Comune di Montelanico

Provincia di Roma

AREA TECNICA

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Parte Seconda

NORME DI DETTAGLIO

Testo Coordinato con Note della Provincia Di Roma - Prot 174629 /2009

Tipologia di scrittura

Nella presente parte del Regolamento Edilizio ---- Testo originale

opere di manutenzione ordinaria. --- Testo aggiunto

~~ubicazione del cantiere~~ -- Testo eliminato

Redattore: *Arch. Mauro Taddei*

REVISIONE UTC *Aprile 2010*

PARTE SECONDA
NORME DI DETTAGLIO

TITOLO X
FASI DEL PROCESSO EDILIZIO

Articolo 122
Contenuti

1. Nella presente parte del Regolamento Edilizio sono contenute le “Norme di dettaglio” per la gestione del processo edilizio nell'osservanza dei principi e degli obiettivi sanciti nella “Prima parte” del medesimo Regolamento.

2. La competenza sulla presente parte del Regolamento Edilizio è in capo alla Giunta Comunale, a cui è demandato il compito dell’adeguamento delle norme in relazione all'evoluzione della normativa sovraordinata in merito ai processi edilizi, nonché ai criteri per il raggiungimento dei requisiti prestazionali , anche in relazione all'evoluzione tecnologica.

Articolo 123
Processo edilizio

1. Nel processo edilizio il Comune esercita compiti di informazione, di gestione e di controllo nell’ambito delle leggi nazionali e regionali in materia nonché alle disposizioni contenute nella “Parte prima” del presente Regolamento .

Articolo 124
Attività informativa

1. Nell’ambito della funzione di informazione svolta dal Comune, l’attività informativa relativamente al processo edilizio comprende di norma servizi anche in via telematica per semplificare i rapporti tra l’Amministrazione comunale e l’utenza, con particolare riferimento alle categorie professionali, ai proprietari di immobili, a coloro i quali hanno titolo a richiedere provvedimenti in materia edilizia e urbanistica, nonché ad altri soggetti comunque interessati all’attività edilizia.

2. I servizi di cui al comma precedente sono forniti dallo **Sportello Unico per l’Edilizia (S.U.p.E.)**, o comunque dall’Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata dell’Area Tecnica, con competenze tecnico - amministrative.

3. In particolare, le attività della struttura di cui al precedente comma 2 consistono in:
   a) informazioni sulla normativa urbanistica – edilizia;
   b) informazioni sulle procedure;
   c) rilascio della eventuale modulistica utilizzata nel Comune ;
   d) informazioni sullo stato dei procedimenti;
   e) visione degli atti depositati e rilascio di copie;
   f) altre funzioni previste dal presente Regolamento.

Articolo 125
Fasi del processo edilizio

1. Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Regolamento il processo edilizio, come definito al 3° comma del precedente art. 2 , può trovare applicazione tramite intervento edilizio diretto o piano attuativo e si compone di tre fasi :
a) progettazione, presentazione ed acquisizione del titolo abilitativo;
b) esecuzione dell'opera, che comprende anche eventuali varianti al progetto originario;
c) conformità edilizia e agibilità.

Articolo 126
Attività di gestione

1. L'attività di gestione del processo edilizio ha inizio con la presentazione *della richiesta di permesso di costruire o del deposito* della denuncia di inizio attività (DIA) corrispondenti al procedimento edilizio cui si riferiscono e si conclude con l'emissione di un provvedimento o con l'esercizio dei controlli nei casi previsti dalla legge o dal presente Regolamento.

2. I progetti edilizi devono essere presentati su supporto cartaceo , secondo le procedure ed i formati eventualmente definiti nelle "Disposizioni tecnico organizzative" di cui all'art. 4 , comma 4, del presente Regolamento .

3. Il Comune predispone i mezzi organizzativi per incentivare la presentazione in via telematica di istanze, e relativi progetti, da parte del cittadino e degli interessati al processo edilizio, secondo le modalità tecniche previste dalla legge e dal Regolamento.

4. Qualsiasi comunicazione sia diretta all'Amministrazione sia da questa diretta agli interessati può avvenire tramite fax, posta elettronica o altri strumenti informatici, ad eccezione dei casi in cui sia prevista per legge la notificazione.

5. Con le "Disposizioni tecnico organizzative" di cui al precedente art. 4, comma 4, il Comune definisce gli standard e le modalità di trasmissione delle comunicazioni di cui al punto precedente. In assenza di particolari disposizioni a riguardo , le comunicazioni avvengono per iscritto, in originale o tramite fax .

Articolo 127
Attività di controllo

1. I controlli sugli atti che contengono dichiarazioni sottoscritte dai tecnici abilitati, di conformità o di asseverazione, sono effettuati nelle percentuali stabilite dalla vigente legislazione in materia o nella misura e con le modalità stabilite ai sensi dell'art. 5, comma 5, del presente Regolamento .

2. Gli atti ed i provvedimenti amministrativi a contenuto generale, adottati nelle materie di cui al presente Regolamento ed in particolare per l'attività di controllo , sono adeguatamente pubblicizzati anche attraverso sistemi telematici e di comunicazione con il cittadino.

3. A conclusione della fase di controllo, il procedimento amministrativo deve ritenersi terminato, salvo ipotesi di violazioni nella materia urbanistico – edilizia o nelle altre ipotesi previste dalla legge.

TITOLO XI
PROCEDURE ED ADEMPIMENTI

CAPO I
PROCEDURE FACOLTATIVE

Articolo 128
Richiesta di valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della DIA o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento; tale valutazione può riguardare un progetto di nuova costruzione, di ampliamento o di ristrutturazione globale. Per quanto attiene la verifica dei requisiti tecnici igienico sanitari la valutazione preventiva viene rilasciata dal competente Ufficio della Azienda USL RM G che deve rilasciare parere obbligatorio da allegare al progetto di massima di cui al successivo comma 2 .

2. Salvo quanto ulteriormente previsto nelle “Disposizioni tecnico organizzative” , il progetto di massima, da presentarsi in due copie, è generalmente costituito almeno dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari, redatti in forma anche semplificata, tutti riducibili in formato UNI A4 ed in elaborato unico:

a) planimetria, almeno in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l’esatta individuazione dell'intervento;
b) rilievo dell’area e/o edifici, almeno in scala 1:200, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti e di tutti i vincoli infrastrutturali ;
c) rilievo degli edifici in scala 1:100, con piante di tutti i piani, indicando gli usi delle unità immobiliari e le funzioni dei singoli locali , e la rappresentazione dei prospetti ed almeno due sezioni significative;
d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
e) relazione illustrativa dell’intervento, delle specifiche destinazioni d’uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
f) elaborati grafici progettuali, relativi all’area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c);
g) dichiarazione relativa all’esistenza di vincoli (compresi quelli storico-architettonico e testimoniali) ed a tutte le limitazioni urbanistiche e edilizie relative alla proprietà .

3. La valutazione preventiva è rilasciata entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione del progetto o, comunque, dalla data di acquisizione del parere obbligatorio di cui al precedente comma 1. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata .

4. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della DIA per il progetto elaborato in conformità a quanto ivi indicato. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al Regolamento Edilizio.

5. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dall’Amministrazione Comunale, con successivo e specifico atto, in relazione alla complessità dell'intervento.

Articolo 129
Richiesta di pre - parere

1. E' possibile richiedere da parte degli aventi titolo, per interventi di particolare complessità e di rilevante interesse urbanistico ed edilizio, un pre - parere al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, alla Commissione Edilizia Integrata e, se costituita, alla Commissione Edilizia. La documentazione deve permettere di disporre di tutti gli elementi (documentazione fotografica dell'esistente, stato di fatto, progetto, inserimento nel contesto urbano, relazione tecnica di progetto) utili al fine di una valutazione di merito. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta del Responsabile dell'area Tecnica o del procedimento (o della Commissione edilizia se costituita) o dello stesso proponente.

2. Qualora gli elaborati presentati per la richiesta di permesso di costruire non differiscano da quelli contenuti nel pre - parere e lo stesso sia stato positivo, la pratica non dovrà essere nuovamente sottoposta al parere dell'organo competente .

3. Il pre - parere espresso dall'organo competente conserva la propria validità per un anno.

4. E' possibile richiedere certificazione formale del pre - parere, la stessa è soggetta al pagamento del diritto di segreteria nella misura fissata dall'Amministrazione Comunale con successivo e specifico atto .

CAPO II
PROCEDURE OBBLIGATORIE

Articolo 130
Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi

1. Ai fini della realizzazione dell'intervento, qualora sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di Settori comunali o di altre Amministrazioni occorre distinguere tra le tipologie elencate ai successivi articoli.

Articolo 131
Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima del conseguimento del titolo edilizio

1. Sono compresi in questa categoria i pareri resi, se ed in quanto previsti, dall'Azienda USL RM G , dall'ARPA e dagli Uffici regionali e provinciali competenti alla tutela dei vincoli secondo le vigenti disposizioni regionali o nazionali in materia .

2. La rispondenza del progetto ai requisiti tecnici di cui al Titolo V della "Parte Prima – Norme di principio" del presente Regolamento deve essere resa dal progettista mediante asseverazione di conformità per tutte le destinazioni d'uso.

3. Qualora le opere insistano su aree soggette a vincoli, fasce di rispetto o usi pubblici i relativi pareri devono essere resi dalle Autorità preposte alla tutela prima dell'acquisizione del titolo edilizio ad esclusione di quelli necessari prima dell'inizio dei lavori.

4. La rispondenza del progetto al rispetto dei requisiti estetici già valutati dall'organo competente, reso in sede di parere preventivo su una identica soluzione progettuale, può essere autocertificata dal progettista al

momento della richiesta del titolo abilitativo, al fine di eliminare il successivo parere da parte dello stesso organo competente.

Articolo 132
Conferenza dei servizi

1. I pareri obbligatori prima dell'acquisizione del titolo possono essere raccolti tramite convocazione di conferenza dei servizi di cui alla legge n. 241/90, ogni qualvolta sia opportuno esaminare contestualmente i vari elementi coinvolti nel procedimento.

2. Nel caso in cui i pareri obbligatori siano depositati in copia presso il Comune contestualmente alla richiesta o denuncia, non si procede alla convocazione della conferenza dei servizi.

Articolo 133
Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori

1. La legge prevede pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori.

2. A titolo esemplificativo si indicano i seguenti:
a) autorizzazione per opere insistenti in aree soggette a vincolo idrogeologico;
b) autorizzazione agli scarichi delle acque di cui al D. Lgs. n° 152/99 ed alla legislazione regionale in materia ;
c) autorizzazione per le costruzioni in zona sismica ;
d) autorizzazione per costruzioni che interessano corsi d'acqua.

CAPO III
PROCEDIMENTI

Articolo 134
Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio

1. E' legittimato a richiedere il titolo edilizio il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo , in base alle leggi in vigore .

2. L'esecuzione degli interventi edilizi , quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio e al patrimonio dello Stato o di enti pubblici, è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono .

3. A titolo esemplificativo si considerano "aventi titolo legittimati" a richiedere il titolo abilitativo, tra gli altri:
a) il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo ;
b) il titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo, limitatamente agli interventi di realizzazione di opere sotterranee ;
c) l'usufruttuario, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo ;
d) il titolare del diritto di uso, ai sensi dell'art. 1021 del C.C., o del diritto di abitazione, ai sensi dell'art. 1022 del C.C., limitatamente agli interventi di cui alla lettera precedente ;
e) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria ovvero agli altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto ;
f) l'enfiteuta ;

g) il comproprietario munito del consenso di tutti i comproprietari ;
h) il titolare di un diritto reale di godimento, compreso l'affittuario di fondo rustico ;
i) l'amministratore del condominio, per le parti comuni , sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
j) la persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria;
k) la persona delegata dal possessore del titolo ad intervenire;
l) il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alle richieste che riguardino interventi direttamente connessi a tale godimento ;
m) il locatario sulla base di espresso consenso del possessore del titolo ad intervenire ;
n) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra elencati .

4. I soggetti di cui al comma 1, ad esclusione di quelli di cui alla lettera f), g), devono dichiare ai sensi dell'articolo 47 del DPR n.445/2000 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), la titolarità ad intervenire. Se il richiedente è un soggetto di cui ai punti f) e g) dovrà comunque allegare la suddetta dichiarazione resa dal possessore del diritto reale sul bene.

Articolo 135
Opere non soggette a titolo abilitativo

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici e, comunque, nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, quali le norme per le costruzioni in zona sismica o il D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., non sono soggette a titolo abilitativo:

a) ~~le opere di manutenzione ordinaria, fermo restando l'onere della comunicazione di cui al successivo articolo 137~~ ;
opere di manutenzione ordinaria.
b) le opere oggetto di ordinanza sindacale contingibile e urgente;
c) le opere oggetto di ordinanza sindacale di ripristino di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici;
d) l'eliminazione di opere abusive;
e) le opere realizzate nei "campi sosta nomadi" a cura dell'Amministrazione Comunale così come previste dalle "norme di utilizzazione e criteri di gestione delle aree sosta attrezzate e di transito riservate alle popolazioni nomadi";
f) le opere nell'ambito e per lo svolgimento di manifestazioni temporanee oggetto di autorizzazione amministrativa nei limiti temporali previsti dall'autorizzazione stessa ;
g) le opere di carattere temporaneo realizzate su suolo pubblico ed oggetto di concessione dello stesso ;
h) le opere connesse alla realizzazione di passi carrai su suolo pubblico ;
i) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio ;
j) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato ;
k) le opere di carattere temporaneo di tipo precario in quanto destinate a soddisfare particolari e ben precise esigenze e ad essere completamente rimosse al termine del loro uso (a titolo esemplificativo : le baracche e le installazioni di cantiere sia per opere pubbliche che private; i ponteggi e le opere provvisionali da utilizzare nelle fasi di costruzione di opere ; l'installazione di gru compresa l'esecuzione dei relativi basamenti di fondazione; i ricoveri stagionali e provvisori di prodotti agricoli e simili) .
w) le istallazioni previste dall'art. 19 comma 4 lettera a) della LR 26/07 :

1. *di pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 30 mq. E di pompe di calore destinate esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi;*
2. *di impianti solari fotovoltaici parzialmente o totalmente integrati agli edifici pubblici e privati ovvero anche non integrati, qualora posti sulle coperture di edifici commerciali ed industriali, di potenza nominale uguale o inferiore a 20 kWp, e relativamente agli stabili condominiali, di potenza nominale uguale o inferiore a 5 kWp per unità abitativa, fino a un massimo di 20 kWp per l'intero stabile;*
3. *di impianti eolici di potenza uguale o inferiore a 5 kWp negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi;*

2. Le opere di cui alle precedenti lettere "f" , "g" e "k" sono soggette alla particolare disciplina contenuta nell'allegato "B" al presente Regolamento .

Articolo 136
Opere pubbliche o d'interesse pubblico non soggette a titolo

1. Non sono soggette ad alcun titolo abilitativo le seguenti opere :
   a) opere realizzate da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree demaniali da realizzarsi da enti istituzionalmente competenti;
   b) opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale ;
   c) opere, interventi e programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di accordi di accordi di programma (D. Lgs. n. 267/00 e vigente legislazione regionale) .

~~**Articolo 137**~~
~~**Comunicazione relativa alla realizzazione di opere di manutenzione ordinaria**~~

~~1. Il soggetto che intende procedere alla realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria è tenuto a darne comunicazione scritta all'Ufficio Urbanistica contestualmente all'esecuzione dei lavori .~~

~~2. Nella comunicazione dovranno essere contenuti i seguenti dati :~~
~~generalità del soggetto che intende eseguire i lavori ;~~
~~natura dei lavori ;~~
~~ubicazione del cantiere ;~~
~~tecnico, abilitato all'esercizio della professione, cui è stata affidata la direzione dei lavori ;~~
~~impresa esecutrice dei lavori .~~

~~3. I lavori sono soggetti alla disciplina di cui al successivo articolo 160 del presente Regolamento .~~

Articolo 138
Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (D.I.A.)

1. Fatto salvo l'obbligo di acquisire, ove previsto, il parere favorevole da parte dei soggetti preposti alla tutela dei vincoli , sono assoggettati a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) :

a) gli interventi di manutenzione straordinaria ;
b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro che non interessino interi edifici soggetti a vincolo di protezione dei beni culturali e storici di cui alla Parte II – Titolo I del D. Lgs. n° 42/2004 ;
c) gli interventi di nuova costruzione di ascensori e piattaforme elevatrici destinati alla eliminazione delle barriere architettoniche ;
d) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in manufatti che interessano immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II - Titolo I del D.Lgs n. 42/2004, che riguardano elementi strutturali dell'edificio o che alterino la sagoma dell'edificio;
e) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate ;
f) gli interventi di ristrutturazione edilizia ad esclusione degli interventi globali su edifici soggetti a vincolo di protezione dei beni culturali e storici di cui alla Parte II – Titolo I del D. Lgs. n° 42/2004 ;
g) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti disciplinati dalla legislazione nazionale o regionale in materia e dalle norme degli strumenti urbanistici ;
h) i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 49, comma 7 – lett. b) e commi 8 e 9 dello stesso articolo, del presente Regolamento ;
i) le modifiche funzionali di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
j) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;

k) le modifiche progettuali e le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire ;
l) la realizzazione di parcheggi pertinenziali, compresi i parcheggi pertinenziali da realizzare ai sensi della legge n° 122/89, fuori dalla zona omogenea A ;
m) le pertinenze di unità immobiliari e le opere pertinenziali realizzate all'interno della sagoma planivolumetrica o sotto area di sedime e/o completamente interrata *e che comportino la realizzazione di un volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale*;
n) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
o) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche, formali, tipologiche e costruttive con indicazioni sufficientemente precise da consentire l'attuazione diretta dello stesso piano .
p) *opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino le coltivazioni di cave e torbiere;*
q) *costruzione e modificazione di cappelle, monumenti ed edicole funerarie in genere;*
r) *occupazione di suolo pubblico mediante deposito di materiali ed installazione temporanea di impalcature o esposizioni di merci a cielo libero;*
s) *la modifica dei colori e decorazioni originarie degli edifici esistenti;*
t) *la collocazione o le modifiche di vetrine, insegne luminose ed iscrizioni pubblicitarie in genere;*
u) *le installazioni di pannelli solari termici di sviluppo superiore a 30 metri quadrati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi, sempre che non comportino modifiche dei volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.*

2. Gli interventi di cui al precedente comma 1, quando le leggi o gli strumenti di pianificazione prevedono atti convenzionali come presupposto essenziale per l'efficacia del titolo all'esecuzione delle opere , sono soggetti a permesso di costruire.

3. Sono altresì soggetti a denuncia inizio attività gli interventi compresi tra le opere oggetto degli strumenti urbanistici particolareggiati comunali per i quali i suddetti strumenti attuativi individuano compiutamente i contenuti . Tale obbligo è, comunque, definito nella delibera di approvazione del singolo piano.

4. Gli interventi soggetti a DIA sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione ove ciò sia previsto dalla vigente legislazione regionale o nazionale in materia .

5. La DIA perde di efficacia nei casi previsti dal successivo art. 157 del presente Regolamento .

Articolo 139
Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la DIA su apposita modulistica, se esistente, ed almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia la

denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti dall'articolo successivo e da una dichiarazione del progettista che asseveri, ai sensi dell'articolo 481 del Codice Penale :

- il rispetto dei requisiti tecnici di cui al titolo V della "Parte prima – norme di principio" del presente Regolamento;
- la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al presente Regolamento ;
- il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie ;
- la conformità delle opere alla valutazione preventiva di cui all'art. 128 , ove acquisita.

2. La DIA deve essere accompagnata, altresì, dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, se dovuto e dal versamento dei diritti di segreteria nella misura prevista dall'Amministrazione Comunale .

3. La DIA deve essere, inoltre, obbligatoriamente corredata :

a) dall'indicazione del progettista e del direttore dei lavori che devono essere tecnici abilitati all'esercizio della professione entro l'ambito delle proprie competenze ;
b) dalla nomina del Coordinatore della Sicurezza nella fase di esecuzione, ex D. Lgs. n° 494/96 e s.m.i., ove tale nomina sia dovuta ai sensi di legge .
c) dall'indicazione dell'impresa esecutrice alla quale si intendono affidare i lavori ovvero della dichiarazione di esecuzione delle opere in economia diretta ;
d) dalla documentazione di cui al successivo art. 170, da trasmettere prima dell'effettivo inizio dei lavori ;

4. La DIA è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori coincidente con la data di presentazione. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori.

5. Nel caso si accerti che i lavori non abbiano avuto effettivo inizio entro un anno dalla presentazione della DIA, la stessa non costituisce più titolo idoneo alla realizzazione delle opere.

6. Non sono previste proroghe di ultimazione lavori. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova DIA da presentarsi entro i termini di fine lavori. Qualora non si intenda completare le opere è necessario presentare una variante conclusiva prima della fine lavori. Nel caso in cui non si ottemperi a quanto sopra, scaduti i termini, le opere non eseguite sono da intendersi difformi e quindi sanzionabili.

7. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dalla data del rilascio e dell'efficacia del relativo atto di assenso. Ove tale atto di assenso non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

8. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla DIA, il competente ufficio comunale (Sportello Unico per l'Edilizia) procede alla richiesta del parere entro quindici giorni dalla data di presentazione della DIA e sulla scorta della necessaria documentazione tecnica e progettuale che deve essere prodotta dal richiedente ed obbligatoriamente allegata alla stessa DIA. In alternativa il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dalla data di rilascio o di efficacia del parere o dalla data dell'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la DIA è priva di effetti.

9. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della DIA da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del tecnico abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.

10. Gli estremi della DIA devono essere contenuti nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite nelle "Disposizioni tecnico organizzative" del presente Regolamento Edilizio .

11. Con le procedure di accesso agli atti di cui alla legge n° 241/90, chiunque può prendere visione, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, della DIA e dei relativi atti di progetto .

Articolo 140
Denuncia Inizio Attività – documentazione

1. La comunicazione è rivolta allo Sportello Unico per l'Edilizia ed è redatta su apposita modulistica, se esistente. Essa deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale *del proprietario dell'immobile o chi abbia titolo, del tecnico abilitato alla progettazione ed alla direzione lavori e deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.* ~~e titolo dell'esibente nonché del tecnico abilitato alla progettazione ed alla direzione lavori.~~

2. La DIA deve sempre comprendere la seguente documentazione essenziale, in assenza della quale è irricevibile :

1) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa al titolo ad intervenire ai sensi articolo 47 del D.P.R. n° 445/200 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento;
2) planimetria catastale e/o estratto di mappa e/o certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento alla data di approvazione del P.R.G., anche in copia, di data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento o riferimento a precedenti edilizi;
3) elaborati grafici in unica copia indicanti, in scala almeno pari ad 1:100, stato di fatto, progetto, interventi (con eventuale evidenziazione in colore rosso e giallo) su elaborato continuo;
4) relazione tecnica dell'intervento comprensiva di conteggi delle superfici esistenti e di progetto ed eventuale analisi metodologica per interventi in edifici soggetti a vincolo o ubicati nel Centro Storico, nonché le modalità di smaltimento e conferimento a discarica dei materiali di risulta dell'attività di cantiere;
5) dichiarazione del progettista, abilitato all'esercizio della professione e nell'ambito delle proprie competenze, redatta ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale , che asseveri che le opere da realizzare :
   - sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ;
   - sono conformi alle norme del presente Regolamento ;
   - rispettano le norme di sicurezza e quelle igienico – sanitarie ;
6) documentazione fotografica (1 copia) relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a 15x10 cm.;
7) attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria nella misura fissata dall'Amministrazione Comunale;

inoltre, in relazione allo specifico intervento e fatte salve ulteriori disposizioni contenute nelle "Disposizioni tecnico organizzative" di cui al precedente art. 4, comma 4, è da allegare almeno la seguente ulteriore documentazione obbligatoria :

8) calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, e al costo di costruzione, ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione degli standard, se prevista dalle NTA degli strumenti urbanistici, con relativa attestazione dei versamenti;
9) elaborati, relazione e dichiarazione di conformità in ordine al superamento delle barriere architettoniche ai sensi della vigente legislazione in materia (Legge n° 13/89, D.M. n° 236/89, articolo 24 Legge n° 104/92) ;
10) pareri o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale se dovuti, o esplicita richiesta allo Sportello Edilizia di acquisizione con allegata tutta la relativa documentazione tecnica e progettuale redatta nei modi previsti dalla vigente legislazione o secondo le prescrizioni ed indicazioni impartite dagli enti esterni ;
11) deroghe in genere (per quanto attiene le deroghe di competenza comunale potrà essere citato solo il protocollo di riferimento della richiesta se assentita);
12) dichiarazione statica per sanatorie o parziali sanatorie;
13) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (o documentazione specifica) per i casi previsti all'articolo 120 del presente Regolamento ed evidenziazione (con coloritura specifica sulla tavola degli interventi) delle difformità negli elaborati grafici;
14) rilievo quotato del lotto, riferito al verbale di quote e linee quando l'intervento interessa i limiti di zona di PRG, compresa la sistemazione esterna esistente e di progetto, con indicate le essenze arboree con i relativi diametri e aree di rispetto ;
15) relazione geotecnica e/o geologica per interventi di nuova costruzione o interventi di ristrutturazione che interessino interi edifici ;
16) dimostrazione grafica del rispetto delle distanze e distacchi;
17) dichiarazione del progettista circa la necessità delle documentazioni relative al rumore, e/o documentazione di impatto acustico o documentazione previsionale del clima acustico redatta da tecnico abilitato e dichiarazione dello stesso sul rispetto dei limiti . Per le attività sanitarie è comunque obbligatorio il parere dell'ARPA nell'ambito del parere dell'Azienda USL .
18) autorizzazione dei confinanti nel caso di costruzione a distanze inferiori dal confine di proprietà, comprensiva degli elaborati di progetto vistati dagli stessi;
19) richiesta di autorizzazione paesaggistica o identificativi di protocollo se ottenuta;
20) richiesta o autorizzazione alla sospensione temporanea del vincolo idrogeologico;
21) parere del competente Ufficio comunale o degli enti esterni quando il progetto preveda nuovi accessi sulla pubblica via o insediamenti di nuovi usi il cui standard di parcheggio previsto dalla normativa determina flussi di traffico rilevanti;
22) Studio di inserimento paesistico (SIP), se e in quanto richiesto dalla vigente normativa;
23) certificato del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale o dimostrazione dell'esistenza di azienda agricola con validità non antecedente ai sei mesi dalla data di presentazione della DIA;
24) atto unilaterale d'obbligo, in duplice copia, nei casi previsti dal presente Regolamento o dalle norme di PRG, redatto nella forma degli atti pubblici e debitamente registrato e trascritto ;
25) schede tecniche di rilievo e di intervento, redatte su apposita modulistica predisposta dal Comune, per edifici ubicati nel Centro Storico .

3. Nei casi di interventi o attività che necessitano di valutazioni di impatto ambientale di cui alla vigente legislazione nazionale e regionale, le stesse dovranno essere richieste con apposite istanze al Comune o alla Provincia che provvederanno ad attivare le specifiche procedure e a comunicare i relativi esiti.

4. Quando l'intervento prevede l'esecuzione di opere strutturali la DIA deve comprendere anche una copia dell'autorizzazione per costruzioni in zona sismica, rilasciata dal competente Ufficio tecnico regionale, ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale in materia .

5. Quando l'intervento riguardi attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, in conformità alle Direttive Regionali, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole dell'Azienda USL circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.

6. Quando le opere da realizzare beneficiano delle disposizioni di cui all'art. 15, 4° comma, all'art. 16, 6° comma, art. 30, 11° comma, e art. 35, 1° comma, del presente Regolamento è fatto obbligo di allegare alla DIA, pena l'irricevibilità della stessa, una relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi e redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge, che dimostri dettagliatamente il miglioramento del contenimento del consumo energetico conseguente ai maggiori spessori che si intendono realizzare .

7. Tutte le dichiarazioni devono essere redatte su apposita modulistica comunale, se esistente, di cui alle disposizioni tecnico organizzative di cui al precedente art. 4, comma 4, .

Articolo 141
Controllo sulle opere soggette a denuncia di inizio attività

1. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e/o il Responsabile del procedimento, qualora espressamente individuato, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della DIA completa di tutta la documentazione essenziale di cui all'articolo precedente, provvede esclusivamente:

a) a verificare la completezza della documentazione obbligatoria ;
b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto ed asseverato dal tecnico abilitato rientri nei casi previsti dagli articoli che precedono.

2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il Comune provvede a richiederne l'integrazione. Dalla data di integrazione della documentazione decorre nuovamente il termine di trenta giorni per l'inizio delle opere. Qualora non vi sia l'integrazione della documentazione richiesta, la DIA è priva di effetti.

3. Si procede alla comunicazione dell'ordine di non esecuzione lavori qualora durante i controlli si verifichi l'inammissibilità della DIA.

4. Il controllo di merito sulle DIA e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal tecnico abilitato, avviene con i seguenti criteri :

a) anche a campione, per una percentuale di almeno del 30% degli interventi edilizi progettati e/o in corso di realizzazione;
b) in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo .

Articolo 142
Scelta delle istanze da controllare

1. La scelta delle istanze da sottoporre a controllo a campione di cui agli articoli precedenti viene periodicamente determinata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia nelle disposizioni tecnico organizzative di cui al precedente art. 4, comma 4, sulla base dei seguenti criteri :

a) con sorteggio periodico, riferito a un predeterminato numero di istanze presentate nel periodo individuato, come base temporale di riferimento sulla quale esercitare le attività di controllo;
b) con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche (una pratica ogni cinque presentate);
c) con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese, se tale determinazione consente il rispetto dei parametri di cui al punto precedente;
d) per tipologie definite (onerose, sanatorie, zone di vincolo, recupero volumi, ecc.).

2. Le modalità operative di svolgimento dei controlli sono definite con determinazione dirigenziale nelle suddette disposizioni tecnico organizzative.

Articolo 143
Collaborazione da parte dei soggetti interessati

1. In considerazione che ai sensi di legge, gli stati i fatti e le qualità personali dichiarati siano certificabili o attestabili da parte di un altro soggetto pubblico, l'Amministrazione procedente entro trenta giorni richiede direttamente la necessaria documentazione al soggetto competente. In tale caso, per accelerare il procedimento, l'interessato può trasmettere, anche attraverso strumenti informatici o telematici, una copia fotostatica, ancorché non autenticata, dei certificati o documentazione di cui sia in possesso. Tale attività esercitata dall'interessato a titolo facoltativo si colloca nel quadro di una azione di collaborazione.

Articolo 144
Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono sottoposti a permesso di costruire gli interventi soggetti a titolo abilitativo non attuabili con DIA. Sono altresì soggette a permesso di costruire in variante gli interventi non rientranti nella lettera k) del precedente art. 138 .

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

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

2. Sono sempre soggetti a permesso di costruire gli interventi edilizi quando necessitano di atti convenzionali.

3. Resta nella facoltà dell'avente titolo richiedere il rilascio del permesso di costruire anche per interventi soggetti al regime amministrativo della D.I.A.

Articolo 145

Caratteristiche del permesso di costruire (PdC)

1. Il permesso di costruire è rilasciato a chi ne abbia titolo per richiederlo ed è irrevocabile .

2. Il permesso è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi. La variazione dell'intestazione del permesso di costruire non è sottoposta al pagamento del contributo di costruzione e non modifica , in alcun modo, i termini fissati nel titolo originario .

3. Il permesso di costruire è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari, sia nazionali che regionali o locali, che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia .

Articolo 146
Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La richiesta per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, corredata da tutte le documentazioni elencate al successivo articolo 147 del presente Regolamento. Entro dieci giorni dal ricevimento della richiesta, lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento .

2. La richiesta deve essere accompagnata da una dichiarazione del progettista, tecnico abilitato all'esercizio della professione nell'ambito delle proprie competenze, che, ai sensi dell'articolo 481 del Codice Penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al Regolamento Edilizio, alle norme tecniche di cui al Titolo V della "Parte Prima – Norme di Principio" , nonché dalla valutazione preventiva, ove acquisita.

3. Il procedimento amministrativo preordinato al rilascio del permesso di costruire si intende avviato dalla data di completa trasmissione, da parte del richiedente, della documentazione essenziale di cui al successivo art. 147 del presente Regolamento .

4. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione .

5. Entro sessanta giorni dalla data di cui al precedente comma 3 (avvio del procedimento amministrativo), il responsabile del procedimento completa l'istruttoria di merito, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali nonché i seguenti pareri, sempre che gli stessi non siano stati già allegati alla istanza del richiedente :

a) parere del competente ufficio della Azienda USL , nel caso in cui esso non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, 1° comma, del D.P.R. n° 380/2001 . In questo caso alla istanza del richiedente deve obbligatoriamente essere allegata , oltre alla necessaria documentazione tecnico-progettuale, la dimostrazione dell'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria eventualmente richiesti dalla Azienda USL per il rilascio del proprio parere ;
b) parere dei Vigili del Fuoco , ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio . In questo caso alla istanza del richiedente deve obbligatoriamente essere allegata , oltre alla necessaria documentazione tecnico-progettuale, la dimostrazione dell'avvenuto pagamento degli importi da corrispondere per i servizi a pagamento dei Vigili del Fuoco secondo le vigenti tariffe .

Entro il medesimo termine il responsabile del procedimento acquisisce, altresì e se necessario, il parere della Commissione Edilizia Integrata e, ove costituita, della Commissione Edilizia, nei casi previsti al precedente articolo 111 del presente Regolamento, prescindendo comunque dallo stesso qualora non

venga reso entro il medesimo termine. Acquisiti tali atti, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

6. ~~Il termine di sessanta giorni di cui al precedente comma 5 può essere interrotto dal responsabile del procedimento, per una sola volta, per la richiesta motivata di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. In tale caso il termine di cui al precedente comma 5 ricomincia a decorrere, per intero, dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi richiesti .~~

Il termine di sessanta giorni di cui al precedente comma può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda , esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

7. Qualora il responsabile del procedimento ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario o ritenga di dover chiedere chiarimenti , anche sulla base dei pareri acquisiti in atti, nello stesso termine di sessanta giorni di cui al precedente comma 5, può richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni e fissando un termine, o può convocare l'interessato per un'audizione. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifiche entro il termine fissato e , in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni La richiesta di modifiche sospende, fino al relativo esito, il termine di cui al precedente comma 5 .

8. Nel caso di audizione dell'interessato, al termine dell'incontro viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

9. Nel caso in cui l'interessato richieda allo Sportello Unico per l'Edilizia, oltre al permesso di costruire, l'acquisizione di tutti gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'intervento il responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi, tra le amministrazioni interessate, ai sensi della legge n° 241/90 nei tempi previsti dalla vigente legislazione. Il richiedente, in questo caso, è tenuto a presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia la documentazione tecnico – amministrativa – progettuale necessaria ad ottenere i suddetti atti di assenso in forma completa ed in conformità alle disposizioni delle vigenti disposizioni normative , dei regolamenti o alle indicazioni e prescrizioni degli enti competenti al rilascio degli stessi atti di assenso. I tempi del procedimento amministrativo, come fissati dal presente Regolamento o dalla vigente legislazione, decorrono dalla data di completa trasmissione della documentazione da parte del richiedente .

10. Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento, di cui al precedente comma 5, ovvero dalla conclusione della conferenza dei servizi, di cui al precedente comma 9 .

11. Nel caso in cui la domanda del richiedente non possa essere accolta ed il permesso di costruire debba essere negato, il responsabile del procedimento, prima della redazione della proposta di provvedimento di cui al precedente comma 5 o, comunque, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente al richiedente i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, il richiedente ha i diritto di presentare per iscritto le proprie osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione di cui al primo periodo interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a

decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al secondo periodo. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale di diniego del permesso di costruire .

12. Lo Sportello Unico per l'Edilizia , accertato l'avvenuto pagamento :
- del contributo di costruzione, ove dovuto ;
- degli eventuali diritti di segreteria, come previsti dall'Amministrazione Comunale ;
- dell'imposta di bollo nella misura e nei modi fissati dalla legge;

notifica all'interessato l'avvenuto rilascio e, contestualmente, ne dà notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso devono essere contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.

13. Con le procedure di accesso agli atti di cui alla legge n° 241/90, chiunque può prendere visione, presso l'Area Tecnica del Comune, del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto .

14. Per i permessi di costruire soggetti ad atti convenzionali i relativi termini di conclusione del procedimento non sono operanti così come non è applicabile il silenzio assenso.

Articolo 147
Richiesta di permesso di costruire - documentazione

1. La richiesta di permesso di costruire, in bollo nella misura fissata dalla legge, è rivolta allo Sportello Unico per l'Edilizia su apposito modello, se esistente . La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo ad intervenire del richiedente .

2. La richiesta deve contenere, inoltre, l'indicazione del progettista, tecnico abilitato all'esercizio della professione e nell'ambito delle proprie competenze. Nel caso di più progettisti, l'istanza deve contenere l'indicazione del Coordinatore progettuale dell'intera opera e dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del Regolamento Edilizio. La richiesta deve contenere, infine, l'indicazione delle generalità, della residenza, del domicilio e del codice fiscale del progettista o dei progettisti .

3. Alla richiesta deve sempre essere allegata la seguente documentazione essenziale in assenza della quale la richiesta stessa è irricevibile:
1) dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire, resa ai sensi dell'articolo 47 del DPR n° 445/2000 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento. Copia del titolo abilitante alla richiesta dovrà comunque essere trasmesso prima del rilascio del PdC;
2) perizia giurata, redatta dal progettista nei modi e nelle forme di legge progettista, recante l'attestazione di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali ;
3) planimetria catastale e/o estratto di mappa e/o certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento alla data di adozione del P.R.G., anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento o riferimento a precedenti interventi edilizi;
4) elaborati grafici in triplice copia, in scala 1:100 e/o 1:50, indicanti lo stato di fatto, di progetto, e degli interventi edilizi (con eventuale evidenziazione con colore rosso e giallo) su elaborato continuo (nel caso di cui al comma 5 del presente articolo gli elaborati grafici dovranno riportare il timbro di approvazione del competente ufficio dell'Azienda USL);

5) relazione tecnica dell'intervento, in triplice copia, comprensiva dei conteggi delle superfici esistenti e di progetto ed eventuale analisi metodologica per interventi in edifici ubicati nel Centro Storico o soggetti a vincolo di tutela , nonché le modalità di smaltimento e conferimento a discarica dei materiali di risulta dell'attività di cantiere;
6) dichiarazione di conformità del progettista che attesti il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie, nonché dei requisiti tecnici del Titolo V delle *"norme di principio"*, redatta ai sensi dell'articolo 481 Codice Penale ;
7) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a 15x10 cm.;
8) attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria, nella misura fissata dall'Amministrazione Comunale;

inoltre, in relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria :

9) calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, del costo di costruzione ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione degli standard se prevista dalle NTA degli strumenti urbanistici ;
10) elaborati, relazione e dichiarazione di conformità alle normative in ordine al superamento delle barriere architettoniche ;
11) pareri o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale se dovuti o esplicita richiesta allo Sportello Edilizia con allegata la relativa documentazione prodotta in forma completa ;
12) richieste di deroga di competenza comunale;
13) dichiarazione statica per sanatorie o parziali sanatorie;
14) dichiarazione sostitutiva di notorietà (o documentazione specifica) per i casi previsti all'articolo 120 del presente Regolamento (con coloritura specifica sulla tavola degli interventi) delle difformità negli elaborati grafici ;
15) rilievo quotato del lotto, riferito al verbale di quote e linee quando l'intervento interessa i limiti di zona di PRG, compresa la sistemazione esterna esistente e di progetto, con indicate le essenze arboree con i relativi diametri e aree di rispetto;
16) relazione geotecnica e/o geologica per interventi di nuova costruzione o interventi di ristrutturazione che interessino interi edifici ;
17) dimostrazione grafica del rispetto delle distanze e distacchi;
18) dichiarazione del progettista circa la necessità delle documentazioni relative al rumore, e/o documentazione di impatto acustico o documentazione previsionale clima acustico redatta da tecnico abilitato e dichiarazione dello stesso sul rispetto dei limiti; per le attività sanitarie è comunque obbligatorio il parere ARPA nell'ambito del parere dell'Azienda USL;
19) autorizzazione dei confinanti nel caso di costruzione a distanze inferiori dal confine di proprietà, comprensiva degli elaborati di progetto vistati dagli stessi;
20) richiesta o autorizzazione alla sospensione temporanea del vincolo idrogeologico;
21) modello ISTAT, per la rilevazione statistica dell'attività edilizia, per ampliamenti superiori ai mq. 12;
22) scheda tecnica di rilevazione dell'attività edilizia ;
23) certificato del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale o dimostrazione dell'esistenza di azienda agricola con validità non antecedente ai 6 mesi dalla data di presentazione del permesso;
24) documentazione relativa al Piano di utilizzazione aziendale (PUA) per interventi in zona agricola e nei casi previsti dalla legge e dal presente regolamento ;
25) progetto delle opere di urbanizzazione primarie da realizzarsi e cedere secondo i criteri individuati e definiti dall'Amministrazione Comunale ;

26) atto unilaterale d'obbligo, in duplice copia, nei casi previsti dal presente Regolamento o dalle norme di PRG, debitamente registrato ;
27) indicazione del direttore dei lavori che deve essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione entro l'ambito delle proprie competenze ;
28) nomina del Coordinatore della Sicurezza nella fase di esecuzione, ex D.Lgs. n° 494/96 e s.m.i. , ove tale nomina sia dovuta ai sensi di legge .
29) indicazione dell'impresa esecutrice alla quale si intendono affidare i lavori e documentazione di cui al successivo art. 170, da trasmettere prima dell'effettivo inizio dei lavori ;
30) *documentazione prevista dalla parte II – capo IV del DPR 380/01 (costruzione in zona sismica)*

4. Per gli interventi ricadenti in zone tutelate ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. la documentazione progettuale deve essere presentata nel numero e con i contenuti previsti dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari .

5. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, in conformità alle Direttive Regionali, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole dell'AUSL circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso

6. Nei casi di interventi o attività che necessitano di valutazioni di impatto ambientale di cui alla vigente legislazione nazionale o regionale , gli esiti favorevoli delle valutazioni dovranno essere allegate al permesso di costruire.

7. Quando le opere da realizzare beneficiano delle disposizioni di cui all'art. 15, 4° comma, all'art. 16, 6° comma, art. 30, 11° comma, e art. 35, 1° comma, del presente Regolamento è fatto obbligo di allegare alla richiesta di permesso di costruire, pena l'irricevibilità della stessa, una relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi e redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge, che dimostri dettagliatamente il miglioramento del contenimento del consumo energetico conseguente ai maggiori spessori che si intendono realizzare .

8. Tutte le dichiarazione devono essere redatte su apposita modulistica comunale, se esistente, di cui alle disposizioni tecnico organizzative del presente Regolamento .

Articolo 148
Disposizioni generali in merito agli elaborati grafici

1. Alle richieste (DIA, permesso di costruire, ecc.) devono essere allegati gli elaborati grafici, in formato UNI, privi di correzioni, abrasioni o riporti e su unico supporto continuo.

2. Tutti gli elaborati devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma dell'avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista che deve essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione, regolarmente iscritto all'Albo del proprio Ordine professionale e nel limite delle proprie competenze, come fissate dalla legge. Nel caso di più progettisti , gli elaborati devono recare il timbro e la firma del Coordinatore progettuale dell'intera opera. Gli elaborati, inoltre, devono disporre di un congruo spazio a disposizione dell'ufficio tecnico comunale per l'apposizione dei necessari timbri. Il contenuto degli elaborati progettuali deve essere quello di seguito indicato :

2.1 Elaborati di stato di fatto:

a) planimetria generale di PRG, in scala non inferiore ad 1:2000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;
b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala non inferiore ad 1:500 o ad 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto ed in particolare i vincoli territoriali;
c) profili longitudinali del lotto interessato dall'intervento , eseguiti secondo le direzioni più significative ed almeno secondo due direzioni tra loro ortogonali , in scala non inferiore ad 1:500 o ad 1:200 . I profili dovranno avere una estensione sufficiente ad individuare le modifiche apportate al lotto ed ai terreni e manufatti circostanti dall'interevento previsto in progetto , essi dovranno recare le quote del terreno nella situazione ante operam ;
d) rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala non inferiore ad 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle unità immobiliari nonché della indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile e superficie accessoria; e con la precisa indicazione della conformità con lo stato legittimo;
e) sezioni di rilievo, in scala non inferiore ad 1:100 o ad 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente la situazione esistente;
f) prospetti di rilievo, in scala non inferiore ad 1:100 o ad 1:50, di tutti i fronti degli edifici; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini .

2.2 Elaborati di progetto:

g) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala non inferiore ad 1:500 o ad 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circonvicini e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
h) profili longitudinali del lotto interessato dall'intervento , eseguiti secondo le direzioni più significative ed almeno secondo due direzioni tra loro ortogonali , in scala non inferiore ad 1:500 o ad 1:200 . I profili dovranno avere una estensione sufficiente ad individuare le modifiche apportate al lotto ed ai terreni e manufatti circostanti dall'interevento previsto in progetto , essi dovranno recare le quote del terreno e dell'edificio (rappresentato nella sagoma planivolumetrica) nella configurazione post-operam ;
i) planimetria di progetto, in scala non inferiore ad 1:200 o ad 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle essenze arboree ed arbustive, delle sistemazioni delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
j) piante di progetto, in scala non inferiore ad 1:100 o ad 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile e superficie accessoria;
k) sezioni di progetto, in scala non inferiore ad 1:100 o ad 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio;
l) prospetti di progetto, in scala non inferiore ad 1:100 o ad 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
m) piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;

n) tavole degli interventi (rosso costruzioni, giallo demolizioni) di piante, sezioni, e prospetti ;
o) particolari architettonici di progetto, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
p) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;
q) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
r) progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della Legge n° 46/90 e s.m.i., e la relazione tecnica di cui alla Legge n° 10/91 e s.m.i., quando richiesti, devono essere consegnati allo Sportello Unico per L'Edilizia prima dell'inizio dei relativi lavori.

3. Per interventi di recupero e conservazione da eseguire su edifici vincolati o ubicati nel Centro Storico, salvo diverse e più restrittive disposizioni contenute nelle N.T.A. degli strumenti urbanistici, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al comma precedente :
a) rilievo delle aree scoperte, in scala non inferiore ad 1:200 o ad 1:100, con specie, stato e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento significativo;
b) rilievo dello stato di fatto, in scala non inferiore ad 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; e con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle tipologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi ;
c) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala non inferiore ad 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
d) documentazione storica, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
e) relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture .

4. Ulteriori disposizioni relative agli elaborati progettuali su indicati possono essere previste e disciplinate dalle "Disposizioni tecnico organizzative" del presente Regolamento .

Articolo 149
Efficacia del permesso di costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

2. Il termine per l'inizio dei lavori è di anni uno dal rilascio del titolo e quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di inizio del lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita. L'inizio e la fine lavori possono essere prorogate una sola volta per un massimo di anni uno, ad esclusione degli interventi convenzionati, con apposita comunicazione ai sensi dell'articolo 19 della L. n. 241/90 da presentare, pena l'irricevibilità della stessa, prima della scadenza dei termini su indicati .

3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuovo titolo abilitativi. In sede di rilascio del nuovo titolo abilitativi (permesso di costruire o DIA) si procede al ricalcalo del contributo di costruzione per la parte non ultimata .

4. Qualora non si intendano completare le opere assentite è necessario presentare una variante conclusiva prima della fine lavori. Nel caso in cui non si ottemperi a quanto sopra, scaduti i termini, le opere non eseguite sono da intendersi difformi e quindi sanzionabili ai sensi della vigente legislazione in materia .

5. Il permesso di costruire deve essere ritirato, previo pagamento del contributo di costruzione, entro sessanta giorni dalla notifica della comunicazione di intervenuto rilascio. Trascorso tale termine decade automaticamente, senza alcun obbligo di comunicazione all'interessato, il diritto al ritiro del titolo abilitativo. Il termine di decadenza di cui sopra è di centottanta giorni per le zone e gli edifici sottoposti alla tutela di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.. I termini di cui al presente comma posso essere oggetto di proroga, fino ad un massimo del doppio, previa presentazione da parte del richiedente e prima della scadenza dei termini di motivata richiesta di proroga .

6. Il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

7. Il permesso di costruire perde di efficacia nei casi previsti dal successivo art. 157 del presente Regolamento .

Articolo 150
Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, nei termini previsti dalle norme tecniche del PRG, è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, o comunque quando la possibilità di deroga sia prevista da specifiche disposizioni legislative, nazionali o regionali .

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, previa istruttoria tecnica e acquisizione di tutti i pareri e autorizzazioni obbligatorie nonché della valutazione da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, sentito il parere del Responsabile del procedimento .

3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della Legge n. 241/90 .

4. Per tale procedura non valgono i termini intermedi e finali del procedimento del permesso di costruire ordinario di cui al precedente art. 146 .

Articolo 151
Annullamento dei titoli abilitativi edilizi

1. Il permesso di costruire è annullato :
a) quando risulta in contrasto con leggi o altre norme di diritto in materia urbanistica o edilizia;
b) quando sussistono vizi nel procedimento amministrativo o nei contenuti dell'atto.

2. Accertati i motivi che danno luogo all'annullamento, il Responsabile dello S.U.p.E, previa comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della legge n° 241/90, fa notificare all'interessato l'ordinanza nella quale vengono specificati:
a) la contestazione del fatto e le motivazioni che hanno dato luogo al provvedimento;
b) la notizia che il permesso di costruire, a suo tempo rilasciato, è stata annullata;

c) l'ordine di sospendere i lavori ove necessario.

3. Qualora l'intestatario del permesso di costruire intenda riprendere i lavori, dovrà rimuovere le cause che hanno dato luogo all'annullamento, e attendere da parte del Responsabile S.U.p.E. il rilascio di nuovo permesso di costruire per la ripresa dei lavori.

4. Per interventi edilizi eseguiti in base a permesso di costruire annullato di applicano le disposizioni dell'articolo 38 del D.P.R. n° 380/2001 .

5. Le norme del presente articolo si applicano anche agli interventi eseguiti con Denuncia di Inizio Attività , ove consentita dalla legge . Per tali interventi il Responsabile dell'Ufficio , prima di procedere all'annullamento del titolo abilitativo, deve indicare agli interessati gli eventuali vizi delle procedure amministrative e gli elementi progettuali o esecutivi in contrasto con le norme e i regolamenti vigenti, assegnando un termine per le modifiche richieste, non inferiore a trenta e non superiore a novanta giorni.

Articolo 152
Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004

1. Per interventi ricompresi in zona tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 che apportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e al paesaggio, il Comune, quale autorità preposta alla tutela del vincolo ai sensi della vigente legislazione regionale è tenuto al rilascio di autorizzazione paesaggistica, previa valutazione dell'intervento da parte della Commissione Edilizia integrata come descritto al precedente art 113 del presente Regolamento .

2. Tale autorizzazione è atto autonomo sia quando l'intervento è assoggettato a DIA che per gli interventi soggetti a permesso di costruire .

3. Per gli interventi soggetti a DIA l'autorizzazione è da rendersi entro quaranta giorni dalla presentazione della richiesta . Tale autorizzazione è soggetta all'esercizio dei poteri di annullamento da parte della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio nei termini e con le modalità previste dal D.Lgs. n. 42/2004.

4. Qualora l'autorizzazione paesaggistica sia annullata, vengono meno i presupposti di validità dei titoli edilizi connessi.

5. Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è presupposto essenziale per l'efficacia della DIA, se presentata contestualmente o per la presentazione della stessa, se successiva, e non costituisce in ogni caso titolo idoneo per l'esecuzione delle opere .

6. Salvo diverse disposizioni legislative , non è possibile richiedere l'autorizzazione paesaggistica per interventi già eseguiti , anche parzialmente .

Articolo 153
Autorizzazione paesaggistica - documentazione

1. La richiesta di autorizzazione paesaggistica, formulata dall'avente titolo su apposita modulistica, se esistente, deve essere accompagnata dalla seguente documentazione essenziale in assenza della quale è irricevibile:

a) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del DPR n° 445/2000, in merito alla titolarità ad intervenire;
b) elaborato grafico, in unico elaborato continuo, firmato dal committente e dal tecnico abilitato rappresentante lo stato di fatto, il progetto e la tavola degli interventi (sette copie) . L'elaborato grafico deve contenere, tra l'altro, gli estratti : del P.R.G. , del foglio catastale, della Carta Tecnica Regionale, della tavola dell'IGM in scala 1:25.000, degli elaborati di vincolo e di zonizzazione del vigente Piano Paesistico , delle N.T.A. del P.R.G. e delle N.T.A. del Piano Paesistico relativamente alla zona in cui ricade l'intervento . Sugli estratti grafici deve essere individuata l'esatta ubicazione dell'intervento ;
c) relazione illustrativa contenente la descrizione dell'intervento con evidenziazione dei caratteri tipologici, estetici e funzionali delle opere di progetto, nonché la motivazione di compatibilità ambientale e paesaggistica con lo stato dei luoghi in relazione alle caratteristiche istitutive dello specifico decreto di vincolo ; per gli edifici classificati è necessario integrare la stessa con l'analisi metodologica prevista di cui al presente regolamento (quattro copie);
d) relazione paesaggistica redatta in ossequio alle disposizioni del D.P.C.M. 12.12.2005, pubblicato sulla G.U. n° 25 del 31.01.2006, ed alle vigenti disposizioni regionali in materia (quattro copie) ;
e) documentazione fotografica a colori delle facciate e dei luoghi circostanti dai quali si evidenzi l'inserimento dell'opera nel contesto ambientale, che illustri l'aspetto paesaggistico, con riprese da prospettive diverse e che tenga conto degli aspetti più caratterizzanti e significativi dell'intorno (quattro copie). La documentazione fotografica deve recare la data di ripresa ed il punto di vista di ogni singola foto con contestuale apposizione sia della firma del richiedente che del timbro professionale e della firma del progettista ;
f) attestazione del versamento dei diritti di segreteria , ove dovuti, nella misura fissata dalla legge .

3. Gli elaborati grafici devono essere redatti in conformità alle disposizioni del precedente art. 148 del presente Regolamento. In essi dovranno essere indicate, altresì, le eventuali alberature esistenti aventi diametro maggiore a cm 20 con relativa indicazione della specie.

4. Ulteriori disposizioni relative agli elaborati progettuali su indicati possono essere previste e disciplinate dalle disposizioni tecnico organizzative del presente Regolamento .

Articolo 154
Opere soggette a titolo edilizio in deroga al PRG ai sensi della L. n. 122/1989

1. Il titolo edilizio, ai sensi dell'articolo 9 della L. n. 122/89, deve essere richiesto al Comune per la realizzazione di parcheggi privati al servizio di edifici esistenti, realizzati nelle aree di pertinenza e completamente interrati, oppure agli interrati sotto l'area di sedime degli edifici o ai piani terra dei fabbricati esistenti, in deroga alle norme di PRG o di Regolamento Edilizio. In tal caso il Responsabile del procedimento valuta le suddette richieste sulla base dei criteri di cui all'articolo successivo.

Articolo 155
Criteri ed indirizzi per la valutazione degli interventi in deroga al PRG ai sensi della L. n. 122/1989

1. La legge n° 122/89, consente ai privati proprietari di immobili o suoli di realizzare autorimesse al piano terra di edifici già esistenti e nel sottosuolo anche in deroga alle norme di PRG o di Regolamento Edilizio. La legge richiede la pertinenzialità delle autorimesse ad unità immobiliari principali aventi qualsiasi destinazione d'uso. L'eventuale deroga deve essere concessa a condizione che la realizzazione non sia in conflitto con prevalenti interessi pubblici, quali ad esempio la tutela: dell'ambiente, del verde, dei beni storici e archeologici, del paesaggio, della sicurezza del traffico e della buona viabilità, della falda acquifera.

2. Si riportano di seguito i criteri per la valutazione di tali interessi:

2.1 Tutela dell'ambiente:
Verifica del miglioramento ambientale costituito dalla realizzazione in oggetto che contribuisce a diminuire dalle strade le auto in sosta ed a fluidificare il traffico derivante dalla ricerca di parcheggio. Per quanto riguarda in specifico la valutazione dell'impatto acustico di cui alla Legge n. 447/95 può essere presentata la documentazione semplificata prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e dalla legislazione vigente, in funzione delle dimensioni dell'intervento da realizzare .

2.2 Tutela del verde:
La presenza di un vincolo di PRG a verde pubblico non realizzato non è di per sé ostativa alla realizzazione di parcheggi pertinenziali, a condizione che l'area non sia oggetto di intervento pubblico inserito nel piano triennale delle opere pubbliche. Le eventuali alberature esistenti dovranno essere valutate in relazione al loro pregio e salvaguardate nei limiti del possibile. Per le aree sovrastanti i parcheggi, quando sistemati a verde, si prescrive una scelta opportuna di essenze (latifoglie) arbusti e piante tappezzanti, per esercitare una azione di captazione delle polveri e di regolazione delle quantità di ossigeno e di anidride carbonica attraverso il processo fotosintetico. Vanno inoltre evitate le estese superfici a prato (tappeto erboso) che richiedono una costosa e continua manutenzione. Per una buona consistenza del terreno vegetante va previsto uno strato non inferiore a 60 cm. compresa la porzione drenante per le zone con cespugli e piante tappezzanti, mentre devono essere predisposte per le parti alberate zone di contenimento di maggiore profondità, sufficienti cioè per uno sviluppo radicale armonico durante la crescita delle piante stesse. Le zone verdi devono essere provviste di un impianto di irrigazione automatizzato o a bocchette.

2.3 Tutela dei beni storici e paesaggistici:
In caso di edifici ubicati nel centro storico oppure oggetto di specifiche norme di tutela l'inserimento dell'autorimessa deve tutelare gli elementi di particolare pregio anche tramite idonee soluzioni tecnologiche. Particolare attenzione deve essere posta nella valutazione di progetti interferenti con i giardini, gli orti e le corti storiche e con gli elementi architettonici a vista.

2.4 Tutela della sicurezza del traffico e della buona viabilità:
La deroga non è concessa qualora la realizzazione anche nella sua fase di cantiere, comporti gravi intralci al traffico veicolare, pedonale ed alla buona viabilità. I lavori di scavo e costruzione devono comunque essere previsti e realizzati in modo da contenere al minimo gli inconvenienti.

2.5 Tutela della falda acquifera:
La deroga al parametro di superficie permeabile eventualmente prevista dalla norme di PRG non può mai far giungere a una superficie permeabile inferiore al 20% del lotto ed è condizionata in ogni caso dalla piantumazione sull'area residua di alberi di alto fusto e dalla messa in atto di un efficace sistema sostitutivo di immissione delle acque in falda.

2.6 Requisiti di pertinenzialità:
Salvo diverse disposizioni del P.R.G., delle vigenti disposizioni legislative nazionali o regionali o della consolidata giurisprudenza in materia, il rapporto di pertinenzialità è ottemperato ai fini urbanistico-edilizi quando:

a) l'unità immobiliare principale è sita nel centro storico, come definito dal PRG, e l'autorimessa è sita nel territorio comunale;
b) l'unità immobiliare è sita fuori del centro storico e l'autorimessa è sita fuori dal centro storico (non è ammissibile quindi il legame pertinenziale con autorimessa sita nel centro storico);

c) il parcheggio pertinenziale è definito nel limite di un posto auto ogni venticinque metri quadrati di superficie utile netta o frazione di essa dell'unità immobiliare principale ;
d) il parcheggio pertinenziale sia affittato a persona fisica residente o altro soggetto avente sede in unità immobiliare principale con le caratteristiche di cui ai precedenti punti "a", "b" e "c" e ciò solo ed esclusivamente qualora siano decorsi almeno sei mesi dalla data di fine lavori e non si sia potuta realizzare la cessione dell'autorimessa a soggetto proprietario di immobile principale.

2.6.1 Il vincolo di pertinenzialità risultare da:
a) indicazione negli elaborati di progetto, sia nell'intestazione che nel disegno, individuando precisamente i singoli parcheggi e le unità immobiliari principali (abitazioni, uffici, ecc.) anche con gli estremi catastali;
b) atto unilaterale d'obbligo, redatto nelle forme degli atti pubblici e debitamente registrato e trascritto, con il quale il richiedente il titolo abilitativo si impegna a costituire entro il termine di fine lavori il rapporto di pertinenzialità nel rispetto dei criteri di applicazione dati da questa Amministrazione.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, comma 9, della Legge 28/11/2005 n. 246 i parcheggi realizzati possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono pertinenziali. Tale disposizione non è retroattiva.

4. La realizzazione dei parcheggi privati è eventualmente soggetta alle disposizioni della Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 12 dicembre 2000, n° 2546, recante "Criteri e modalita' di esclusione dei procedimenti di verifica ex art. 10, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 1996 per i parcheggi pubblici e privati. Revoca D.G.R. 30 marzo 1999, n. 1838" .

Articolo 156
Procedure degli interventi in deroga al PRG ai sensi della L. n. 122/1989

1. Le domande di deroga per la realizzazione di autorimesse pertinenziali private ai sensi della legge n° 122/89 possono essere presentate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia e vengono obbligatoriamente esaminate previa acquisizione del parere dell'Ufficio di Polizia Locale e, ove dovuto, dei Vigili del Fuoco .

2. Possono essere richiesti pareri preventivi rispetto alla presentazione di deroga. Gli stessi, onde evitare inutili duplicazioni di procedimenti devono fornire tutti gli elementi utili alla valutazione del progetto, della sua conformità o meno alle norme urbanistico-edilizie e della sua compatibilità con gli interessi pubblici coinvolti. Qualora il progetto a corredo della richiesta contenga elementi nuovi rispetto alla valutazione preventiva i suddetti nuovi elementi dovranno essere valutati nel procedimento.

3. Qualora l'intervento oggetto di deroga sia attuabile con DIA il parere di cui al precedente comma 2, comprensivo della valutazione dell'Ufficio di Polizia Locale di cui al comma 1, assume il valore di parere di deroga e lo stesso deve essere esplicitato all'atto di presentazione della DIA .

