1.8. Certificato o segnalazione certificata di inizio attività ai fini antincendio nei casi previsti dalla normativa;
  - 1.9. In caso di installazione di ascensori, dichiarazione di conformità dell'impianto ai sensi della normativa vigente da parte dell'impresa installatrice;
  - 1.10. In caso di installazione di macchine, dichiarazione di conformità dell'impianto ai sensi della normativa vigente da parte del fabbricante;
  - 1.11. Collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione, nei casi dovuti;
  - 1.12. Collaudo finale rilasciato da tecnico abilitato relativamente alle pratiche edilizie presentate nei casi previsti dalla normativa vigente.
  - 1.13. Attestazione di Prestazione Energetica (APE) nei casi previsti dalla normativa Vigente.

---

<sup>35</sup> Art. 99 del d.lgs 81/08.

<sup>36</sup> D.lgs. 42/04.

## **B.6 | Domanda di agibilità parziale**

1. La documentazione da presentare unitamente alla domanda è la seguente:
  - 1.1. Dichiarazione del Direttore dei Lavori o tecnico abilitato con la quale attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità;
  - 1.2. Documentazione attestante iscrizione in Catasto;
  - 1.3. Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente;
  - 1.4. Certificato di collaudo statico delle strutture;
  - 1.5. Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
  - 1.6. Perizia giurata da parte di tecnico abilitato in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche della normativa barriere, nei casi previsti dalla normativa vigente.

## **B.7 | Domanda di concessione di passi carrai**

1. La domanda deve essere inoltrata utilizzando il modello depositato nel sito comunale.

## **B.8 | Cambio di destinazione d'uso senza opere**

1. La domanda deve essere inoltrata utilizzando il modello depositato nel sito comunale.

## **B.9 | Domande di Certificato di Destinazione Urbanistica –CDU- ed altre certificazioni**

1. La domanda deve essere inoltrata utilizzando il modello depositato nel sito comunale.
2. Sia la richiesta che i certificati sono assoggettati all'imposta di bollo.
3. Nel caso in cui il certificato di destinazione urbanistica sia richiesto a "uso successione", il certificato sarà rilasciato in carta libera.
4. Nel caso di certificato di idoneità abitativa occorrerà allegare:
  - 4.1. documento/i d'identità del/i richiedente/i;
  - 4.2. copia del contratto di locazione registrato (o comodato anch'esso registrato) oppure dichiarazione in merito alla proprietà dell'immobile;
  - 4.3. autocertificazione (sottoscritta dalla proprietà) attestante l'idoneità degli impianti tecnologici alla legislazione vigente ed il possesso di certificazione di conformità;
  - 4.4. versamento dei diritti di segreteria

## **B.10 | Domande di approvazione di Piani attuativi o Programmi integrati**

1. La domanda per l'approvazione dei Piani Attuativi (o anche Piani Integrati di Intervento) dovrà essere redatta unicamente su moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale e dovrà essere corredata da tutta la documentazione prevista dalla legislazione vigente, nonché dai seguenti elaborati:
  - 1.1. estratto catastale di mappa con evidenziata mediante colorazione l'area oggetto di intervento nonché riportante il contesto di riferimento per un raggio di almeno mt. 500, precisando i mappali interessati e il numero dei relativi fogli di mappa;
  - 1.2. Visura catastale dei terreni inclusi nel Piano Attuativo;
  - 1.3. estratto dello strumento urbanistico generale vigente in scala 1:2000 e degli strumenti attuativi con copia della normativa di riferimento;
  - 1.4. copia dell'Atto di proprietà o di altro atto che dimostri il titolo del richiedente al piano attuativo o dichiarazione sostitutiva;