Articolo 157
Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC)

1. Contestualmente all'inizio dei lavori il titolare del titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o DIA) è obbligato a trasmettere allo Sportello Unico per l'Edilizia i seguenti documenti relativi a ciascuna delle imprese esecutrici cui sono affidati i lavori di realizzazione delle opere edili e/o degli impianti :

- una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti ;
- un certificato di regolarità contributiva (DURC). Tale certificato può essere rilasciato, oltre che dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza, anche dalle casse edili le quali stipulano una apposita convenzione con i predetti istituti al fine del rilascio di un documento unico di regolarità contributiva .

2. Il certificato di regolarità contributiva o Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) va trasmesso per ciascuna impresa impegnata, a vario titolo, nell'esecuzione dei lavori prima dell'inizio dei lavori o della parte dei lavori ad essa affidati . Nel caso di assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori o di nuove imprese impegnate nei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo (permesso di costruire o DIA)*, oltre ai calcoli e le verifiche previste dall'art. 4 del DPR 59/09 e la relazione di cui all'art. 28 della L. 10/91* .

3. Le opere eseguite nella fase di sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo sono sottoposte alle misure repressive ed alle sanzioni previste dalla legge .

4. In relazione a quanto sopra e salvo diverse disposizioni della vigente legislazione in materia, tutte le imprese che eseguono lavori in edilizia, privati o pubblici, sono tenute a certificare la regolarità contributiva, secondo quanto disposto dal D.Lgs. n. 494 del 1996 e dal D.L. n. 210 del 2002 . La regolarità contributiva, per le imprese che applicano i contratti collettivi di categoria, comprende anche i versamenti alle Casse Edili. Qualora le predette imprese intendano dimostrare la regolarità contributiva con un unico documento, le Casse Edili sono abilitate al rilascio del DURC alle imprese inquadrate nel settore edile. Con riferimento alle imprese inquadrate in altri settori, invece, sono abilitati al rilascio dei rispettivi documenti di regolarità contributiva l'INPS e l'INAIL

5. Il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) deve essere rilasciato dalla Cassa Edile territorialmente competente per la partecipazione agli appalti/subappalti di lavori in edilizia. Tale documento può essere richiesto dalle aziende edili prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruzione oppure della DIA, in quanto l'assenza della certificazione della regolarità contributiva è motivo di sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo. Il riferimento alle "imprese esecutrici" di cui alla lettera b-ter, del comma 8, dell'articolo 3, del D.Lgs. n. 494/1996 e s.m.i., concerne le sole imprese con lavoratori subordinati. Pertanto, nel novero dei destinatari dell'obbligo di richiesta del DURC non rientrano i lavoratori autonomi e le società senza dipendenti. Relativamente ai lavori privati, per tutte le imprese che eseguono lavori edili di cui all'elenco riportato all'allegato I del D.Lgs. n. 494/1996, l'obbligo di dimostrare la regolarità contributiva deriva direttamente dalla richiamata disposizione di cui all'art. 3, comma 8 - lett. b-bis), del D.Lgs. 494/1996, a prescindere dal settore in cui sono inquadrate.

6. Salvo diverse disposizioni della vigente legislazione, il DURC ha una validità mensile del Documento Unico di Regolarità Contribuiva, decorrente dalla data di rilascio.

7. Conformemente alle vigenti disposizioni di legge, nelle disposizioni tecnico organizzative del presente Regolamento può essere disciplinato il caso in cui il DURC può essere sostituito dalle singole certificazioni rilasciate dagli enti previdenziali ed assicurativi (INPS, INAIL e Cassa Edile) e/o può essere sostituito da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n° 445/2000 in attesa del rilascio di detta certificazione .

CAPO IV
ESECUZIONE DELL'OPERA E VARIANTI AL PROGETTO ORIGINARIO

Articolo 158
Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi

1. Il titolare del Permesso di Costruire deve dare comunicazione scritta allo SUpE dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice. Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata allo SUpE .

2. Alla comunicazione di inizio dei lavori va allegata la documentazione di cui all'art 157 del presente Regolamento pena la perdita di efficacia del titolo abilitativi .

3. Se non già specificato nella richiesta di permesso di costruire, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta degli organi di vigilanza competenti. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.

4. Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante :
— le opere in corso di realizzazione;
— la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
— il nominativo del titolare dell'atto abilitante;

— il nominativo del progettista;
— il nominativo del direttore dei lavori;
— il nominativo dell'esecutore dei lavori.
— il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
— il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
— il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
— il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
— ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

5. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96.

6. Gli obblighi di cui ai precedenti commi 4 e 5 sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono in preventivo rilascio di titolo abilitativi o sono soggette al deposito di D.I.A. .

7. Il titolare dell'atto abilitante all'esecuzione di un'opera di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o che, comunque, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, presenti specifica rilevanza urbanistica o architettonica è tenuto, a seguito di prescrizione inserita nel permesso di costruire o, a richiesta del Comune, a collocare sul luogo dei lavori, al momento dell'inizio degli stessi, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata al fine di rendere facilmente comprensibile l'intervento e le modificazioni che ne conseguono.

8. Nel caso di interventi di nuovo impianto, il titolare del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione deve chiedere ai competenti Uffici Comunali l'assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare.

9. I punti fissi di allineamento e quota vengono assegnati dai tecnici comunali entro 15 giorni dalla data di deposito della richiesta.

10. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dal titolare del permesso di costruire (o, in sua rappresentanza, dal direttore dei lavori) e dal tecnico comunale incaricato dell'assegnazione. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente al permesso di costruire.

11. Decorso il termine temporale di cui al secondo comma del presente articolo senza che i punti fissi siano stati assegnati, il titolare del permesso di costruire può procedere nei lavori rimanendo sollevato da ogni responsabilità in merito all'esatta collocazione dell'opera, sempre che la medesima sia stata eseguita in conformità al progetto approvato.

12. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, è facoltà del titolare del permesso di costruire chiedere l'assegnazione dei punti fissi di allineamento e quota. Ove questi si avvalga di detta facoltà i punti fissi verranno assegnati con le modalità stabilite ai commi precedenti per gli interventi di nuovo impianto.

Art. 159
Prescrizioni per il cantiere

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denunzia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

2. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli artt. 12 e 13 dello stesso D.Lgs. 494/96.

3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

4. Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, messe in opera e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

5. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità. Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci, che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

6. In tutti i cantieri di lavori deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui devono essere indicati :
a) nome e cognome del titolare del permesso di costruire ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
b) nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
c) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
d) nome, cognome e qualifica dell'assistenza;
e) indicazione del numero e della data della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

7. Durante le lavorazioni di cantiere è vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammucchiati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati. Durante i lavori, specie se demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

8. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

Art. 160
Documenti da conservare presso il cantiere

1. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:

a) Titolo abilitativo e relativi elaborati di progetto;

b) denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;

c) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto dalla L. 1086/71;

d) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;

e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

2. Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96.

Art. 161
Occupazione e manomissione del suolo pubblico

1. Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i. (Nuovo codice della strada) nonchè le ulteriori disposizioni comunali di cui al "Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa" .

Articolo 162
Adempimenti successivi all'acquisizione del titolo e tempi di esecuzione delle opere

1. È fatto obbligo all'intestatario del titolo abilitativo (o committente) di nominare il Direttore Lavori e unitamente allo stesso dare comunicazione per iscritto, anche con gli standard informatici definiti dall'Amministrazione, della data di inizio e fine lavori, citando i dati del titolo abilitativo rilasciato o acquisito e il nominativo dell'assuntore lavori.

2. Le eventuali sostituzioni del Direttore Lavori o dell'Assuntore dei Lavori devono essere comunicati al Comune da parte del committente con contestuale accettazione del nuovo Direttore Lavori.

3. I termini per l'inizio e fine lavori sono disciplinati dal presente Regolamento, salvo diverse disposizioni di legge .

4. La proroga del termine di fine lavori per la realizzazione di opere di urbanizzazione, tenuto conto degli impegni di convenzione del contraente, deve essere assentita con atto espresso dell'Amministrazione Comunale nei modi e dai soggetti competenti previsti per legge.

5. Come da Dlgs 192/05 e s.m.i., il direttore dei lavori, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, deve asseverare e presentare al comune di competenza la conformità delle opere rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti, la relazione tecnica di cui all'art. 28 comma 1 L. 10/91, nonché l'attestato di

qualificazione energetica dell'edificio come realizzato. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.

6. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli di cui all'art. 33 comma 2 lettera a) del Dgls 192/05, in base all'Allegato A del D.M. 26/06/09, il costruttore, al termine della costruzione medesima, deve obbligatoriamente predisporre un attestato di certificazione energetica redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4 comma 1 del medesimo Dgls e secondo le linee-guida nazionali del D.M. di cui sopra.

Articolo 163
Variazioni essenziali

1. Salvo diverse disposizioni della vigente legislazione nazionale o regionale in materia , sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla DIA :

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 ;
b) modifiche delle destinazioni d' uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per le modifiche stesse è richiesta , ai sensi della vigente legislazione regionale, il permesso di costruire ;
c) aumento superiore al due per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato ;
d) modifica dell' altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al dieci per cento sempre che rimanga inalterato il numero dei piani;
e) modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un' area oggetto di variazione (in debordamento od in rientranza) superiore al dieci per cento della sagoma stessa;
f) modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell' edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al cinquanta per cento;
g) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 3 del D.P.R. n° 380/2001 ;
h) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali ;
i) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo ove effettuato su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale o su immobili ricadenti in parchi o aree naturali protette nazionali e regionali, compresi gli immobili che gli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica assoggettano alla metodologia del restauro .

2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 trovano applicazione ai fini della individuazione:

a) delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo da richiedere prima della loro esecuzione;
b) delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti all'articolo successivo.

3. La modifica della localizzazione del fabbricato non e' comunque considerata variante essenziale quando, a prescindere dai limiti stabiliti nella precedente lettera f), rimangono invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici, l'altezza della costruzione e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti.

4. Ai fini dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio sono considerate variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo le modifiche rientranti almeno in una delle fattispecie di cui al precedente comma 1 .

5. Il titolo edilizio da conseguire è in relazione alla definizione dell’intervento edilizio dell’opera oggetto di variante e comporterà nuovi termini per l’ultimazione dei lavori.

Articolo 164
Variazioni minori in corso d'opera

1. Sono variazioni minori quelle realizzate in corso d’opera e non rientranti fra quelle essenziali definite all’articolo precedente.

2. Il titolo abilitativi edilizio che legittima le varianti di cui al presente articolo può essere richiesto o presentato anche successivamente alla realizzazione delle variazioni e comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Tali interventi sono ammessi se conformi agli strumenti urbanistici ed alla vigente normativa urbanistica ed edilizia.

3. Il nuovo titolo edilizio costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo senza variazione dei termini di fine lavori.

4. Il titolo edilizio da conseguire è in relazione alla definizione dell'intervento edilizio dell'opera oggetto di variante .

Articolo 165
Permesso di costruire in sanatoria

1. Nel caso di interventi realizzati in difformità dal permesso di costruire o in assenza di questo, il soggetto responsabile dell'abuso o chiunque ne abbia interesse, può richiedere il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria .

2. La richiesta di cui al comma precedente può essere presentata entro i termini previsti dal 1° comma dell'art. 36 del DPR n. 380/2001, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative .

3. Sulla richiesta del permesso di costruire in sanatoria il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia si pronuncia, con adeguata motivazione, entro sessanta giorni dalla richiesta decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata. Restano salve le facoltà del richiedente di ricorrere, nelle adeguate sedi giudiziarie, contro il silenzio-rifiuto e del Comune di rilasciare comunque il permesso di costruire in sanatoria oltre il termine previsto dal precedente periodo .

4. Condizione insuperabile affinché possa essere rilasciato il permesso di costruire in sanatoria è che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda .

5. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, con riferimento alle opere difformi dal titolo abilitativo o realizzate in assenza di esso, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di esonero a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001 e dal presente Regolamento. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte d'opera difforme dal titolo abilitativo .

6. Per le opere che, in alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzate con DIA e qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente comma 4 del presente articolo, è possibile presentare la sanatoria con la medesima procedura della DIA ordinaria. La presentazione è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia se dovuto, ovvero, in caso di esonero a norma di legge, in misura pari a quella prevista dal dall'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001 e dal presente Regolamento . Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte d'opera difforme dal titolo abilitativo .

7. La richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria non può essere, comunque, presentata :

- qualora risulti scaduto il termine fissato nella relativa ordinanza per la demolizione delle opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali ;
- nel caso di interventi eseguiti in aree o su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 .

Articolo 166
DIA in sanatoria

1. Nel caso di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2, del D.P.R. n° 380/2001 eseguiti in assenza di DIA, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono richiede la sanatoria dell'intervento purché gli interventi stessi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

2. La sanatoria dell'intervento è subordinata al pagamento di una somma, a titolo di oblazione, nella misura fissata dalla legge e stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dalla competente Agenzia del Territorio.

5. La denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, di una somma fissata dalla legge .

Articolo 167
Dichiarazione di decadenza

1. Apposita dichiarazione di decadenza dei provvedimenti abilitativi viene attivata, previa comunicazione dell'avvio del procedimento, solo in caso di mancato inizio dei lavori entro i termini prescritti.

2. La mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti comporta la necessità di acquisire un nuovo titolo edilizio per le parti dell'opera non ultimate.

Articolo 168
Cambi di intestazione e volture

1. I titoli abilitativi sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare tramite presentazione di comunicazione ai sensi dell'articolo 19 della legge n. 241/90, contenente dichiarazione relativa all'acquisizione del titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso.

2. Gli eredi e gli aventi causa del titolare del titolo abilitativo possono chiedere, comunque, allo Sportello Unico per l'Edilizia il rilascio di un nuovo atto, a loro intestato, previa trasmissione della documentazione relativa all'acquisizione del titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso. I cambi di intestazione e le volture del titolo abilitativo non sono sottoposte al pagamento del contributo di costruzione.

3. In conseguenza delle variazioni di cui ai commi precedenti non sono modificati in alcun modo i termini fissati nel titolo originario .

Articolo 169
Interventi urgenti

1. Gli interventi che si rendono strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventivo titolo abilitativo presentando una comunicazione corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo e da documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi.

2. Entro i trenta giorni successivi alla comunicazione dovrà seguire un progetto a sanatoria gratuito per i lavori oggetto della comunicazione .

3. Gli interventi oggetto del presente articolo devono essere quelli che risultino strettamente necessari ad eliminare le condizioni di imminente pericolo. Per tutti gli ulteriori lavori di ricostruzione, ripristino, finitura o completamento del manufatto l'interessato dovrà dotarsi dell'idoneo titolo abilitativi .

4. Nel caso di edifici ubicati nel Centro Storico o che i vigenti strumenti urbanistici sottopongono a particolari e specifiche norme di tutela finalizzate al restauro o al recupero l'opera di rimozione del pericolo non può comportare la demolizione dell'edificio .

CAPO V
ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 170
Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche

1. Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.

2. Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

3. Tutte le nuove attività, sia pubbliche che private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee, secondo le norme e prescrizioni elencate nel successivo art. 171. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

Art. 171
Norme di riferimento e prescrizioni tecniche

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare :

a) Parte Seconda – Capo Terzo del D.P.R. n° 380/2001 ;
b) Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 27.03.2001 n° 452 , pubblicata sul S.O. n° 4 al B.U.R. n° 17 del 20.06.2001 , recante "Normativa barriere architettoniche, verifiche ed autorizzazioni. Linee guida";
c) D.P.R. n° 503 del 24.07.1996 ;
d) Legge 9 gennaio 1989 n° 13 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 n° 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso ;
e) art. 24 della L. 05.02.1992 n° 104;

2. Per le attività che, in base alle indicazioni nazionali o regionali in materia, sono equiparate agli edifici pubblici, quali ad esempio gli studi odontotecnici ed odontoiatrici, si applicano le disposizioni del D.P.R. n° 503 del 24.07.1996 .

3. Per gli edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi si applicano, altresì, le disposizioni applicative riportate nell'allegato E del presente Regolamento .

4. Le norme sopra elencate e le normative in genere sull'abbattimento delle barriere architettoniche, sia a livello nazionale che regionale, prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del Regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.

5. Il presente Regolamento fornisce inoltre ulteriori indicazioni e prescrizioni, direttamente discendenti da quelle generali sopra richiamate ed integrative delle medesime, al fine di agevolarne ed uniformarne l'applicazione

Art. 172
Interventi soggetti

1. Le norme indicate al precedente art. 171 trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano :

negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente alle persone diversamente abili ;

negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;

per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla legge n° 13/89.

2. E' fatto salvo quanto disposto nel precedenti articoli 170 e 171 del presente Regolamento .

Art. 173
Documentazione ed elaborati tecnici

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.

2. In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

3. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

Art. 174
Soluzioni tecniche alternative

1. Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al precedente comma 110.3.

2. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

Art. 175
Dichiarazione di conformità

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 77 comma 4 , del D.P.R. n° 380/2001.

2. Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 174, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

Art. 176
Prescrizioni e deroghe

1. I permessi di costruire non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

2. La D.I.A. che preveda interventi non conformi alla normativa in materia di barriere archiettoniche sarà oggetto di diffida ad eseguire i lavori ai sensi del disposto dell'art. 23, 6° comma, del D.P.R. n° 38072001 in quanto considerata in contrasto con la vigente normativa .

3. Ove necessario, in sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia impartisce le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta conformità.

4. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui al D. Lgs. n° 42/2004 , quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici e paesaggistici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisionali, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. Analoga possibilità è consentita agli edifici ubicati nel Centro Storico o soggetti a specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici finalizzati al restauro ed al recupero .

5. Le prescrizioni delle norme di cui all'art. 171 sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

6. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dalla vigente normativa in materia, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

7. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica in sede di rilascio del titolo abilitativo, previo parere favorevole del Responsabile del procedimento.

CAPO VI
AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

Art. 177
Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, nonché la conformità alle vigenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche.

2. Il certificato di agibilità è necessario per utilizzare :

a) gli edifici o parti di essi di nuova costruzione;
b) gli edifici esistenti, o parti di essi, che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, o di sopraelevazione ;
c) gli edifici esistenti, o parti di essi, che siano stati oggetto di interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che abbiano comportato mutamento di destinazione d'uso ;
d) gli edifici esistenti , o parti di essi, che abbiano subito interventi che possano influire sulle condizioni di cui al precedente comma 1. .

3. E' fatta eccezione per gli edifici realizzati precedentemente all'anno 1949 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione di cui alle lettere "b" , "c" o "d" del comma precedente. Per detti edifici si applicano le disposizioni di cui all'art. 184 .

4. Il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la DIA, o i loro successori o aventi causa sono tenuti a richiedere il certificato di agibilità entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura. La domanda, in bollo, deve essere redatta su apposito modulo predisposto dal competente Ufficio, se esistente; ad essa deve essere allegata la documentazione di cui al successivo art. 188. La mancata richiesta del certificato di agibilità comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge .

5. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica entro trenta giorni dal ricevimento della domanda, previa eventuale ispezione dell'edificio. Trascorso tale termine l'agibilità si intende attestata qualora sia stato rilasciato il parere del competente ufficio della Azienda USL in merito al progetto delle opere .

6. Il termine di cui al comma precedente, in ogni caso, comincia a decorrere dalla data di integrale trasmissione della documentazione di cui al successivo art. 188. A tal fine, al momento della presentazione della richiesta, l'ufficio preposto all'accettazione rilascia una ricevuta che attesta l'avvenuto deposito della certificazione stessa e la correttezza della medesima sotto il profilo formale.

7. Sono fatte salve le procedure disciplinate dal D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 per la semplificazione dei procedimenti inerenti la localizzazione, realizzazione e trasformazione degli impianti produttivi di beni e

servizi. Il raccordo con le disposizioni del presente capitolo sarà effettuato con provvedimenti dell'ufficio comunale competente.

Art. 178
Documentazione obbligatoria

1. Salvo disposizioni più restrittive della vigente legislazione nazionale o regionale in materia, la documentazione obbligatoria da allegare alla richiesta di rilascio del certificato di agibilità, pena l'irricevibilità della stessa, è costituita da :

a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo Sportello unico provvede a trasmettere al catasto o copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni o idonea documentazione di consultazione per partita attuale , rilasciata dall'Agenzia del Territorio, idonea a dimostrare l'avvenuto accastamento dell'opera . La documentazione deve essere completa di copia delle planimetrie catastali delle singole unità immobiliari;
b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
c) certificato di collaudo statico delle strutture recante il visto attestante il deposito presso l'Ufficio tecnico regionale, ove previsto;
d) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del D.P.R. n° 380/2001, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del medesimo D.P.R. n° 380/2001. Tale certificato, ove previsto dalla vigente legislazione regionale in materia, può essere sostituito da idonea e specifica attestazione resa dal collaudatore delle strutture e contenuta nel certificato di collaudo statico di cui alla lettera precedente;
e) certificato di idoneità statica o sismica, redatto da un tecnico abilitato secondo le indicazioni del D.M. 15 maggio 1985, nei casi in cui non sono necessari, per la tipologia dell'intervento, i documenti di cui alle precedenti lettere "c" e "d" ;
f) dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori secondo quanto disposto dal presente Regolamento e dalla vigente legislazione in materia. Nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici ;
g) copia dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio di cui all'art. 6 del D. Lgs. n° 192/2005 nei casi previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia ;
h) certificato di prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le attività soggette a controllo dei Vigili del Fuoco di cui all'elenco allegato al D.M. 16.02.1982. Qualora il certificato, seppur richiesto, non sia stato ancora rilasciato potrà essere sostituito da copia della richiesta con attestazione di presentazione della medesima presso il locale Comando dei Vigili del Fuoco;
i) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del D.P.R. n° 380/2001, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10 e s.m.i., ovvero certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. n° 380/2001. La dichiarazione di conformità deve essere redatta secondo gli schemi contenuti negli appositi modelli ministeriali e deve essere formalmente rispondente per contenuti, allegati ed informazioni alle vigenti disposizioni di legge. La documentazione

di cui alla presente lettera va prodotta :

i.1) per gli impianti produzione, trasporto, distribuzione energia elettrica (se non già compreso nel collaudo di cui alla successiva lettera “j”);

i.2) per gli impianti radiotelevisivi ed elettrici, antenne ed impianti di protezione da scariche atmosferiche (se non già compreso nel collaudo di cui alla successiva lettera “j”);

i.3) per gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluidi (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge10/91 e s.m.i.);

i.4) per gli impianti idrosanitari e di trasporto, trattamento uso, accumulo e consumo di acqua (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);

i.5) per gli impianti di trasporto e utilizzazione gas;

i.6) per gli impianti di sollevamento (ascensori, montacarichi, scale mobili e simili);

i.7) per gli impianti di protezione antincendio (se già non presentato al Comando dei Vigili del Fuoco per il certificato di cui alla precedente lettera “h”).

j) collaudo degli impianti tecnologici, nei casi previsti da norme e specifiche e per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore della L. 46/90 (13 marzo 1990) per i quali non sussistono gli adempimenti indicati nel punto successivo (in quest'ultimo caso e solo per gli edifici residenziali è fatta salva la possibilità di ricorrere all'autocertificazione, come disposto all'art. 6 del Regolamento di cui al D.P.R. 18 aprile 1994, n. 392) ;

k) dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata nei modi e nelle forme di legge, redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche (detta perizia deve contenere anche gli elaborati tecnici previsti dall'art. 10 del D.M. 236/89 in tutti i casi in cui il progetto a suo tempo approvato non sia stato redatto secondo le indicazioni di cui al suddetto art. 10 oppure quando in corso d'opera siano state apportate modifiche comunque suscettibili di limitare l'uso dell'immobile a un portatore di handicap) ;

l) estremi delle eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo;

m) dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (dichiarazione necessaria solo quando nell'immobile si svolgono le attività elencate nell'allegato 1 al DPR 25/07/1991);

n) certificato che l’immobile è allacciato all’acquedotto comunale ;

o) certificato che l’immobile è allacciato alla pubblica fognatura o autorizzazione allo scarico dei reflui rilasciata ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale in materia ;

p) attestazione dell’avvenuto versamento dei diritti di segreteria , ove dovuti, nella misura fissata dall’Amministrazione comunale ;

q) dimostrazione dell’avvenuto integrale versamento del contributo di costruzione, ove previsto dalla legge, e delle relative maggiorazioni somme previste dall’art. 42 del D.P.R. n° 380/2001 e/o dalla legislazione regionale in materia .

2. La documentazione di cui al comma precedente, quando non diversamente specificato, deve essere presentata in originale o copia conforme.

Art. 179
Salubrità delle costruzioni

1. Ai fini della certificazione di agibilità si considerano salubri gli immobili in possesso dei requisiti igienico-sanitari e costruttivi previsti dal presente Regolamento.

Art. 180
Procedura per il rilascio del certificato di agibilità

1. Entro dieci giorni dalla data di presentazione della richiesta, l'ufficio provvede all'istruttoria delle certificazioni pervenute al fine di verificarne la completezza formale e comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento .

2. Il termine di cui al comma 5 del precedente art. 177 può essere interrotto una ed una sola volta dal responsabile del procedimento , entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente nel caso in cui la documentazione prodotta risulti incompleta o non formalmente prodotta e sia necessario integrarla con ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e che la medesima non possa acquisire autonomamente. Il termine di cui all'art. 177, comma 5, del presente Regolamento inizierà a decorrere nuovamente e per intero dalla data di integrale ricevimento della documentazione richiesta .

Art. 181
Controlli e verifiche

1. Le eventuali ispezioni dell'edificio, tese a verificare l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile, possono essere effettuate a campione, con le modalità prescritte dal presente articolo. Le ispezioni sono eseguite dal personale tecnico dell'ufficio comunale competente eventualmente coadiuvato da personale dell'Azienda USL .

2. Ogni mese sarà sorteggiato il 10% della richieste presentate, arrotondando eventualmente all'unità superiore. In ciascuno degli immobili interessati dalla richiesta sorteggiata verrà effettuata specifico sopralluogo, nel corso del quale saranno sottoposti a verifiche anche gli impianti secondo quanto disposto dall'art. 14 della L.46/90 e dall'art. 4 del D.P.R. 392/94.

3. I sopralluoghi saranno, di regola, effettuati entro centottanta giorni dalla presentazione delle domande.

4. Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia negativo , sarà comunicato all'interessato quanto emerso nel corso dei controlli, adottando il dovuto provvedimento ivi compresa la revoca del certificato di agibilità .

Art. 182
Domande antecedenti al 28/12/1994

1. Per le eventuali richieste di agibilità presentate prima del 28 dicembre 1994 (e cioè antecedentemente all'entrata in vigore del D.P.R. 425/94) gli interessati potranno attivare la procedura ordinaria di cui agli articoli precedenti in modo tale da poter usufruire della possibilità di silenzio assenso già prevista dal suddetto D.P.R. n° 425/94 .

2. Ai fini di cui al comma precedente è necessario che le domande risultino complete (o comunque siano completate) per quanto attiene la documentazione e gli adempimenti previsti dal presente Regolamento, ove applicabile in relazione al periodo temporale in cui sono stati eseguite le opere.

3. Le domande giacenti, una volta integrate e completate come prescritto dal presente articolo, sono soggette alla stessa disciplina prevista per le certificazioni ordinarie, sia per quanto attiene la possibilità di beneficiare del silenzio-assenso che per quanto attiene ispezioni, verifiche e controlli.

Art. 183
Domande per immobili oggetto di condono edilizio

1. Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di abitabilità o agibilità viene rilasciato a seguito del rilascio del permesso di costruire in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/85 e ribadito dal punto 9 della Circolare Ministeriale 30/07/1985, nr. 3357/25.

2. In conformità alle medesime disposizioni, il rilascio del certificato da parte dell'Amministrazione comunale avviene anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari sempre che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni. Dette disposizioni devono considerarsi inderogabili mentre la mancata osservanza di altre norme regolamentari non costituisce ostacolo al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

3. La rispondenza alle norme inderogabili di cui al comma precedente deve essere dimostrata da idonea documentazione allegata all'istanza di condono o comunque successivamente trasmessa ad integrazione della medesima. Per quanto attiene, in particolare, le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera "b" del terzo comma dello stesso art. 35 della legge n° 47/85 .

4. In carenza della documentazione di cui al comma precedente il certificato di abitabilità o agibilità non può essere rilasciato.

Art. 184
Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione

1. Per gli edifici, o loro parti, di vecchia costruzione di cui all'art. 177, comma 3 , la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata che attesti :

- che l'edificio (o la parte di esso oggetto della perizia) non rientra nei casi elencati all'art. 177, comma 2;
- la conformità urbanistico-edilizia del bene anche per quanto riguarda la destinazione d'uso;
- il possesso dei requisiti di salubrità (intesi come stabilito all'art. 179);
- il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico ed atmosferico;
- la regolare iscrizione in catasto del bene;
- la regolare numerazione civica dell'immobile.

2. Detta perizia giurata è resa da un tecnico abilitato, all'uopo incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse; in caso di immobili di proprietà pubblica, la perizia giurata può essere sostituita da una Dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato e vistata dal Responsabile dell'Area Tecnica o figura allo stesso assimilabile.

3. La suddetta perizia giurata è comunque necessaria per attestare la agibilità degli immobili di vecchia costruzione di cui sopra ai fini di autorizzazioni, nulla osta e provvedimenti abilitativi comunque definiti e per i suddetti immobili ha gli stessi effetti del certificato di agibilità .

TITOLO XII
Altre documentazioni relative al processo edilizio

Articolo 185
Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti per costruzioni in zone sismiche
Autorizzazione per l'inizio dei lavori

1. Chiunque intende procedere a costruzioni, riparazioni o sopraelevazioni è tenuto a rispettare integralmente la vigente normativa relativa alle costruzioni in zona sismica di cui alla Parte Seconda – Capo Primo e Capo Quarto del D.P.R. n° 380/2001 ed alla vigente legislazione regionale in materia .

Articolo 186
Disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica

1. Chiunque intende procedere alla realizzazione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica è tenuto a rispettare integralmente la vigente normativa di cui alla Parte Seconda – Capo Primo e Capo Secondo del D.P.R. n° 380/2001 ed alla vigente legislazione regionale in materia .

~~Articolo 187~~
~~Deposito dichiarazioni di conformità ai sensi della L. n. 46/90~~
Articolo 187
Deposito dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008

1. Al termine dei lavori di installazione o modifica di un impianto l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme ~~(articolo 9 della L. n. 46/90 e s.m.i.)~~ *(articolo 7 del D.M. 37/08 e s.m.i.)*, una copia di tale dichiarazione deve essere depositata in Comune anche contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità .

~~Articolo 188~~
~~Deposito progetti degli impianti ai sensi della L. n. 46/90 e L. n. 10/91~~
Articolo 188
Deposito progetti degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e L. n. 10/91

1. ~~Ai sensi della L. n. 46/90 e della L. n. 10/91~~ *Ai sensi del D.M. 37/08 e della L. 10/91 e s.m.i.* è fatto obbligo di deposito dei progetti di impianti tecnologici, siano essi legati o meno ad interventi edilizi, prima dell'esecuzione dei relativi lavori .

2. Quando le opere da realizzare beneficiano delle disposizioni di cui all'art. 15, 4° comma, all'art. 16, 6° comma, art. 30, 11° comma, e art. 35, 1° comma, del presente Regolamento è fatto obbligo di allegare alla richiesta di permesso di costruire, pena l'irricevibilità della stessa, una relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi e redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge, che dimostri dettagliatamente il miglioramento del contenimento del consumo energetico conseguente ai maggiori spessori che si intendono realizzare .

Articolo 189

Interventi urbanistici preventivi – documentazione prevista

1. I Piani Urbanistici Esecutivi (o attuativi) sono lo strumento attuativo degli interventi di nuovo impianto previsti nel P.R.G. nonché degli interventi di ristrutturazione urbanistica quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G.

2. I Piani Urbanistici Esecutivi possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento.

3. La richiesta di intervento urbanistico esecutivo di iniziativa privata, in bollo, è rivolta all'Amministrazione Comunale, su apposito modello, se esistente. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo ad intervenire del richiedente . La richiesta deve contenere l'indicazione del Progettista e, nel caso di più progettisti, del Coordinatore dell'intera opera e dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche. A tale richiesta dovrà essere allegata almeno la documentazione minima di seguito indicata .

4. I piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti, soltanto nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G. Con apposita deliberazione di Giunta, il Comune può invitare i proprietari degli immobili compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato ed a predisporre il progetto del Piano nonché lo schema di convenzione entro termini stabiliti. Trascorsi infruttuosamente i termini di cui sopra, il Comune può procedere alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, all'interno dei perimetri di cui al primo periodo del presente comma.

5. Il Comune, in sede di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, può, ove se ne ravvisi il pubblico interesse, permettere lo scorporo dal perimetro dell'intervento di aree e/o edifici con le modalità e limitazioni prescritte dalle N.T.A. del P.R.G.

6. Nelle aree di cui al precedente comma 4, in assenza di piano attuativo , sarà possibile intervenire soltanto sul patrimonio edilizio esistente, con interventi di cui alle lettere "a" ,"b" , "c" e "d" dell'art. 3, 1° comma, del D.P.R. n° 380/2001, fatte salve eventuali diverse disposizioni di carattere nazionale o regionale

7. I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui alla vigente legislazione nazionale e regionale, nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle N.T.A. del P.R.G. o dal presente Regolamento.

8. I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 75% degli immobili interessati.

9. Fatto salvo quanto disposto dal comma precedente, normative od interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti possono essere previste dal Piano di Recupero solo attraverso contestuale adozione di apposita variante. La necessità di contestuale variante allo strumento urbanistico deve essere debitamente evidenziata già in fase di richiesta preliminare.

10. Fermo restando che il Piano Urbanistico Esecutivo dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori almeno i seguenti elaborati minimi:

a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli

eventuali vincoli ricorrenti;

b) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, e relativa;documentazione fotografica

c) Progetto planovolumetrico, In scala variabile d a1:1000 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali , e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del P.R.G. e la normativa del presente Regolamento;

d) Planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle Opere di Urbanizzazione (strade, delle piazze , altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;

e) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dallo strumento urbanistico, con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "d";

f) Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore e delle vigenti disposizioni regionali in materia, che includa specifico studio sul del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti ;

g) Eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo piano urbanistico ;

h) Studio di Inserimento Paesistico, se richiesto dalle vigenti disposizioni regionali in materia ;

i) Relazione tecnica illustrativa ;

j) Norme tecniche di attuazione ;

m) Schema della Convenzione .

11. Fermo restando che il Piano di Recupero dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa ,saranno obbligatori almeno i seguenti elaborati minimi:

a) Relazione generale contenente :
gli obiettivi del Piano e le modalità di attuazione,
indicazione delle categorie di intervento previste,
individuazione dei soggetti operatori.
Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico-critico-stilistica degli edifici e dei tessuti redatta in forma particolarmente dettagliata ed approfondita ;

b) Norme tecniche di attuazione.

c) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;

d) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano di Recupero, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli. Su tale planimetria dovranno essere riportare le previsioni del progetto di cui alla precedente lettera "c";

e) Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;

f) Documentazione fotografica;

g) Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le eventuali situazioni di degrado.

h) Progetto planivolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 completo di da planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli interventi previsti secondo le classificazioni di cui alle N.T.A del P.R.G.. Il progetto dovrà indicare le unità minime di intervento, le unità immobiliari ,le destinazioni d'uso, gli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre contenere la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi

con le previsioni del P.R.G. e la normativa del presente Regolamento.

i) Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore e delle disposizioni regionali in materia ,che includa specifico studio sul del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti.

l) Studio di inserimento paesistico, ove previsto dalla vigente legislazione

m) Schema di convenzione

n) Eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano.

12. Nel caso in cui il Piano interessi aree soggette al vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 dovrà essere allegata copia della richiesta avanzata alla Regione od alla Competente Soprintendenza per edifici vincolati . L'ottenimento del relativo nulla – osta sarà condizione necessaria per la definitiva approvazione del Piano.

13. Le Convenzioni urbanistiche, salvo diverse disposizioni della vigente legislazione nazionale o diverse disposizioni o indicazioni regionale , dovrà contenere almeno i seguenti elementi :

la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal P.R.G.;

l'assunzione, a carico dei proprietari degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il Piano, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; inclusi gli oneri di progettazione e le spese di trasferimento al Comune;

riferimento ad un discipinare che stabilisca le specifiche tecniche e le modalità esecutive delle opere convenzionate, nonché i criteri di stima delle opere eseguite ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

l'assunzione, a carico dei proprietari, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;

l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;

le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;

congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.

14. Le Convenzioni relative ai Piani di Recupero possono inoltre prevedere l'assunzione, da parte dei proprietari, dell'impegno di cui all'art. 32, ultimo comma, della L. 457/78.

15. I Progetti unitari convenzionati (P.U.C.) sono progetti edilizi di carattere unitario la cui realizzazione è assoggettata all'obbligo di convenzionamento pur realizzandosi per intervento diretto.

16. I P.U.C. sono previsti come obbligatori esclusivamente nelle aree delimitata da apposita perimetrazione sulle planimetrie di P.R.G.

17. Fermo restando che il P.U.C dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa ,saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi:

a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;

b) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, e relativa documentazione fotografica

c) Progetto planovolumetrico, In scala variabile d a1:1000 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali, e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del P.R.G. e la normativa del presente Regolamento;
d) Planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle Opere di Urbanizzazione (strade, delle piazze , altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
e) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.U.E., con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse.
f) Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore , che includa specifico studio sul del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti.
g) Eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo P.U.C.
h) Relazione tecnica illustrativa
i) Norme tecniche di attuazione
l) Studio di inserimento Paesistico, ove previsto dalla vigente legislazione
l) Schema della Convenzione

18. I piani particolareggiati, da convenzionarsi, devono precisare :
a) le aree da cedere per urbanizzazione primaria;
b) le opere relative all'urbanizzazione primaria;
c) le aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria,
d) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
e) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
f) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ;
g) le aree da gravare di servitù di uso pubblico ;
h) la localizzazione delle vasche di laminazione private su aree private e pubbliche su aree pubbliche

19. Le convenzioni per i piani particolareggiati di iniziativa privata devono prevedere:
a) la cessione gratuita, a collaudi avvenuti, salvo diverse pattuizioni specificamente previste, delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il PP, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
c) cronoprogramma degli interventi pubblici e privati;
d) idonee garanzie fideiussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

20. Lo schema di convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvato con deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge.

Articolo 190
Piano di utilizzazione aziendale (PUA)

1. Il PUA di cui alla legislazione regionale, stabilisce, in funzione delle reali necessità produttive e aziendali, la qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari allo sviluppo dell'azienda.

2. Il PUA ha validità massima di dieci anni. Decorso il termine di validità esso decade per le parti non realizzate e qualunque richiesta di permesso di costruire per opere previste nel piano decaduto è subordinata all'approvazione di un nuovo piano. Il rispetto di quanto previsto dal PUA sopra citato costituisce condizione risolutiva *ex tunc* del titolo abilitativo rilasciato che sarà da considerarsi automaticamente nullo nel caso di mancata realizzazione del Piano stesso.

3. Il PUA deve contenere i seguenti elementi costitutivi:
a) relazione tecnica agronomica ed economica generale :
b) programma di ristrutturazione aziendale:
c) elaborati descrittivi degli interventi infrastrutturali ed edilizi previsti:

4. A seguito di esito positivo dell'istruttoria è predisposto schema di convenzione che dovrà contenere i seguenti elementi:
a) modalità e tempi di attuazione, riferiti al tipo di intervento previsto;
b) metodi e tipi di verifica da mettere in atto per il controllo della puntuale osservanza degli impegni assunti e sanzioni per le ipotesi di inadempienza, garanzie a salvaguardia degli impegni assunti.
c) per gli interventi effettuati su immobili in comproprietà, la convenzione deve recare la sottoscrizione, per presa d'atto, da parte di tutti i proprietari.

5. Il PUA è soggetto alle procedure di approvazione di cui alla legge regonale n° 38/99.

Articolo 191
Piano di utilizzazione aziendale (PUA) – documentazione

1. Alla richiesta devono sempre essere allegati i seguenti documenti in duplice copia:
a) estratto di mappa catastale in cui sia individuata la superficie dell'azienda in oggetto del PUA ed in cui siano messe in evidenza le particelle in proprietà e quelle coltivate ad altro titolo.
b) stralcio Carta Tecnica Regionale (CTR) in cui sia localizzata l'azienda richiedente il PUA
c) relazione illustrativa. sulla situazione aziendale; in particolare deve fornire dati sui conduttori, sui residenti nell'azienda ed informazioni sugli edifici presenti (destinazioni in atto e calcolo delle superfici).
d) fotografie dei fabbricati esistenti nell'azienda
e) descrizione del progetto ed elaborati grafici esaurienti delle caratteristiche di massima del nuovo intervento e della sua collocazione funzionale nell'azienda.
f) documenti o dichiarazioni in merito alla presenza di vincoli di qualsiasi natura condizionanti le scelte del PUA (vincoli storici, vincoli ambientali, vincoli di rispetto delle infrastrutture - strade, ferrovie, metanodotti, linee elettriche) o di rispetto cimiteriale, militare e dei depuratori.
g) certificato catastale storico, solo per PUA riguardante costruzioni di unità abitative, dal quale risulti la situazione dell'azienda agricola alla data di approvazione del P.R.G. ;
h) eventuale documentazione aggiuntiva richiesta dal PRG comunale
i) Piano di miglioramento aziendale predisposto in base alle vigenti indicazioni regionali in materia ;
j) Relazione tecnico economica descrittiva del Piano di cui al punto precedente dove il richiedente il PUA dovrà evidenziare le caratteristiche dell'azienda condotta, il piano degli investimenti proposto specificando quantità e caratteristiche degli stessi oltre al loro importo unitario, le trasformazioni in termini di bilancio aziendale riportate nella situazione di arrivo del Piano di Miglioramento parte integrante del PUA. Detta relazione si potrà integrare con quella prevista dall'Ufficio competente;
k) possesso della certificazione di IATP ai sensi della L. n. 153/75, con validità non antecedente ai 6 mesi dalla data di presentazione del PUA ;
l) Copia dei titoli di conduzione dei terreni aziendali (rogiti e/o contratti di affitto).