- 1.5. rilievo fotografico a colori dell'area oggetto di intervento e del suo contesto nonché planimetria generale con riferimento ai punti di ripresa;
- 1.6. rilievo planimetrico e altimetrico del terreno (scala 1:500 o superiore) quotato, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento e dimostrazione grafica delle superfici;
- 1.7. planimetria/e quotata/e di progetto (scala 1:500 o superiore) con l'indicazione di:
  - 1.7.1. dimensioni dell'area oggetto di intervento;
  - 1.7.2. punti cardinali;
  - 1.7.3. strade esistenti e in progetto con la relativa toponomastica e ampiezza;
  - 1.7.4. posizione e sagome dei fabbricati esistenti (interni ed esterni all'ambito di intervento) ed in progetto con precisate tutte le altezze;
  - 1.7.5. quote altimetriche del terreno;
  - 1.7.6. eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - 1.7.7. la posizione della/e recinzione/i in progetto o esistente, l'ubicazione dei passi carrai e degli ingressi pedonali;
  - 1.7.8. verifica del rispetto dei requisiti di sicurezza delle strade in merito agli accessi, alle fasce di rispetto, ecc.;
- 1.8. planimetria (scala 1:200 o superiore), sezioni e particolari costruttivi con indicate tutte le opere di urbanizzazione esistenti ed in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione - acqua - metano, verde, servizi, ecc.) adeguatamente quotate e dimensionate, con precisate le caratteristiche tecniche e i materiali;
- 1.9. computo metrico estimativo;
- 1.10. planimetria quotata (scala 1:200 o superiore) con indicati tutti gli spazi da destinare a Servizi (opere di urbanizzazione secondaria/standard, la suddivisione in lotti dello spazio privato, degli spazi privati da asservire ad uso pubblico e di quelli privati (distinguendo tra quelli comuni e quelli di esclusivo utilizzo delle singole unità immobiliari), le aree a parcheggio esistenti e quelle in progetto;
2. planimetria (scala 1:500 o superiore) della viabilità estesa al contesto dell'area oggetto di intervento per un raggio minimo di mt. 150, in cui sia precisata la distinzione fra strade private e strade pubbliche nonché il rapporto di connessione con la viabilità esterna, elaborati con dimostrazione grafica di tutti i calcoli planivolumetrici (che dovranno essere riportati necessariamente sulle tavole) per la verifica della conformità del progetto agli indici del PUC vigente;
3. planimetria con suddivisione dei lotti e indicazione della capacità edificatoria massima realizzabile per singolo lotto con relativa indicazione dei rispettivi indici e parametri urbanistici (es. distanze, altezze, aree drenanti, ecc.);
4. piante e sezioni schematiche dei fabbricati esistenti e in progetto (scala 1:200 o superiore) con indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici compresi nel piano attuativo;
5. relazione sottoscritta dal progettista e da tutti i proprietari da cui risulti:
  - 5.1. nominativi e dati anagrafici di tutti i proprietari;
  - 5.2. nominativo e dati anagrafici del progettista incaricato nonché il numero di iscrizione all'albo;
  - 5.3. descrizione dello stato attuale dell'area oggetto di intervento (inquadramento ambientale);
  - 5.4. criteri insediativi adottati al fine di valutare l'impianto complessivo del progetto;
  - 5.5. urbanizzazioni esistenti ed in progetto;
  - 5.6. presenza di eventuali vincoli;
  - 5.7. descrizione dell'intervento proposto (con particolare riferimento alle volumetrie in progetto, alle destinazioni d'uso, alle quantità di standard previsti, ecc.) e delle at-

- tività insediabili, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento proposto alle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente;
- 5.8. dichiarazione a firma di professionista abilitato alla progettazione con cui si asseveri la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche adottate o approvate (da allegarsi) e ai Regolamenti Edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
  - 5.9. descrizione delle opere da eseguirsi direttamente dalla parte privata;
  - 5.10. manutenzione degli spazi aperti (di uso pubblico) ed altri impegni della proprietà (collaudi, ecc.);
  - 5.11. nomina di referente unico a cui l'Amministrazione possa fare riferimento per eventuali comunicazioni;
6. Norme Tecniche di Attuazione per gli interventi edilizi inclusi nel piano attuativo con precisati gli indici da garantire nei singoli lotti, le distanze tra fabbricati e dalla sede stradale, gli allineamenti ed allegando inoltre abachi vincolanti relativi a:
    - 6.1. tipologie edilizie ammissibili e destinazioni;
    - 6.2. modalità di trattamento dello spazio aperto privato e indicazione delle essenze arboree da impiantare;
    - 6.3. materiali di rivestimento e coloriture;
    - 6.4. sistemazione esterne del verde e manutenzione (spazi interni ed esterni alla proprietà);
    - 6.5. recinzioni e accessi;
    - 6.6. schema di convenzione;
    - 6.7. elaborato grafico quotato con l'ubicazione dei picchetti inamovibili al fine dell'esatta delimitazione degli isolati e di quant'altro attiene al piano attuativo con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (in cui siano indicate le distanze dei picchetti dai fabbricati e dalle recinzioni esistenti che dovranno essere riportati pertanto sull'elaborato grafico stesso);
  7. Parere rilasciato da Enti/Gestori dei Servizi (es. Abbanoa, Enel, Telecom, Provincia di Sassari, Soprintendenze, ecc.).
  8. In caso di Piani Attuativi o Programmi Integrati non conformi al PUC il progetto verrà trasmesso dall'Amministrazione Comunale all'ASL per un parere relativo agli aspetti igienico-sanitari relativi alla variante proposta, allegando attestazione di avvenuto pagamento per la specifica prestazione.
  9. Tutti gli elaborati e i documenti presentati dovranno essere firmati dai proprietari e dal progettista.
  10. Gli elaborati grafici dovranno essere redatti su tavole in adeguato formato UNI e riportare nel cartiglio il numero progressivo dello specifico elaborato, tutti gli elementi necessari all'identificazione del progetto, il contenuto specifico della tavola, il/i nominativo/i della proprietà.

## **ALLEGATO C | INDICAZIONI IN MATERIA DI EFFICIENZA ENERGETICA**

### **C.1 | N | Regolazione locale della temperatura**

1. In caso di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.
2. Salvo quanto espressamente indicato dalla normativa regionale e nazionale in vigore, quanto previsto si applica anche nei casi di interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento in edifici esistenti in caso di:
  - 2.1. completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
  - 2.2. sostituzione dei terminali scaldanti;
  - 2.3. rifacimento della rete di distribuzione del calore.
3. È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali anche negli edifici esistenti con gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore nelle modalità prescritte dalla normativa regionale e nazionale in vigore.

### **C.2 | N | Contabilizzazione energetica**

1. Negli edifici di nuova costruzione e per quelli esistenti in caso di nuova installazione o ristrutturazione dell'impianto termico e in caso di sostituzione del generatore di calore, gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale per singola unità immobiliare e per singolo ambiente se diverso dalla residenza.
2. Tale obbligo è altresì previsto per le sostituzioni dei generatori di calore negli edifici esistenti, anche se la sostituzione non coinvolge tutti i generatori che costituiscono l'impianto.
3. Eventuali casi di impossibilità tecnica all'installazione dei suddetti sistemi di termoregolazione e contabilizzazione devono essere riportati in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato, da allegare al libretto di centrale. L'impossibilità tecnica può riguardare solo gli impianti esistenti, anche se in corso di ristrutturazione, o le sostituzioni di generatori di calore.
4. Il provvedimento si applica nei casi previsti dalla normativa regionale e nazionale in vigore.
5. Tali sistemi consentono una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico. La contabilizzazione deve poter individuare i consumi di energia termica utile per singola unità immobiliare e deve essere effettuata anche per i consumi di acqua calda sanitaria, ove questa è prodotta centralmente, attraverso l'individuazione dei consumi volontari di energia termica utile. In caso di impossibilità tecnica nell'individuazione dei consumi di energia termica utile riferiti all'acqua calda sanitaria, è prescritta la installazione di contatori di acqua calda sanitaria che individuino i consumi per singola unità immobiliare.
6. È obbligatorio l'installazione di sistemi di contabilizzazione individuale per singola unità immobiliare anche negli edifici esistenti con gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore nelle modalità prescritte dalla normativa regionale e nazionale in vigore.