2. Per i soggetti non in possesso del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere prodotta ulteriore documentazione, atta a dimostrare l'esistenza di una azienda agricola e la funzionalità dell'intervento alla conduzione del fondo, quale:

a) fotocopia dell'iscrizione alla partita IVA come attività agricola;
b) certificato catastale, con estratto di mappa che indichi la superficie dell'azienda e che evidenzi chiaramente le particelle in proprietà e quelle coltivate ad altro titolo;
c) stralcio carta tecnica regionale (CTR) se i terreni interessino più comuni;
d) eventuale contratto di affitto agrario o di concessione di conduzione terreni;
e) piano colturale attuale;
a) ulteriori documentazioni richiesta dagli strumenti urbanistici comunali.

TITOLO XIII
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Articolo 192
Contributo di costruzione – definizione

1. L'avente titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la DIA onerosa è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione , fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti di cui agli articoli successivi e/o previsti dalle vigenti disposizioni di legge .

2. Il contributo di costruzione è determinato dal Comune ai sensi delle vigenti disposizioni legislative nazionali e regionali .

3. Le somme introitate a titolo di contributo di costruzione sono, di norma, utilizzate per dotare o mantenere i servizi tecnologici e sociali e le strutture necessarie al servizio del territorio, salvo quanto previsto dalla vigente legislazione.

4. Il contributo di costruzione va corrisposto dal richiedente il permesso di costruire all'atto del rilascio del medesimo titolo abilitativi secondo le modalità previste dal presente Regolamento, salvo diverse disposizioni della legge .

5. Nel caso di DIA onerosa il contributo di costruzione va corrisposto al momento della presentazione della denuncia di inizio attività in base alla determinazione del contributo stesso allegata al progetto delle opere . Resta salva la facoltà del Comune di richiedere l'integrazione del contributo qualora il suo ammontare non risulti correttamente determinato .

Articolo 193
Determinazione della quota di contributo afferente il costo di costruzione

1. La determinazione del costo di costruzione per l'intervento edilizio viene effettuata sulla base della classificazione dell'intervento che fa riferimento alla globalità dello stesso. Gli interventi minori che si inseriscono in interventi più complessi vengono, quindi, da questi assorbiti.

2. Il costo dell'intervento, a cui fanno riferimento le percentuali del costo di costruzione, è determinato con apposito provvedimento dell'Amministrazione comunale in ossequio alle vigenti disposizioni regionali ed ai sensi dell'art. 16, comma 9, del D.P.R. n° 380/2001 .

3. Il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente, con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) .

4. Nella determinazione della quota del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione, il Comune deve distinguere fra:
a) Interventi relativi a nuovi edifici;
b) Interventi su edifici esistenti.

Articolo 194
Interventi non soggetti al contributo afferente il costo di costruzione (CC)

1. Salvo ulteriori e/o diverse disposizioni di legge, non sono soggetti al contributo afferente il costo di costruzione i seguenti interventi:

a) Manutenzione ordinaria ;
b) Manutenzione straordinaria ;
c) Opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
d) Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale , limitatamente a opere che non prevedono aumento del numero delle unità immobiliari ;
e) Deposito di materiali a cielo aperto ;
f) Scavi, reinterri ;
g) Demolizioni e opere di demolizione ;
h) Interventi per manufatti stagionali ;
i) Opere di arredo urbano ;
j) Opere residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole dall'imprenditore agricolo a titolo principale, per le quali l'intestatario del titolo abilitativo è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 12 della L. n. 153/75 ;
k) Opere non residenziali in funzione della conduzione del fondo agricolo richieste dal proprietario concedente ;
l) Interventi di cui all'articolo 17, 3° comma, del D.P.R. n° 380/2001 ;
m) Interventi di cui all'art. 3, 1° comma - lettera d), del D.P.R. n° 380/2001 limitatamente agli interventi di ristrutturazione ed ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari. Per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento ;
n) Interventi di cui all'art. 3, 1° comma - lettera e), del D.P.R. n° 380/2001 limitatamente ai volumi tecnici indispensabili all'installazione di impianti tecnologici a servizio delle abitazioni ;
o) Interventi di cui all'art. 3, 1° comma - lettera f), del D.P.R. n° 380/2001 limitatamente agli Impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti ;
p) Opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici. Ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico, come nel caso di concessione di opera pubblica o di altre analoghe figure organizzatorie. Tra queste analoghe figure organizzatorie possono enumerarsi a titolo esemplificativo: la concessione di esercizio di servizio pubblico a società di capitali a partecipazione pubblica o a società di capitali private, purché tale servizio pubblico sia reso in regime di monopolio e di controllo da parte di Stato o di altri Enti pubblici, nonché la gestione di servizio pubblico nelle forme di cui al DL n. 267/00. La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico;
q) Interventi ed opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità ;
r) Edifici di culto e pertinenti opere parrocchiali quando realizzati nella specifica zona di PRG ;
s) Interventi direttamente funzionali al superamento delle barriere architettoniche anche se comportano aumento di superficie utile .

2. Salvo quanto previsto dalla normativa sovrazomunale in materia, per gli interventi relativi ai centri produttivi e infrastrutturali e l'artigianato di servizio, non è dovuta la quota di contributo afferente il costo di costruzione .

Articolo 195
Versamento delle quote di contributo afferente il costo di costruzione

1. L'importo relativo al costo di costruzione deve essere corrisposto prima del ritiro del permesso di costruire o contestualmente alla presentazione di DIA onerosa .

2. Il titolare del permesso di costruire o della DIA onerosa, previa presentazione di opportune garanzie fidejussorie, può richiedere la rateizzazione del contributo afferente il costo di costruzione nel caso di importi complessivi superiori ad € 7.750,00 , in due rate senza interessi da versare per il 50% entro la data di inizio lavori e per la restante parte entro la data di ultimazione delle opere e comunque entro il triennio di efficacia del titolo abilitativo. Eventuali proroghe dell'ultimazione lavori non incidono sui termini di pagamento.

3. La garanzia fidejussoria, costituita da fidejussione bancaria o da polizza assicurativa rilasciata da Compagnia assicurativa o Istituto di credito autorizzati ai sensi di legge, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune . Essa dovrà essere prestate per un importo pari al 120% della quota residua da versare, di cui il 100% garantisce la quota del costo di costruzione e l'ulteriore 20% le eventuali somme che dovessero risultare dovute, ai sensi di legge, per ritardi nell'adempimento dell'obbligazione.

4. Tale fideiussione deve essere a tempo indeterminato od automaticamente rinnovabile e lo svincolo della medesima deve avvenire esclusivamente a seguito di comunicazione scritta del Comune.

5. Le varianti in corso d'opera non modificano i termini dei versamenti sopra indicati per i singoli titoli abilitativi già conseguiti, mentre per gli importi aggiuntivi relativi a varianti in corso d'opera si applicano le stesse forme di rateizzazione sopra indicate.

Articolo 196
Opere di urbanizzazione primaria

1. Salvo diverse disposizioni della vigente legislazione nazionale e regionale, sono opere di urbanizzazione primaria, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, le opere di seguito definite:
a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio , ivi comprese le piste pedo - ciclabili in rete;
b) le fognature e gli impianti di depurazione;
c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
e) la pubblica illuminazione;
f) il verde attrezzato;
g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.

Articolo 197
Opere di urbanizzazione secondaria

1. Salvo diverse disposizioni della vigente legislazione nazionale e regionale, sono opere di urbanizzazione secondaria, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, le opere di seguito definite:
a) gli asili nido e le scuole materne;
b) le scuole dell'obbligo;
c) i mercati di quartiere;
d) le delegazioni comunali;
e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
h) i parcheggi pubblici.

Articolo 198
Incidenza degli oneri di urbanizzazione

1. Le tabelle di incidenza della quota del contributo di costruzione commisurata alle opere di urbanizzazione sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle vigenti disposizioni regionali in materia .

2. La quota del contributo di costruzione commisurata alle opere di urbanizzazione è aggiornata con Delibera della Giunta comunale, secondo la periodicità fissata dalla vigente legislazione regionale ed in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) .

Articolo 199
Realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione

1. Il titolare del permesso di costruire o della DIA onerosa, al di fuori dei casi in cui le norme lo richiedano come presupposto per il rilascio e la validità dei titoli abilitativi, può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (primarie, secondarie e generali) munendosi di idoneo titolo abilitativi alla realizzazione delle stesse .

2. Tali opere di urbanizzazione dovranno essere progettate secondo i capitolati prestazionali approvati dal Comune, con relativa previsione di spesa redatta secondo la vigente tariffa regionale per opere pubbliche , contestualmente all'opera principale. Sono ovviamente fatti salvi i casi in cui la realizzazione diretta sia pregiudizievole degli interessi generali della collettività.

3. Si precisa che dal suddetto contributo dovranno essere decurtate le quote afferenti le voci relative alle opere realizzate di cui al successivo articolo . L'eventuale maggior costo dell'opera, pur comprovato, non dà diritto all'interessato ad avere rimborsi e conguagli da parte dell'Amministrazione comunale.

4. Al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire edilizia che preveda anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i richiedenti devono depositare insieme ad un progetto relativo alle urbanizzazioni stesse, atto unilaterale d'obbligo alle realizzazione delle opere entro i termini di validità del permesso di costruire e garanzia fideiussoria, costituita da fidejussione bancaria o da polizza assicurativa rilasciata da Compagnia assicurativa o Istituto di credito autorizzati ai sensi di legge, che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la

sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune . La garanzia fidejussoria dovrà avere un importo pari al 120% del valore delle opere oggetto di scomputo .

5. Qualora la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria, quali verde e parcheggi e cessione delle relative aree, siano adempimenti obbligatori per i concessionari, oppure venga esercitata l'opzione per la monetizzazione delle stesse come previsto nelle norme di principio, essa è data dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle vigenti, ai quali sono decurtate le quote afferenti le voci "strade e spazi di sosta e di parcheggio" e "verde attrezzato".

Articolo 200
Oneri di urbanizzazione primaria

1. Resta escluso dalle spese di urbanizzazione primaria l'onere relativo al collegamento terminale tra le reti di urbanizzazione e l'insediamento che dovrà essere eseguito a cura e spese dell'interessato in accordo con le aziende erogatrici di detti servizi pubblici di somministrazione.

2. Gli insediamenti, da realizzare su aree da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, implicano la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie.

3. Ove le opere di urbanizzazione primaria da realizzare siano di importo inferiore alla somma risultante dalle relative tabelle, dovranno essere corrisposti i relativi importi a conguaglio.

4. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria l'interessato è tenuto a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie.

5. Per ogni intervento diretto gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria sono comunque dovuti, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche, indipendentemente dalle specifiche necessità di dotazione.

Articolo 201
Oneri di urbanizzazione secondaria

1. La quota del contributo di costruzione afferente le opere di urbanizzazione secondaria è dovuta nella misura stabilita dalle tabelle di cui alla presente deliberazione sia nel caso di intervento urbanistico preventivo sia diretto.

2. In caso di intervento urbanistico preventivo è facoltà del Comune fare eseguire le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo del relativo onere come derivante dalle tabelle parametriche.

Articolo 202
Versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere corrisposti prima del ritiro del permesso di costruire o della presentazione di DIA onerosa.

2. Il titolare del permesso di costruire o della DIA onerosa può richiedere la rateizzazione, solo per importi complessivi superiori a € 7.750,00, in quattro rate semestrali anticipate senza interessi di cui la prima da versare al ritiro del permesso di costruire . Eventuali proroghe dell'ultimazione lavori non incidono sui termini di pagamento.

3. L'Amministrazione comunale, con delibera di Giunta Comunale, può autorizzare una rateizzazione diversa da quella prevista dal precedente comma 2. Il pagamento non può essere, comunque, dilazionato per un periodo di tempo superiore a quello di efficacia del titolo abilitativo (quattro anni dalla data di rilascio per il permesso di costruire e tre anni dalla data di presentazione per la DIA onerosa) . In questo caso le singole rate di pagamento sono maggiorate dell'interesse legale .

4. La rateizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata garanzia fidejussoria, costituita da fidejussione bancaria o da polizza assicurativa rilasciata da Compagnia assicurativa o Istituto di credito autorizzati ai sensi di legge, che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune . Tale garanzia dovrà essere prestata per un importo pari al 120% delle somme residue da versare, di cui il 100% garantisce la quota dovuta del contributo di costruzione e l'ulteriore 20% le eventuali somme che dovessero risultare dovute, ai sensi di legge, per ritardi nell'adempimento dell'obbligazione.

5. Tale fideiussione deve essere a tempo indeterminato od automaticamente rinnovabile e lo svincolo della medesima deve avvenire esclusivamente mediante comunicazione scritta del Comune.

6. Le varianti in corso d'opera, non modificano i termini dei versamenti sopra indicati per i singoli titoli abilitativi già conseguiti, mentre per gli importi aggiuntivi relativi a varianti in corso d'opera si applicano le stesse forme di rateizzazione sopra indicate.

Articolo 203
Interventi non soggetti al contributo afferente gli oneri di urbanizzazione

1. Salvo diverse ed ulteriori disposizioni di legge, non sono soggetti al contributo afferente gli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria ;
- Manutenzione straordinaria ;
- Opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale limitatamente a opere che non prevedono aumento del numero delle unità immobiliari ;
- Deposito di materiali a cielo aperto ;
- Scavi, reinterri ;
- Demolizioni e opere di demolizione ;
- Interventi per manufatti stagionali ;
- Opere di arredo urbano ;
- Opere residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole eseguite dall'imprenditore agricolo a titolo principale, per le quali l'intestatario del titolo abilitativo è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 12 della L. n. 153/75 ;
- Opere non residenziali in funzione della conduzione del fondo agricolo richieste dal proprietario concedente ;
- Interventi di ristrutturazione ed ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari. Per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento ;
- Volumi tecnici indispensabili all'installazione di impianti tecnologici a servizio delle abitazioni;
- Impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti ;

- Opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici. Ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico, come nel caso di concessione di opera pubblica o di altre analoghe figure organizzatorie. Tra queste analoghe figure organizzatorie possono enumerarsi a titolo esemplificativo: la concessione di esercizio di servizio pubblico a società di capitali a partecipazione pubblica o a società di capitali private, purché tale servizio pubblico sia reso in regime di monopolio e di controllo da parte di Stato o di altri Enti pubblici, nonché la gestione di servizio pubblico nelle forme di cui al DL n. 267/00. La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico;
- Opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità ;
- Edifici di culto e pertinenti opere parrocchiali quando realizzati nella specifica zona di PRG ;
- Interventi direttamente funzionali al superamento delle barriere architettoniche anche se comportano aumento di superficie utile .

Articolo 204
Contributo di costruzione per interventi parziali

1. Per gli interventi parziali su edifici esistenti il contributo di costruzione è corrisposto per le sole parti oggetto dell'intervento.

2. Per gli interventi edilizi su edifici con qualsiasi destinazione che comportino nuova superficie e/o recupero di superficie accessoria mediante l'abbassamento di solai, la realizzazione di soppalchi e per tutte le opere analoghe, l'onerosità si considera sulla base della superficie in aumento e/o di recupero applicando la tabella relativa al recupero edilizio con aumento di carico urbanistico.

3. Per le variazioni minori in corso d'opera di cui all'articolo 164 del presente Regolamento, la determinazione del contributo di costruzione deve essere effettuata sulla base delle tariffe vigenti in relazione alla superficie dell'intervento in variante .

4. Per le varianti essenziali di cui all'articolo 163 del presente regolamento, il contributo di costruzione deve essere rideterminato per intero. Le eventuali somme dovute per effetto del titolo edilizio originario devono essere detratte dall'importo sopra determinato. Qualora la variante essenziale sia riferita ad una porzione chiaramente identificabile rispetto all'intervento complessivo, il contributo di costruzione deve essere commisurato alla sola porzione, procedendo al conguaglio delle somme dovute nel titolo originario.

Articolo 205
Rilascio di permesso di costruire e DIA a sanatoria

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o DIA onerosa in sanatoria, di cui all'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001, è subordinato al pagamento in un'unica soluzione, a titolo di oblazione, del doppio del contributo di costruzione con un minimo di € 516,00 .

2. Nei soli casi di gratuità degli interventi edilizi, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o DIA onerosa in sanatoria, di cui all'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001, è subordinato al pagamento in un'unica soluzione, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione con un minimo di € 516,00 .

3. Qualora il contributo di costruzione sia inferiore ad € 516,00, ma il suo raddoppio sia superiore a tale importo, l'oblazione dovuta è pari al raddoppio del contributo di costruzione.

4. L'oblazione minima è dovuta per ogni singola unità immobiliare solo qualora l'intervento si configuri come adeguamento funzionale o ampliamento senza aumento di superficie utile. Per le opere di manutenzione straordinaria l'oblazione è dovuta una sola volta, così come per gli interventi relativi a parti comuni.

5. La richiesta di trasformazione a sanatoria, di una richiesta di permesso di costruire per opere da realizzare preventivamente presentata, comporta la determinazione dell'oblazione sulla base delle aliquote applicabili alla data di presentazione della richiesta di trasformazione a sanatoria.

6. Qualora contestualmente alla sanatoria venga richiesta la monetizzazione e/o la cessione degli standard l'oblazione è determinata dalla somma dovuta a titolo di contributo di costruzione calcolato per intero e del contributo di costruzione scomputato degli importi afferenti le voci delle opere di urbanizzazione monetizzate o cedute. La quota afferente la monetizzazione degli standard "parcheggi di urbanizzazione primaria" (P1) e "verde di urbanizzazione primaria" (V1) non concorre al calcolo dell'oblazione.

Articolo 206
Monetizzazione standard

1. Il Comune, in conformità alla vigente legislazione nazionale o regionale in materia, può prevedere la possibilità di montetizzazione degli standards urbanistici, definendone i parametri economici, in luogo della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria .

2. Nel caso di conversione, a seguito di esplicita richiesta da parte dell'intestatario del titolo abilitativo, dell'obbligo di cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'equivalente onere monetario di cui al comma 1, dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, saranno scomputate le quote corrispondenti, afferenti, rispettivamente, le voci "strade e spazi di sosta e di parcheggio" e/o "verde attrezzato".

3. Gli importi di cui al comma 1 debbono essere corrisposti prima del ritiro del permesso di costruire o alla presentazione della DIA onerosa. L'intestatario del titolo abilitativo può chiedere la rateizzazione alle medesime condizioni vigenti per il versamento della quota di contributo di costruzione relativa agli oneri d iurbanizzazione e per corrispondenti importi.

Articolo 207
Arrotondamento di somme

1. Ciascun importo da versare è arrotondato all'Euro superiore se la parte decimale è maggiore o uguale a € 0,50, all'Euro inferiore se la parte decimale è inferiore a € 0,50.

Articolo 208
Mancato versamento del contributo di costruzione o di somme dovute ad altro titolo

1. In caso di mancato pagamento del contributo di costruzione, così come per le somme dovute ad altro titolo, si procede alla riscossione coattiva ai sensi della vigente normativa, con le maggiorazioni previste dall'art 42 del D.P.R. n° 380/2001.

2. Qualora i costi a carico dell'Amministrazione per l'attivazione delle procedure siano superiori o uguali agli importi dovuti, non si procede alla riscossione stessa.

Articolo 209
Restituzione del contributo di costruzione

1. Qualora nella fase di verifica risulti accertato un credito a titolo di restituzione di somme versate e non dovute, l'Amministrazione provvede d'ufficio alla restituzione, tranne che per le somme inferiori all'importo di € 1.000,00.

Articolo 210
Interventi onerosi

1. Sono interventi onerosi e quindi soggetti al versamento del contributo di costruzione i seguenti interventi:

a) Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale qualora l'intervento preveda la suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare minore o minori;

b) Ristrutturazione:
   b.1) applicabile alla superficie interessata per interventi di ristrutturazione con aumento di superficie utile interna alla sagoma per abbassamento o creazione di solai o soppalchi, trasformazione di superfici accessorie in utili;
   b.2) applicabile all'intera superficie per intervento di demolizione con fedele ricostruzione;

c) Ristrutturazione, applicabile agli interventi di ristrutturazione non ricompresi al punto precedente che prevedono la modifica del posizionamento o nuovo inserimento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale) ;

d) Recupero dei volumi esistenti, da valutarsi in ragione dei singoli interventi edilizi

e) Cambio di destinazione d'uso con opere. L'onere dovuto è quello relativo alla destinazione d'uso finale e, lo stesso, va corrisposto per intero secondo il valore individuato nella tabella parametrica e non come differenza tra il valore relativo alla destinazione d'uso iniziale e quello finale. Qualora, comunque, la destinazione d'uso venga modificata con o senza opere nei dieci anni successivi all'ultima richiesta dell'interessato, si applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria ristrutturazione edilizia ;.

f) Cambio di destinazione d'uso senza opere o con opere di manutenzione straordinaria. L'onere dovuto è pari alla differenza tra la voce della nuova costruzione dell'uso finale e la voce della nuova costruzione dell'uso di partenza .

g) Nuova costruzione .