### **C.3 | D | Impianti di riscaldamento e caldaie**

1. Negli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione, organizzati in condomini con oltre otto unità immobiliari, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati.
2. Tale disposizione non si applica in ogni caso agli edifici, organizzati in schiera, che hanno come parte comune il solo corsello carraio.
3. Le caldaie per riscaldamento autonomo devono essere previste, nelle nuove costruzioni, all'interno della sagoma dell'edificio nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti.
4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente le caldaie devono essere posizionate prioritariamente all'interno degli alloggi. Qualora ciò non sia possibile per motivate esigenze tecniche connesse al rispetto della normativa vigente, le caldaie non dovranno essere poste su facciate principali o fronteggianti spazi pubblici, ma potranno essere installate sui prospetti interni, su logge, terrazzi, appositi rientri e dovranno essere del tipo a basamento oppure incassate nello spessore della muratura e tinteggiate di colore uguale a quello della facciata (vedi Articolo 31 del presente Regolamento Edilizio).
5. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in merito alla climatizzazione estiva e invernale dei diversi ambienti/spazi (vedi Allegato F del presente Regolamento Edilizio), è consentito riscaldare i seguenti spazi:
  - 5.1. Spazi di abitazione;
  - 5.2. Spazi accessori;
  - 5.3. Spazi di servizio, con esclusione di cantine, servizi igienici non ricompresi nel fabbricato principale, sgomberi, sottotetti non aventi le caratteristiche degli spazi di abitazione di cui sopra, androni e ingressi comuni, locali per impianti tecnologici (es. locale caldaia), rustici e similari.

### **C.4 | N | Certificazione energetica**

1. Per gli edifici per i quali, a decorrere dal 1° settembre 2007, è presentato il Titolo Abilitativo per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito, dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'APE, redatto secondo lo schema e le procedure definite dalla legislazione nazionale e regionale in vigore.
2. Il nominativo del tecnico incaricato per la certificazione energetica, dovrà essere indicato al momento della presentazione della richiesta (Titolo Abilitativo) attraverso la consegna in forma cartacea della copia della lettera di assegnazione dell'incarico della redazione della Certificazione Energetica firmata dal proprietario o chi ne ha titolo. Tale obbligo è previsto anche nel caso in cui il proprietario dell'edificio sia un Ente pubblico. Qualora l'incarico sia revocato, il proprietario dell'edificio è tenuto a darne comunicazione al Comune, indicando il nuovo Soggetto certificatore.
3. In sede di comunicazione di fine lavori, occorre consegnare al Comune una copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

### **C.5 | C | Edifici ed energia quasi zero**

1. A partire dal 1 gennaio 2016 tutti i nuovi edifici e quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, devono essere edifici a energia quasi zero secondo quanto stabilito dalla legislazione regionale e nazionale in vigore

## ALLEGATO D | INDICAZIONI IN MATERIA DI PROGETTAZIONE DELLA QUALITÀ URBANA

Si riportano indicazioni e consigli in merito alla progettazione della qualità urbana, fermo restando che in caso di contrasto sono da intendersi sempre prevalenti e prescrittive le norme degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti (PUC, Piani Attuativi Approvati, ecc.).

### D.1 | C | Centro di antica e prima formazione

1. Le disposizioni di questo Articolo si applicano alle parti del paese qualificate come centro di antica e prima formazione, così come individuate nell'atto di pianificazione urbanistica generale e salvo diversa disposizione in esso contenuta.
2. **Allineamenti planimetrici.** Gli interventi dovranno garantire la continuità della cortina edilizia lungo il perimetro dell'isolato e riprendere le giaciture degli edifici attigui, avendo cura di raccordarle se discordanti. Gli arretramenti sono pertanto sconsigliati. Le norme riguardanti le distanze minime fra gli edifici sono comunque fatte salve.
3. **Allineamenti altimetrici.** Gli interventi prospicienti il fronte strada devono garantire l'allineamento al filo di gronda degli edifici esistenti attigui (allineamento altimetrico) avendo cura, laddove questi siano fra loro discordanti o non consoni alla tradizione edilizia locale, di adeguarsi all'altezza mediana prevalente all'interno del fronte edilizio prospiciente la strada della porzione di isolato in cui è collocato l'intervento.
4. **Corti e cortili.** L'integrità delle corti, dei cortili e degli altri spazi non edificati interni agli isolati deve essere preservata ed è sconsigliato occuparne la parte centrale con fabbricati fuori terra di qualsiasi tipo. La posizione delle nuove costruzioni, quando ammesse, deve di conseguenza essere il più possibile addossata agli edifici esistenti e/o al perimetro dello spazio non costruito interno agli isolati, avendo cura, quando si tratta di accessori e altre costruzioni di pertinenze, di collocarli in corrispondenza di quelli già esistenti nei lotti attigui. Il lato più lungo delle nuove costruzioni, se esistente, dovrà pertanto essere parallelo al perimetro dello spazio non edificato interno agli isolati.
5. **Rivestimenti delle facciate.** Le facciate devono essere finite con intonaco, tranne quando il tipo di costruzione e il carattere architettonico dell'edificio non richiedano l'impiego di altri materiali quali, ad esempio, il mattone a vista in laterizio, o la pietra. I rivestimenti plastici, il cemento a vista, le ceramiche sono sconsigliate. Si consiglia altresì:
  - 5.1. che le tinteggiature siano comprese entro la gamma delle terre. Sono altresì ammessi l'azzurro e il rosa tenue, il verde chiaro, il giallo carico e il bianco;
  - 5.2. che la scelta del tipo di rivestimento e della tinteggiatura deve essere fatta tenendo conto delle soluzioni adottate dagli edifici attigui e limitrofi, se congruenti con i caratteri della tradizione locale. Le facciate con un prospetto originale unitario devono essere salvaguardate, adottando tinteggiature e rivestimenti che ne garantiscano l'omogeneità, anche quando siano ora suddivise in porzioni distinte o facciano capo a proprietà differenti;
  - 5.3. che le zoccolature delle facciate e degli androni devono di norma essere alte 100 cm e comunque devono rimanere al di sotto della linea dei davanzali delle finestre poste al piano terra, a eccezione degli edifici di particolare pregio e dei palazzi. La facciata di questi edifici può essere trattata in modo differente fino alla linea del primo piano. Per la zoccolatura si consiglia l'impiego di lastre regolari di pietra sconsigliando il tipo ad "opus incertum", l'inserimento di pietre isolate, utilizzo di pietre sovrapposte (del tipo pietre ricostruite), klinker e similari;

- 5.4. che è possibile prevedere delle finiture realizzate con materiali fotocatalitici, che possono contribuire all'abbattimento dei gas nocivi<sup>37</sup>;
- 5.5. Non si possono eseguire sulle facciate degli edifici e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinti figurativi e ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione comunale dei relativi progetti e bozzetti.

## **D.2 | C | Altre parti del paese**

1. Le tinteggiature degli edifici devono essere rispettose della tradizione cromatica del territorio.
2. Le tinteggiature dovranno rispettare, qualora esistenti, le tradizionali marcature (risalto cromatico) di marcapiani, contorni di porte o finestre, gronde e simili. Sono preferibilmente da escludere pitture a legante acrilico, salvo nel caso di rivestimento di cappotti; vanno preferite quelle con legante a calce con fissativi naturali e/o pitture ai silicati, oppure è possibile prevedere delle finiture realizzate con materiali fotocatalitici.

## **D.3 | C | Elementi in ferro (inferriate, ringhiere, etc.)**

1. Tutti gli elementi in ferro di finitura della facciata (grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, ecc.) costituiscono fattori essenziali dell'immagine degli edifici e devono essere scelti ed inseriti coerentemente con la tipologia dell'edificio. Qualora detti elementi risultassero di particolare pregio, ne è sconsigliata la rimozione ed è consentita la sola manutenzione. In caso di documentato degrado, è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori. Il trattamento di tutti questi elementi in ferro dovrà riproporre il colore originale mediante pulitura.
2. Inferriate: sono ammesse le tipologie tradizionali ad elementi verticali con o senza elementi di decoro e del tipo a raggiera, con o senza motivi decorativi per le lunette soprastanti porte, portoni, vetrine e aperture di box.
3. Non sono ammesse inferriate con disegno non appartenente alla tradizione locale (esempio di inferriata non ammessa: a barra incrociata con inclinazione a 45° del tipo "alla romana" oppure aggettanti "alla spagnola").
4. Sono ammesse tipologie diverse dalle tradizionali quando trattasi di nuova costruzione a condizione che la tipologia adottata risulti organica con la costruzione stessa.
5. Le inferriate, di norma, non devono sporgere dal filo esterno del paramento murario.
6. Ringhiere: sono ammesse tutti i tipi tradizionali. Sono ammesse tipologie diverse dalle tradizionali quando trattasi di nuova costruzione a condizione che la tipologia adottata risulti organica con la costruzione stessa.

## **D.4 | C | Interventi sulle pareti esterne degli edifici e disciplina del colore**

1. Le operazioni di rintonacatura e di tinteggiatura degli edifici esistenti non dovranno arrecare pregiudizio alla leggibilità di preesistenti decorazioni, decorazioni a rilievo, fregi e altri elementi decorativi già esistenti sulle facciate.
2. Nel caso di edifici preesistenti di antica formazione, il colore delle facciate dovrà preferibilmente riprendere quello originale.

---

<sup>37</sup> La fotocatalisi è il fenomeno naturale per cui una sostanza, chiamata fotocatalizzatore, attraverso l'azione della luce naturale o artificiale, attiva un forte processo ossidativo che porta alla trasformazione di sostanze organiche e inorganiche nocive (ossido e biossido di azoto, biossido di zolfo, materiale particolato sospeso organico, composti aromatici volatili, monossido di carbonio e ozono) in composti assolutamente innocui. La fotocatalisi favorisce così la più rapida decomposizione degli inquinanti evitandone l'accumulo.

3. Nei casi di edifici in cortina in cui non sia possibile individuare le coloriture originarie dovranno essere utilizzate cromie che si rapportino in modo adeguato ed armonico con le tinte delle facciate degli edifici circostanti.
4. In generale la colorazione delle facciate e dei serramenti deve rapportarsi con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica.
5. Nella verifica di tale rapporto e della conseguente capacità d'integrazione armonica, in caso di valutazioni estetiche non coincidenti, prevale il giudizio espresso dall'Amministrazione comunale.
6. La colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata. È inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni dello stesso edificio e della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità;
7. Elementi architettonici e/o pittorici di pregio esistenti sulle facciate devono essere conservati e valorizzati.

### **E.1 | C | Riduzione degli effetti del gas Radon**

1. Gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (Interventi di ristrutturazione edilizia, Interventi di restauro conservativo, Interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.), devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.

### **E.2 | D | Inquinamento elettromagnetico interno**

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, al fine di ridurre il più possibile l'esposizione degli utenti, si raccomanda di minimizzare, negli ambienti interni, il livello dei campi elettromagnetici a frequenza 50 Hz, impiegando, almeno nei locali di permanenza abitativa prolungata (camere da letto), impianti di distribuzione a stella associati a disgiuntori e cavi schermati o impianti a bassa tensione.
2. È altresì utile prevedere il decentramento di contatori e l'allontanamento delle dorsali di conduttori dai posti letto. Per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, si consiglia che almeno nei locali di permanenza abitativa prolungata (camere da letto) siano impiegati disgiuntori e cavi schermati.

**F.1 | N | Sviluppo della mobilità sostenibile**

1. Conformemente a quanto indicato dalla legislazione regionale e nazionale in vigore<sup>38</sup>, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione a uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate per legge.

**F.2 | N | Reti di telecomunicazioni**

1. Nelle nuove costruzioni prevedere cavedi multiservizi o cavidotti per reti di telecomunicazioni di adeguate dimensioni per rendere agevoli i collegamenti delle singole unità immobiliari<sup>39</sup>.
2. La presentazione di progetti per la realizzazione di edifici di nuova costruzione, anche a seguito di demolizione e ricostruzione, deve prevedere l'installazione di condotti verticali destinati all'alloggio di cavi in fibra ottica<sup>40</sup>.
3. Le domande presentate dopo la data di adozione del PUC per edifici di nuova costruzione o interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sono assoggettate alle norme che riguardano "l'infrastrutturazione digitale" di cui all'art. 135bis del D.P.R. 380/01.
4. La progettazione delle aree di nuova espansione edilizia e di arterie stradali di nuova costruzione soggette al rifacimento del fondo stradale prevede la realizzazione di condotti tecnologici multifunzionali destinati ad ospitare, tra l'altro, i cavidotti per la fibra ottica e le reti per il trasporto dell'energia termica..
5. Nella realizzazione di nuove infrastrutture per l'illuminazione di aree pubbliche o soggette ad uso pubblico, sono adottate modalità attuative funzionali ad ospitare apparati per le telecomunicazioni e la sicurezza.
6. Ai sensi del testo coordinato del Decreto-Legge 12 settembre 2014, n. 133 art. 6 comma 3-bis, le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione (articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259) sono considerate opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 4, primo comma, della legge 29 settembre 1964, n. 847.
7. Conformemente alla legislazione nazionale in vigore, è vietato provvedere alla climatizzazione estiva e invernale di cantine, ripostigli, scale primarie e secondarie, box, garage e depositi.

<sup>38</sup> Legge n. 134/2012 art. 17: **17 - sexies (Disposizioni in materia urbanistica)** "...Le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica costituiscono opere di urbanizzazione primaria realizzabili in tutto il territorio comunale. Le leggi regionali stabiliscono contenuti, modalità e termini temporali tassativi affinché gli strumenti urbanistici generali e di programmazione territoriale comunali e sovracomunali siano adeguati con la previsione di uno standard minimo di dotazione di impianti pubblici di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica e in coerenza con il Piano nazionale. Le leggi regionali prevedono, altresì, che gli strumenti urbanistici e di programmazione siano adeguati con la previsione di uno standard minimo di dotazione di impianti di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica ad uso collettivo a corredo delle attività commerciali, terziarie e produttive di nuovo insediamento..." **17 - septies (PNire)** "...I comuni possono accordare l'esonero e le agevolazioni in materia di tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche stabiliti dall'articolo 1, comma 4, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in favore dei proprietari di immobili che eseguono interventi diretti all'installazione e all'attivazione di infrastrutture di ricarica elettrica veicolare dei veicoli alimentati ad energia elettrica..."

<sup>39</sup> Art. 4 comma 1-ter D.P.R. 380/01.

<sup>40</sup> Art. 40 collegato finanziaria 2002.

## ALLEGATO G | SANZIONI

N°	DESCRIZIONE	SANZIONE	NOTE – ULTERIORI ATTI
1.	Omessa presentazione al protocollo comunale di comunicazione di INIZIO LAVORI	€ 100	-
2.	Omessa presentazione al protocollo comunale di comunicazione di FINE LAVORI entro 30 giorni dal termine	€ 100	Importo non dovuto qualora sia presentata una domanda di sanatoria o venga irrogata, per difformità delle opere od ancora per obblighi connessi alla ultimazione dei lavori, altra sanzione pecuniaria ai sensi di legge.
3.	Ritardo nella comunicazione di fine lavori (segnalazione del soggetto interessato)	€ 50	Se spontaneamente presentata
4.	Omessa esposizione di cartello di cantiere	€ 100	-
5.	Esposizione di cartello di cantiere carente per contenuti od illeggibile	€ 50	-
6.	Omessa recinzione di cantiere	€ 300	Diffida a proseguire i lavori e ingiunzione a recingere
7.	Omessa segnalazione di sicurezza per presenza del cantiere	€ 300	Diffida a proseguire i lavori e ordinanza a tutela della pubblica e privata incolumità
8.	Mancata esecuzione di opere necessarie a mantenere il decoro, l'igiene e la salvaguardia della pubblica e privata incolumità, in caso di interruzione dei lavori	€ 300	Ordinanza di ripristino delle condizioni di decoro, igiene e sicurezza
9.	Mancata esecuzione di opere necessarie a mantenere il decoro, l'igiene e la salvaguardia della pubblica e privata incolumità, in caso di mancata manutenzione (art. 20)	€ 300	Ordinanza di ripristino delle condizioni di decoro, igiene e sicurezza
10.	Omesso rispetto del Regolamento nel caso di apposizione impianti tecnologici privati	€ 300	Diffida a proseguire i lavori ed ingiunzione al rispetto del Regolamento
11.	Installazione di impianti di condizionamento o gruppi di refrigerazione o qualunque altro impianto tecnologico in difformità dalle disposizioni del Regolamento Edilizio	€ 500	Diffida a proseguire nei lavori o ingiunzione di rimozione o rimozione d'ufficio a spese del contravventore
12.	Esecuzione Recinzioni in difformità dall'Art. 29 del Regolamento Edilizio	€ 300	Diffida a proseguire nei lavori o ingiunzione di rimozione o rimozione d'ufficio a spese del contravventore
13.	Inottemperanza alla ingiunzione a demolire (art. 31 D.P.R. 380/01)	€ 220/m <sup>2</sup>	Con un minimo di euro 2.000 ed un massimo di euro 20.000
14.	Oblazione ai sensi art. 36 D.P.R. 380/01	€ 516	Solo in caso di completa gratuità del titolo poiché non computabile il contributo di costruzione

1. In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente Regolamento Edilizio comportano comunque per quanto sopra non specificato l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a euro 150,00 per ciascuna violazione accertata.
2. Il trasgressore e gli obbligati in via solidale, che si trovino in condizioni economiche disagiate, possono richiedere - in carta libera - il pagamento rateale della sanzione con rate trimestrali da un minimo di 3 (tre) a un massimo di 10 (dieci). La richiesta non è più ammessa decorsi 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza ingiunzione.
3. Il Dirigente/Responsabile, ove ricorrano le condizioni di cui al comma 2 del presente Articolo, può accogliere l'istanza con proprio provvedimento motivato attenendosi alle seguenti regole:
  - 3.1. Fatte salve situazioni particolarmente gravi debitamente documentate – la rateizzazione non può essere concessa per sanzioni il cui importo sia inferiore a euro 300,00 (trecento/00).
  - 3.2. In ogni caso ciascuna rata non può essere inferiore a euro 50,00 (cinquanta/00).

- 3.3. L'obbligazione può essere estinta in ogni momento mediante unico pagamento delle rate residue.
  - 3.4. Per "condizioni economiche disagiate" si intendono situazioni economiche e patrimoniali nelle quali il pagamento della sanzione in un'unica soluzione inciderebbe con gravi ripercussioni sulla vita lavorativa e/o personale del richiedente.
  - 3.5. La richiesta deve essere corredata da una Dichiarazione sostitutiva di Atto Notorio che attesti, sotto la propria responsabilità, le condizioni economiche che impediscono il pagamento in un'unica soluzione, e ogni altra documentazione ritenuta idonea dall'interessato a comprovare la rilevanza dell'incidenza economica della sanzione sulla propria attività imprenditoriale e/o lavorativa e/o sulla situazione familiare.
  - 3.6. Il pagamento rateale della sanzione può essere concesso con la stessa ordinanza che determina la sanzione nel caso in cui la richiesta di rateizzazione perviene prima della sua emissione; se la richiesta perviene dopo l'avvenuta notifica dell'ordinanza di ingiunzione, il Dirigente/Responsabile dispone con apposita determinazione che la sanzione venga pagata in rate mensili specificandone le modalità ed i termini.
  - 3.7. Decorso inutilmente, anche per una sola rata, il termine fissato dall'autorità competente, l'ufficio inviterà l'obbligato a regolarizzare i pagamenti avvertendolo che, ove non provveda, è tenuto al pagamento del residuo ammontare della sanzione in un'unica soluzione.
4. Il Dirigente/Responsabile, procede a determinare le sanzioni con apposito atto, attenendosi alle seguenti regole:
    - 4.1. nei casi previsti dall'art. 31 comma 4-bis del D.P.R. 380/01 pari al prodotto della superficie oggetto di ingiunzione a demolire ed il valore indicato nella tabella soprastante. Verrà valutata la somma delle superfici di tutti i piani, sopra e sotto la quota stradale, ancorché non accessibili, misurate al lordo delle murature mentre in caso di costruzioni aperte/parzialmente aperte il profilo determinato dalla proiezione sul piano delle costruzioni stessa, senza alcuna esclusione;
    - 4.2. nei casi previsti dall'art. 37 comma 1 o comma 3 del D.P.R. 380/01, applica una sanzione, per ogni unità immobiliare, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, come comunicato dall'Agenzia delle Entrate, e comunque in misura non inferiore ad euro 516,00 per ogni unità immobiliare;
    - 4.3. nei casi previsti dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01, applica una sanzione, per ogni unità immobiliare, equivalente all'aumento del valore venale dell'immobile, come comunicato dall'Agenzia delle Entrate, e comunque non superiore ad euro 5.164,00 e non inferiore ad euro 516,00 per ogni unità immobiliare;
    - 4.4. nei casi previsti dall'art. 6, comma 7 del D.P.R. 380/01, applica una sanzione pecuniaria pari a euro 1.000,00, per ogni unità immobiliare (sanzione tuttavia da applicare pari a euro 1.000,00 anche nel caso di frazionamento da una a più unità). Tale sanzione è ridotta a euro 333,00, per ogni unità immobiliare, quando la comunicazione è effettuata spontaneamente mentre l'intervento è in corso di esecuzione.