TITOLO XIV
REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Articolo 211
Ambito di applicazione

1. Le prescrizioni generali di cui al presente Titolo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.

2. Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento.

3. Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per destinazioni particolari o discendenti dall'applicazione di normative specifiche.

Art. 212
Salubrità del terreno

1. E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia.

2. Non è consentito, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo adibiti, entro l'area soggetta a vincolo di rispetto cimiteriale ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e delle previsioni dello strumento urbanistico generale. E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'amministrazione comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

Art. 213
Materiali da costruzione

1. In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.

2. Per i fini di cui al comma precedente è consigliato l'uso di materiali sani secondo le norme UNiBioedilizia.

Art. 214
Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

1. Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri devono risultare intrinsecamente asciutti.

2. Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

3. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio

esistente limitatamente allo specifico intervento progetto.

Art. 215
Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere

1. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di roditori, volatili e di animali in genere.

2. Tutte le aperture di aereazione, sia prospettanti all'esterno che su intercapedini (scannafossi e simili), quando siano prive di infisso a normale tenuta devono essere protette (senza pregiudicare l'aereazione del locale) da griglie, reti od altro dispositivo atto ad impedire la penetrazione di animali della dimensione di un ratto. Lo stesso accorgimento deve essere adottato per le aperture di ventilazione dei vespai e delle intercapedini aereate sottostanti i solai.

3. Nel caso in cui l'aereazione sia conseguita mediante condotti che conducono all'esterno (sia nel caso di ventilazione naturale che forzata), analoghe protezioni devono essere predisposte all'estremità del condotto, la quale deve inoltre essere facilmente accessibile per i necessari controlli.

4. Il sistema delle condutture di scarico e delle fognature, così come quello delle relative ventilazioni, deve essere a perfetta tenuta e privo di forature o discontinuità. I punti nei quali le condutture attraversano murature devono essere ben sigillati e non presentare interstizi.

Art. 216
Riscaldamento degli edifici

Obbligatorietà dell'impianto di riscaldamento

1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

Edifici esistenti privi di impianto di riscaldamento

2. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.

3. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di confort abitativo (si considera tale una temperatura interna di 18° nella stagione invernale).

Norme tecniche ed adempimenti relativi agli impianti di riscaldamento

4. Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla vigente normativa nazionale e regionale in materia ed ai successivi aggiornamenti .

5. Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91 e s.m.i., deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi alla costruzione dell'impianto medesimo.

6. Entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti uffici

Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90 salvo quanto altro disposto dalla legge .

Art. 217
Camini e canne fumarie

Sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione

1. In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5 comma 9 del D.P.R. 412/93 e delle ulteriori vigenti normative in materia .

2. Dette prescrizioni non si applicano nel caso di :
mera sostituzione di generatori di calore individuali;
singole ristrutturazioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio.

Impianti alimentati a combustibile liquido o solido

3. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui alla vigente legislazione in materia nonché delle Norme UNI-CIG.

Impianti alimentati a combustibile gassoso

4. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG, in particolare per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura .

5. La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue :
- il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
- in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
- in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

6. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni di cui alle Norme UNI-CIG .

Altri condotti di evacuazione

7. I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio.

8. Sarà ammesso che detti condotti sbocchino in diversa posizione solo a condizione che siano mantenuti ad una distanza da finestre o prese d'aria di locali abitabili non inferiore a quella prescritta per i

condotti di evacuazione dei prodotti della combustione con scarico orizzontale a parete.

Applicabilità agli interventi sul patrimonio edilizio esistente

9. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento progetto.

Art. 218
Apparecchi a fiamma libera

1. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, oltre che delle aperture di ventilazione naturale prescritte dal presente Regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità alla vigente legislazione in materia ed alle Norme UNI-CIG .

Art. 219
Isolamento termico degli edifici

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla L. 10/91 , al D.P.R. 412/93*, al Dlgs 192/2005, al Dlgs 115/08, al DPR 59/09, al D.M. 26/06/09 e alle Leggi Regionali 26/07 e 6/08* ed al D. Lgs. 192/2004 . La documentazione progettuale di cui all'art. 28 della legge n° 10/91, compilata secondo le modalità stabilite con decreto del Ministro delle attività produttive, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio, deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei relativi lavori di costruzioni salvo diverse disposizioni del presente Regolamento .

2. Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla vigente legislazione in materia. La relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei relativi lavori.

Art. 220
Isolamento acustico degli edifici

1. Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 n° 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997) nonchè le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività ivi comprese le norme di cui al Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale in relazione alle zone di ubicazione degli edifici interessati.

2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.

3. Nei casi di cui al comma precedente i materiali e le tecniche da impiegare devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne :
- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;

- i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
- i rumori provenienti da attività lavorative.

Art. 221
Energia elettrica

1. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate *e fatto salvo quanto stabilito dall'art. 5 comma 1 lettere a) e b) della L.R. 6/08*.

2. Solo in casi del tutto eccezionali e di comprovata impossibilità potrà essere autorizzata l'utilizzazione di fonti di energia elettrica diverse da quelle di cui al comma precedente. L'autorizzazione decade con il cessare della condizione che aveva determinato l'impossibilità della fornitura.

Art. 222
Impianti elettrici

1. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della legge 46/90 e del relativo Regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/93, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.

2. Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 della legge n° 46/90.

Art. 223
Prevenzione incendi

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.

2. Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai competenti uffici comunali .

3. Il conseguimento di detto nulla osta costituisce condizione necessaria ma non sufficiente per il rilascio del titolo abilitativi edilizio.

4. La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino in qualsiasi misura soggetti alle medesime, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Art. 224
Centrali termiche

1. Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.

Art. 225
Rifornimento idrico

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.

2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

3. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di serbatoi di accumulo idrico e idonee apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

4. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a ml. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

Art. 226
Disposizioni per diminuire gli sprechi idrici negli edifici

1. ~~Ai sensi della legge regionale n° 15/2004~~ *Ai sensi della Legge Regionale 6/2008* ed ove compatibile con le ulteriori disposizioni del presente Regolamento e le vigenti disposizioni di legge in materia, al fine di favorire la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione o interessati da interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia devono essere *obbligatoriamente* :

- ~~realizzati sistemi di recupero delle acque piovane e delle acque grigie al fine del loro riutilizzo per gli scarichi dei water~~
- *realizzati sistemi di recupero delle acque piovane e delle acque grigie al fine del loro utilizzo per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione*;
- ~~utilizzate cassette d'acqua per water con scarichi residenziali~~
- *utilizzate cassette d'acqua per water con scarichi differenziati*;
- devono essere installate rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua ;
- devono essere realizzate pavimentazioni drenanti nelle sistemazioni esterne dei lotti nel caso in cui la superficie coperta superi il 50% della superficie del lotto stesso .

2. Le misure e gli interventi di cui al comma precedente devono essere adeguatamente illustrati e descritti negli elaborati progettuali .

Art. 227
Requisiti relativi alla riservatezza

1. Nel caso di alloggi direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso comune, siano essi destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli, il parapetto delle finestre ivi prospettanti deve presentare una altezza non inferiore a ml. 1,80 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni medesimi. Potranno essere ammesse soluzioni alternative che in ogni evitino l'introspezione e garantiscano un sufficiente livello di riservatezza degli alloggi.

Art. 228
Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere architettoniche ed in genere ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

Requisiti dei parapetti e delle finestre

2. Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno ml. 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a ml. 1,10.

3. Le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a ml. 1,00.

4. I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.

5. Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a ml. 1,50 dal calpestio esterno, dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.

Requisiti degli spazi comuni di collegamento

6. Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone dovrà presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.

7. In tutti i casi in cui siano prescritte, dal presente Regolamento o da altre norme, larghezze minime per i collegamenti pedonali comuni (orizzontali, inclinati o verticali che essi siano), le eventuali porte, sportelli e simili che si aprano sul collegamento non dovranno mai comportare riduzione della larghezza minima prescritta. Nel caso di serramenti che si aprano sul collegamento la larghezza di quest'ultimo dovrà essere pari almeno a quella minima prescritta con una maggiorazione pari al massimo ingombro del serramento aperto. Ove non sia possibile conseguire detta maggiore larghezza i serramenti dovranno aprirsi verso l'interno dei vani laterali il collegamento oppure essere del tipo scorrevole.

8. Le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di livello del collegamento pedonale comune dovranno avere il senso di apertura verso l'interno del livello superiore.

9. Gli spazi di collegamento destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

10. Gli spazi privati di uso comune, in condizioni meteorologiche normali, non devono presentare

superfici di calpestio sdrucciolevoli.

Altri requisiti

11. Ogni edificio deve essere munito di almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura. Quando la conformazione di quest'ultima sia tale da non consentirne la completa ispezione da un unico punto, dovrà essere previsto un numero di accessi sufficiente a garantire un'agevole ispezione di tutta la copertura.

12. La manutenzione dei vari elementi costitutivi degli edifici, ivi comprese le coperture, deve poter essere effettuata agevolmente ed in condizioni di sicurezza. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati degli accorgimenti tecnici necessari a garantire tali condizioni.

13. Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.

14. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni.

15. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

Applicabilità agli interventi sul patrimonio edilizio esistente

16. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 229
Impianti igienici

1. I locali destinati a servizi igienici debbono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento a seconda del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.

2. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonchè dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.

3. Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile. Le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno ml. 2,00.

4. Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile.

5. I vasi wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei. E' ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi.

6. Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste.

7. La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una conduttura di ae-

razione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.

8. ~~Ai sensi della legge regionale n° 15/2004~~ *Ai sensi della legge regionale 6/2008* ed ove compatibile con le ulteriori disposizioni del presente Regolamento e delle vigenti disposizioni di legge in materia, al fine di favorire l'impiego di energia solare termica e la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione o interessati da interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia devono essere :

- ~~utilizzate cassette d'acqua per water con scarichi residenziali ;~~
- *utilizzate cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;*
- devono essere installate rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua ;
- installati pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria *in misura atta a soddisfare almeno il 50% del fabbisogno dell'edificio*.

9. Le disposizioni del presente articolo, salvo quella di cui al precedente comma 7, si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 230
Scale

1. Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.

2. Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq. 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq. 400.

3. Nel caso di edifici per abitazione il limite di cui al comma precedente può essere elevato a mq. 600 limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo).

4. Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi duplex, devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso.

5. In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.

6. Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche :

- larghezza non inferiore a ml. 1,20;
- andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifizi suscettibili di renderne disagevole l'uso;
- gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a ml. 1,30;
- parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
- corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i

lati per rampe di larghezza superiore.
Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui sopra solo nel caso di scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta. In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale dovranno inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.

7. Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aereazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonchè della sua destinazione.

8. Non è mai ammesso conseguire i livelli di aereazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso, anche quando questo risultino aereati ed illuminati direttamente.

9. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche :
- larghezza non inferiore a ml. 0,80;
- gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
- parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90 (misurata al centro della pedata).

Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non abitabili come definiti nei successivi articoli.

Art. 231
Cortili

DEFINIZIONE

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.

DIMENSIONAMENTO DEI CORTILI

2. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, i cortili dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
b) la distanza minima di cui alla precedente lettera "a" potrà essere ridotta a ml. 8,00 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a ml. 10,00 ed il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza (è pertanto vietato avvalersi di detta distanza ridotta nel caso di cortili che vengano a formarsi nel tempo per successive edificazioni contigue o contrapposte).

3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di cortili è soggetta alle seguenti prescrizioni :
a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore alla più bassa tra le due pareti, con un minimo assoluto di ml. 6,00; quando la parete più bassa ecceda i ml 10,00 si applicano i disposti di cui al precedente comma 2 ;
b) ai cortili di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per i cortili degli

edifici di nuova costruzione, si applicano le norme di cui al precedente comma 2 .

4. Nel caso di cortili di forma irregolare le norme di cui ai commi precedenti si applicano limitamente ai tratti di pareti da considerarsi finestrate secondo i criteri di cui all'art. 32 del presente Regolamento i cui valori, per gli interventi di cui al precedente comma 3, sono ridotti alla metà.

5. Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aero-illuminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che non prevede la presenza continuativa di persone ad altro uso che invece preveda detta presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente, ambienti di lavoro, ambienti di ufficio, ecc.).

SPAZI SCOPERTI CLASSIFICABILI SOLO IN PARTE COME CORTILI.

6. Quando il cortile abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate cortile - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani abitabili - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

7. Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di cortili che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anzichè per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come cortili limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

APERTURA DI FINESTRE ED IMMISSIONI DI ARIA NEI DEI CORTILI.

8. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprite finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrità.

9. L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni :

a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 6 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2 tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale delle finestra direttamente soprastante.
d) la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml. 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.

Art. 232
Chiostrine

DEFINIZIONE

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

DIMENSIONAMENTO DELLE CHIOSTRINE

2. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, le chiostrine dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 12,00
b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00

3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di chiostrine è soggetta alle seguenti prescrizioni :
a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 10,50
b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00
c) le norme di cui alle precedenti lettere “a” e “b” non si applicano alle chiostrine di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per le chiostrine degli edifici di nuova costruzione, per le quali si applicano le norme di cui al precedente comma 2.

4. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che prevede la presenza saltuaria di persone ad altro uso che invece ne preveda la presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza saltuaria di persone (locali di abitazione non permanente, ambienti di supporto, ambienti di servizio, ecc.).

SPAZI SCOPERTI CLASSIFICABILI SOLO IN PARTE COME CHIOSTRINE.

5. Quando la chiostrina abbia andamento verticale irregolare con incremento dell’area progredendo dal basso verso l’alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate chiostrina - e pertanto suscettibili di consentire l’apertura di finestre di vani di abitazione non permanente - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

6. Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di chiostrine che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anzichè per l’intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come chiostrine limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

APERTURA DI FINESTRE ED IMMISSIONI DI ARIA NELLE CHIOSTRINE.

7. Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.

8. Per quanto finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonchè per l'espulsione di aria calda o viziata, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili al comma 7.

Art. 233
Cavedi

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.

2. I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.

3. Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.

4. Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso dovrà inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

TITOLO XV
REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

Art. 234
Alloggi inabitabili

1. Un alloggio è da ritenersi inabitabile :
- quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
- quando manca di aero - illuminazione;
- quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.

2. Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento.

Art. 235
Classificazione dei locali di abitazione

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonchè della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nel presente articolo.

LOCALI ABITABILI

2. Sono locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite *dal D.M. 5/07/75 e* dal presente Regolamento perchè un vano possa essere adibito ad uno specifico uso abitativo.

3. I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.

LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

4. Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali :
a) camere da letto;
b) soggiorni e sale da pranzo;
c) cucine abitabili;
d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati

LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE.

5. Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali :
a) spazi di cottura;
b) servizi igienici;
c) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

LOCALI NON ABITABILI

6. Sono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:

a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
b) cantine, ripostigli e simili.

7. Non costituiscono locale, ai sensi del presente Regolamento, i volumi tecnici nonchè gli spazi, ancorchè accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

Art. 236
Locali fuori terra, interrati e seminterrati

1. In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati.

2. Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

3. Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

4. Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.

Art. 237
Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno

1. I locali di abitazione permanente o temporanea devono, di norma, essere del tipo fuori terra.

2. Possono essere *locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente* ~~adibiti ad abitazione permanente o temporanea~~ i locali seminterrati *dotati di certificato di agibilità* che soddisfino a tutte le seguenti condizioni :

a) abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aereato ed ispezionabile;
b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereati;
c) abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
d) rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

In difetto del requisito di cui alla precedente lettera "c", i locali seminterrati possono essere *locali di abitazione non permanente ma non locali* ~~adibiti a funzioni di abitazione temporanea ma non~~ di abitazione permanente.

3. I locali interrati possono essere adibiti ~~ad abitazione temporanea~~ *a locali di abitazione non permanente* quando rispettino le prescrizioni di cui alle lettere "a", "b" e "d" del comma precedente. E' sempre vietato adibire i locali interrati *a locali di* abitazione permanente.

4. Nel caso di interventi su edifici esistenti le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte ai commi precedenti in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che non possono comunque essere adibiti ad abitazione permanente locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto.

Art. 238
Illuminazione dei locali di abitazione

REQUISITI ILLUMINOTECNICI GENERALI

1. Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.

2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'illuminazione dei singoli locali deve essere adeguata agli impegni visivi richiesti per l'uso previsto.

ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

3. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.

4. Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, con esclusione delle sole parti non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. ~~Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestrature piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).~~ *L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%.*

5. Nel caso in cui la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra (o la maggiore di esse nel caso di più finestre), la superficie finestrata deve essere aumentata di una quota pari ad 1/10 della superficie della porzione di locale posta oltre detta profondità. Non sono ammessi locali di abitazione permanente che presentino profondità oltre 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra. Le norme di cui al presente comma si applicano ai locali d'angolo ed ai locali con finestre contrapposte soltanto quando l'eccesso di profondità si riscontri nei confronti di tutte le finestre presenti.

6. Le finestrature dei locali di abitazione permanente devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento.

ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

7. Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

8. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

9. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e per quelli ubicati nel Centro Storico per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento igienico sanitario.

Art. 239
Requisiti relativi all'aereazione

REQUISITI DI AEREAZIONE GENERALI

1. Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di areazione dei locali.

2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aereazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituite pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.

3. Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (e cioè mediante aperture ubicate su fronti ortogonali o comunque inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro). Il requisito si considera soddisfatto anche la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine.

4. Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano in caso di alloggi di superficie inferiore a mq. 40, i quali potranno pertanto essere aereati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.

AEREAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

5. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aereazione naturale e diretta.

6. Le finestre di detti locali debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari.

7. Le superfici finestrate apribili, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento. ~~Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui aereazione sia garantita da finestrature piane o semipiane (lucernari o finestre in falda)~~

8. Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di aereazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aereazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria. Anche in tale caso dovrà comunque essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non inferiore alla metà di quella prescritta al comma precedente.

AEREAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

9. Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'aereazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura. Per detti locali l'areazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.

10. Nel caso di aereazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.

11. Nel caso in cui il locale presenti finestrature insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di aereazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, assicurandone un ricambio :
- non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
- non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

12. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante :
- condotti di aereazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione,
- un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

13. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

14. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e per gli edifici ubicati nel Centro Storico, per i quali l'adeguamento delle superfici aeroilluminanti non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.

15. E' inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aereazione sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.

16. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che, a seguito di frazionamenti o mutamenti di destinazione d'uso, comportino la formazione di nuovi alloggi, la superficie minima di cui al precedente comma 4 è elevata a mq. 50.

Art. 240
Altezza dei locali ad uso residenziale

MODALITÀ DI MISURA DELL'ALTEZZA LIBERA DI UN LOCALE

1. Per altezza libera di un locale di intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano di imposta dell'orditura minuta (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la

media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.

ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

2. L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70.

3. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80.

4. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,40. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,70 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

5. L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40.

6. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80.

7. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,20. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,40 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

8. Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per i soppalchi adibiti a locali di abitazione non permanente.

ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

9. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti.

10. Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta al precedente comma 5 ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento. In ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a ml. 1,80 e quella media non inferiore a ml. 2,20.

Art. 241
Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali

MODALITÀ DI MISURA DELLA SUPERFICIE DI UN LOCALE

1. Per superficie di un locale o di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo con altezza media non inferiore a quella minima ammessa per il locale interessato, al netto di pilastri, cassettature ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.

DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI

2. Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.

3. I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. E' però necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

4. A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.

5. E' fatta eccezione per gli alloggi per una sola persona, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 28, e per quelli per due persone, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 38. Detti alloggi potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione secondo quanto prescritto dal precedente comma 3 .

6. In tutti i tipi di alloggio devono, in ogni caso, essere delimitati da pareti i vani da adibire ai servizi igienici.

DIMENSIONAMENTO DEGLI SINGOLI VANI

7. Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a di mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone.

8. La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria finestratura. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima o non sia dotata di finestra propria, esse dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di infissi di superficie non inferiore a mq. 4,00. In tal caso la superficie finestrata (compresa quella della cucina se presente) dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aereo-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

9. Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2,00.

10. E' inoltre ammesso realizzare spazi di cottura ubicati in locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno, quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni :
- la superficie del locale sia non inferiore a mq. 4,00 e non superiore a mq. 8,00;
- siano garantite l'aereazione e l'illuminazione in misura non inferiore a quella prescritta all'art. 239, commi 9,10,11 e 12 ;
- il locale sia adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione dei medesimi.

11. La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a mq. 14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1,50.

12. Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9.

SERVIZI IGIENICI

13. La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

14. Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.

15. I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura. L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a mq. 1,20 e deve essere interamente delimitato da pareti.

16. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a mq. 2,50 e larghezza inferiore a ml. 1,20. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare detti valori minimi sono riferiti al solo servizio igienico principale mentre per gli altri servizi i valori minimi di superficie e larghezza sono ridotti rispettivamente a mq. 1,20 ed a ml. 0,80.

ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

17. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

Art. 242
Soppalchi

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come soppalco il locale ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.

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

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

4. I soppalchi che siano destinati ad abitazione non permanente e debbono avere altezza minima non inferiore a ml. 1,70 ed altezza media non inferiore a ml. 2,20.

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

6. I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90.

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

TITOLO XVI
REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO

Art. 243
Classificazione dei luoghi di lavoro

1. I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono come indicato nel presente articolo.

AMBIENTI DI LAVORO

2. Sono ambienti di lavoro i locali chiusi in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima.

AMBIENTI DI VENDITA

3. Sono ambienti di vendita i locali chiusi in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.

AMBIENTI DI UFFICIO

4. Sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali :

a) uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili
b) sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili;

AMBIENTI DI SUPPORTO

5. Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali :

a) refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune;
b) ambulatori, camere di medicazione e simili;
c) locali destinati al riposo degli addetti e simili.

AMBIENTI DI SERVIZIO

6. Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali :

a) spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili;
b) spazi di distribuzione e disimpegno in genere;
c) magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone;

AMBIENTI NON AGIBILI

7. Sono ambienti non agibili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i

locali di cui ai commi precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso solo saltuario di persone, quali :

a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
b) cantine, ripostigli e simili.

Art. 244
Norme generali sulla aereazione dei luoghi di lavoro

AEREAZIONE NATURALE

1. Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono essere aereati mediante superfici apribili prospettanti direttamente all'esterno.

2. Di norma le aperture di aereazione devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne e comunque in modo tale da evitare sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi naturali, se del caso medianti appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.

3. La superficie minima di aereazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

4. Ai fini della verifica della superficie di aereazione sono computate anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno. Tali aperture non possono in ogni caso rappresentare l'unico sistema di aereazione e la loro incidenza non può essere computata oltre il 75% della superficie minima prescritta.

AEREAZIONE FORZATA

5. Potrà farsi ricorso alla aereazione forzata dei luoghi di lavoro nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonchè nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente.

6. I flussi di aereazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

7. L'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere tratta idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti, se del caso previa umidificazione e riscaldamento.

8. Di norma l'impianto di aereazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni. In tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di aereazione del locale.

Art. 245
Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro

ILLUMINAZIONE NATURALE

1. Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.

2. La superficie illuminante minima richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

3. Ai fini della verifica della superficie illuminate sono computate tutte le parti trasparenti, ivi compresi porte e portoni (ad eccezione delle parti poste ad altezza inferiore a cm. 80 da terra), finestrature a sheed, lucernari, lanterne e simili.

4. Di norma le superfici illuminati deve essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminate di ogni singola apertura.

5. In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti di illuminazione naturale si assume limitata come di seguito descritto :

a) Aperture a parete. La capacità illuminante delle aperture a parete si considera limitata ad una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete). Per maggiori profondità la superficie illuminante deve essere aumentata proporzionalmente fino ad un massimo del 25% in corrispondenza di una profondità pari a 3,5 volte l'altezza dell'architrave. Oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione deve essere garantita da altre aperture collocate sulla parete contrapposta o sulla copertura.

b) Aperture sulla copertura. La capacità illuminante delle aperture collocate sulla copertura si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio del locale da illuminare, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°.

6. La superficie illuminante deve tener conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale.

ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

7. Potrà farsi ricorso alla illuminazione artificiale, in sostituzione di quella naturale, solo nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento o nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente.

8. L'impianto di illuminazione artificiale di ogni locale deve presentare caratteristiche (per intensità e qualità della luce nonchè per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono.

9. La collocazione dei corpi illuminanti deve essere tale da evitare abbagliamenti diretto e/o riflessi nonchè la proiezione di ombre che ostacolino il compito visivo.

10. Il presente Regolamento prescrive per quale tipo di locali deve inoltre essere prevista una illuminazione d'emergenza che intervenga in assenza di tensione di rete, dimensionato e distribuito in modo tale da garantire un sicuro movimento nell'ambiente lavorativo e l'eventuale esodo dal medesimo.

ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI COMUNI

11. In tutti i luoghi di lavoro devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato, le rampe, gli accessi ed in genere tutti gli spazi comuni di circolazione, sia interna che esterna.

Art. 246
Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro

1. Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di :
- lavabi, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
- wc, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.

2. I luoghi di lavoro devono inoltre essere dotati degli ulteriori servizi igienico-assistenziali (quali docce, spogliatoi, ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo) che risultino necessari per il disposto dalla vigente normativa in materia di igiene del lavoro. Per il dimensionamento e le caratteristiche di tali spazi valgono le disposizioni della normativa che li prescrive nonchè, per quanto non in contrasto con la medesima, le ulteriori prescrizioni di cui al presente Regolamento.

Art. 247
Luoghi di lavoro in edifici esistenti

1. Le prescrizioni impartite al presente titolo per i luoghi di lavoro in generale nonchè quelle specifiche per i diversi tipi di ambienti secondo la classificazione di cui all'art. 243, si applicano, senza eccezione alcuna, agli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica.

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, possono trovare applicazione le deroghe, le eccezioni e le soluzione alternative previste caso per caso dal presente Regolamento.

3. Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve in ogni caso tendere a conseguire i minimi prescritti e la deroga potrà essere concessa solo quando (per le caratteristiche dell'edificio o per la vigenza di specifiche norme di tutela disposte dal presente Regolamento o dalle N.T.A. del P.R.G. o per altri documentati motivi) detto conseguimento non sia possibile. In ogni caso non sono ammesse deroghe per interventi che comportino peggioramento igienico rispetto alla situazione preesistente.

Art. 248
Caratteristiche degli ambienti di lavoro

DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

1. Gli ambienti di lavoro delle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori e delle altre aziende industriali rientranti nell'ambito di applicazione del ~~D. Lgs. n° 626/~~94 *Dlgs 81/2008*, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati nelle norme di igiene e sicurezza relative alla specifica attività . Altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di ml. 2,70 , potranno essere ammesse previa autorizzazione dall'organo di vigilanza competente per territorio.

2. Gli ambienti di lavoro diversi da quelli di cui al precedente comma 1, devono avere altezza libera non inferiore a ml. 2,70. Per ogni lavoratore devono inoltre essere assicurate una cubatura non inferiore a mc. 10,00 ed una superficie non inferiore a mq. 2,00 .

3. La superficie di ciascun ambiente di lavoro non dovrà comunque essere inferiore a mq. 9,00, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.

POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

4. Gli ambienti di lavoro devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali che siano equiparabili a quelli fuori terra.

5. Si considerano equiparati a quelli fuori terra, i locali che presentino un interramento medio non superiore a ml. 1,20. Per interramento medio si intende la media aritmetica del dislivello tra il piano di calpestio del locale e la quota del terreno in corrispondenza di ogni parete che delimita il locale. Per la determinazione dell'interramento medio valgono i seguenti criteri :

a) le pareti si considerano completamente fuori terra quando risultano attestate su altri locali, a qualsiasi uso destinati;

b) le pareti si considerano completamente fuori terra quando la quota del terreno è pari od inferiore a quella del piano di calpestio per almeno 5 metri perpendicolarmente alla parete.

6. I locali equiparati a quelli fuori terra devono in ogni caso avere le parti contro terra protette da scannafosso aereato ispezionabile ed il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereati.

7. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica è vietato adibire ad ambienti di lavoro locali interrati e locali seminterrati che non siano equiparabili a quelli fuori terra secondo quanto disposto al comma precedente. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, l'utilizzo dei medesimi locali quali ambienti di lavoro potrà essere ammesso solo quando sia stata preventivamente conseguita deroga se prevista dalle specifiche normative di igiene e sicurezza negli ambienti di lavoro .

AEREAZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

8. Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere aereati mediante infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.

9. Gli infissi che garantiscono l'areazione ad un ambiente di lavoro devono essere dotati di comandi ad altezza d'uomo e presentare superficie non inferiore a :

- 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
- 1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;
- 1/24 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 62,50.

10. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Qualora ciò non risulti possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, i valori minimi di cui al precedente comma 9 possono essere ridotti a 2/3, e pertanto rispettivamente a 1/12, 1/24 ed 1/36.

11. E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.

ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

12. Gli ambienti di lavoro devono essere illuminati con luce naturale.

13. Nel caso di edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica le superfici illuminanti devono risultare non inferiori a :
- 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
- 1/10 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;
- 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 100.

14. Almeno il 50% delle superfici illuminanti di ogni singolo locale deve provenire da aperture prospettanti su spazi esterni.

15. Nel caso di illuminazione proveniente da più elementi costitutivi dell'edificio (pareti e copertura) le superfici illuminanti collocate a parete devono risultare :
- almeno il 50% se la restante parte è costituita da lucernari;
- almeno il 25% se la restante parte è costituita da aperture a sheed o a lanterna.

16. Nei casi in cui l'attività che viene svolta e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare lo richiedano, i locali devono essere dotati di dispositivi che ne consentano l'oscuramento totale o parziale.

17. Parametri diversi da quelli prescritti ai commi precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.

18. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Quando ciò non sia possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, è ammesso integrare l'illuminazione naturale con illuminazione artificiale idonea per intensità e qualità e che non dia luogo a fenomeni di abbagliamento (Norme UNI 10380). Anche in tale eventualità le aperture di illuminazione diretta non potranno comunque essere inferiori al 50% di quelle prescritte al precedente comma 13.

SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI LAVORO

19. I soppalchi, come definiti dal presente Regolamento, possono essere adibiti ad ambienti di lavoro quando presentino le seguenti caratteristiche :

a) strutture portanti adeguate al carico che devono sostenere;

b) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;

c) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,70 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un altezza minima assoluta di ml. 2,20);

d) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

20. Non è ammessa, nei soppalchi e negli ambienti su cui essi prospettano, la contemporanea presenza di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre lavorazioni.

21. I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di lavoro.

22. Sui soppalchi dovranno essere esposti in punti ben visibili cartelli riportanti il carico massimo ammissibile in condizioni di normale esercizio (espresso in kg./mq.), così come questo risulta dal progetto strutturale. La distribuzione dei carichi dovrà avvenire in modo razionale e sempre rispondente alle ipotesi assunte ne progetto strutturale.

Art. 249
Caratteristiche degli ambienti di vendita

DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

1. Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

2. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a :
- ml. 3,00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione (supermercati e simili);
- ml. 2,70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

3. Per la posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro al precedente articolo 248 .

AEREAZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

4. Gli ambienti di vendita devono usufruire di aereazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata.

5. Nel caso di aereazione naturale diretta, le aperture di aereazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro al precedente articolo 248 .

6. Nel caso di aereazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339 o altra norma vigente.
.

ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

7. Gli ambienti di vendita possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale.

8. Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento (norma UNI 10380).

SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI VENDITA

9. I soppalchi, come definiti dal presente Regolamento, possono essere adibiti ad ambienti di vendita quando presentino le seguenti caratteristiche :

a) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;

b) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,40 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un altezza minima assoluta di ml. 2,20);

c) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

10. I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di vendita.

Art. 250
Caratteristiche degli ambienti di ufficio

DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO

1. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a ml. 2,70 e la loro superficie non inferiore a mq. 9,00 , con un minimo assoluto di mq. 5,00 per addetto.

POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

2. Per la posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro al precedente articolo 248 .

AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO

3. Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aereazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi.

4. In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi :

a) l'aereazione forzata mediante un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339 o altra norma vigente .
b) l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento in conformità alla norma UNI 10380 o altra norma vigente .

5. Anche quando integrate dagli impianti di aereazione e/o illuminazione di cui sopra, l'areazione ed illuminazione naturali devono in ogni caso essere assicurate nei seguenti limiti :

a) per i locali di superficie fino a mq. 100 : nella misura del 50% dei minimi prescritti al precedente art. 248;
b) per i locali di superficie oltre mq. 100 : nella misura del 25% dei minimi prescritti al precedente articolo 248, con un minimo assoluto di mq. 6,25

SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI UFFICIO

6. I soppalchi, come definiti dal presente Regolamento, possono essere adibiti ad ambienti di ufficio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita al precedente art. 249.

Art. 251
Caratteristiche degli ambienti di supporto

DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

1. Per il dimensionamento degli ambienti di supporto si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

2. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di supporto è stabilita in ml. 2,70.

3. Le camere di medicazione, ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a mq. 12.

4. I refettori, le mense aziendali ed i locali di riposo, devono avere superficie non inferiore a mq. 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 1 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

5. Gli ambienti di supporto devono, in genere, essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali equiparati a quelli fuori terra secondo quanto disposto dal precedente articolo 248 .

6. Potranno inoltre essere adibiti ad ambienti di supporto i locali seminterrati che soddisfino tutte le caratteristiche richieste dal presente Regolamento per i locali di abitazione non permanente.

AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

7. Gli ambienti di supporto devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aereazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di lavoro.

8. Quando l'illuminazione e/o l'aereazione naturali non raggiungano i minimi di cui al comma precedente, per gli ambienti di supporto sono ammesse l'areazione forzata e l'illuminazione artificiale secondo quanto già indicato al precedente art. 250 per gli ambienti di ufficio, con i valori minimi di aereazione ed illuminazione naturali ivi prescritti.

SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI SUPPORTO

9. I soppalchi, come definiti dal presente Regolamento, possono essere adibiti ad ambienti di supporto quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita al precedente articolo 249.

Art. 252
Caratteristiche degli ambienti di servizio

DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

1. Per il dimensionamento degli ambienti di servizio si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

2. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di

servizio è stabilita in ml. 2,40.

3. La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

4. I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti :
a) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
c) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,90;
b) superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.

5. I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.

POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

6. Gli ambienti di servizio possono essere ricavati sia in locali fuori terra che in locali seminterrati o interrati.

AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

7. Gli ambienti di servizio possono essere aereati sia in modo naturale diretto che mediante idoneo impianto di ventilazione forzata.

8. I servizi igienici, nel caso di aereazione naturale e diretta, devono avere finestrature non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Quando i servizi igienici siano privi di finestrature o le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aereazione deve essere assicurata in uno dei seguenti modi :
a) mediante impianto in espulsione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora;
b) mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno 1 ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.

9. Gli spogliati, sia che siano dotati di aperture di aereazione naturale che di impianto di ventilazione forzata, devono comunque garantire un ricambio d'aria sufficiente in relazione allo specifico utilizzo ed alla massimo numero di persone presenti contemporaneamente .

10. In tutti altri locali di servizio (disimpegni, depositi, archivi senza permanenza di persone, ecc.), anche quando privi di proprio sistema di ventilazione, devono essere garantiti la circolazione dell'aria e l'evacuazione dei fumi in caso di incendio.

SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI SERVIZIO

10. I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di servizio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita al precedente articolo 249 . E' fatta eccezione per gli ambienti adibiti alla sola funzione di magazzino senza permanenza continuativa di addetti, per i quali l'altezza media può essere ridotto a ml. 2,20 con una altezza minima comunque non inferiore a ml. 2,00.

TITOLO XVII

REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE

Art. 253
Funzioni regolate da norme specifiche

1. I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette specifiche normative.

2. Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

Art. 254
Funzioni non regolate da norme specifiche

1. I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti Titoli XV e XVI, ma per le quali non vigano normative specifiche devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente Regolamento.

2. A tal fine di si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

TITOLO XVIII
SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

Art. 255
Acque pluviali ed acque reflue

1. In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in :
- acque pluviali (o acque bianche o acque meteoriche) ;
- acque reflue (domestiche o nere) .

2. Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili non intezionalmente contaminate .

3. Sono *acque reflue* le acque provenienti da insediamenti di tipo residenziale e dai relativi servizi , derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche nonché , in generale, tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.

4. In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in :
- acque nere ;
- acque saponose (o acque grigie) .

5. Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.

6. Sono acque saponose (o acque grigie) quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili e, comunque, le acque reflue non contaminate da materie fecali o urine .

Art. 256
Corpi ricettori finali

1. I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in :
- pubblica fognatura
- corpo d'acqua superficiale
- suolo
- sottosuolo.

2. Si definisce come pubblica fognatura il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.

3. Si definisce come corpo d'acqua superficiale qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).

4. Si definisce come suolo l'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come

semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.

5. Si definisce come sottosuolo l'insieme delle unità geologiche atte a conferire agli scarichi il massimo confinamento possibile, bloccandoli in strutture porose isolate dalla circolazione idrica sotterranea mediante appropriate barriere geologiche impermeabili.

Art. 257
Pubbliche fognature

1. Le pubbliche fognature, in funzione del tipo di acque che vi possono essere condotte e del loro recapito, si distinguono in :
- fognatura nera
- fognatura bianca
- fognatura mista

PUBBLICA FOGNATURA NERA

2. Le fognature nere sono quelle che adducono ad un depuratore comunale ad ossidazione totale e che sono riservate all'immissione di acque nere ed acque saponose.

3. E' vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura nera.

PUBBLICA FOGNATURA BIANCA

4. Le fognature bianche sono quelle che di norma affiancano le fognature nere e che sono riservate all'immissione di acque pluviali.

5. E' vietato immettere acque nere o saponose nella pubblica fognatura bianca.

PUBBLICA FOGNATURA MISTA

6. Le fognature miste sono quelle prive di depuratore ad ossidazione totale ed in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).

7. Il trattamento delle acque e le modalità della loro immissione nella pubblica fognatura variano in funzione del tipo di fognatura secondo quanto prescritto dal presente Regolamento.

Art. 258
Abitanti equivalenti

1. I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.

2. Salvo diverse disposizioni delle vigenti normative nazionali e regionali in materia, il numero di abitanti equivalenti si determina come segue :
- un abitante equivalente ogni mq. 35 di superficie utile lorda (o frazione) negli edifici di civile abitazione
- un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;

- un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
- quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

Art. 259
Raccolta e smaltimento delle acque pluviali

CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'IMPIANTO

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

2. Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.

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

4. Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio. Salvo diverse disposizioni per gli edifici oggetto di particolari norme di tutela e/o ubicati nel Centro Storico, nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici il tratto terminale (da terra fino ad un altezza di ml. 4,00) delle condutture deve essere incassato nella muratura.

5. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrate nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

6. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.

SEPARAZIONE DA ALTRI TIPI DI ACQUE REFLUE

7. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.

8. La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

RECAPITO FINALE

9. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante :
- convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
- convogliamento in acque superficiali;
- dispersione nel suolo;
- accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di

troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse).

~~10. Quando possibile ed opportuno, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.~~

11. ~~Ai sensi della legge regionale n° 15/2004~~ *Ai sensi della L.R. 6/2008,* ed ove compatibile con le ulteriori disposizioni del presente Regolamento e le vigenti disposizioni di legge in materia, al fine di favorire la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione o interessati da interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia devono essere realizzati sistemi di recupero delle acque piovane al fine del loro riutilizzo per gli scarichi dei water .

Art. 260
Raccolta e smaltimento delle acque reflue

PRESCRIZIONI GENERALI

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento e dalla vigente normativa in materia .

2. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque reflue deve essere realizzato in conformità alle vigenti disposizioni normative ed alla buona "regola dell'arte". Le colonne di scarico devono, generalmente, confluire nei collettori attraverso condotte munite di pezzi speciali a tenuta stagna in modo che il regime idraulico non risulti mai interrotto . I pozzetti di ispezione disposti lungo la rete devono contenere , pertanto, i pezzi speciali per le confluenze, le necessarie ispezioni e quanto altro necessario senza soluzione di continuità della rete fognaria .

3. Le condutture delle acque reflue devono essere rispondenti ai requisiti imposti dalle vigenti normative; esse devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime .

4. Salvo quanto diversamente disposto dalle vigenti disposizioni normative, per dette condutture valgono le seguenti prescrizioni generali :

a) le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavedi od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;

b) le tubazioni verticali devono essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio, in modo tale da garantire la ventilazione delle medesime, ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti;

c) negli edifici di nuova costruzione, deve essere inoltre realizzato un sistema di ventilazione, primaria o secondaria, rispondente alle disposizioni normative e realizzato secondo la buona "regola dell'arte"

d) le tubazioni orizzontali interrate devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture ;

5. L'impianto di raccolta e scarico delle acque reflue deve essere progettato e realizzato in modo da ridurre il livello di emissione delle emissioni acustiche con riferimento alle vigenti disposizioni normative con particolare riguardo alle norme UNI ed al D.P.C.M. 05.12.1997 recante "Determinazione dei requisiti acustici

passivi degli edifici" .

6. Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione ammessi dal presente Regolamento e/o previsti dalle vigenti normative in materia o dai regolamenti del soggetto gestore del servizio idrico integrato , in funzione del tipo di acque e del recapito finale medesimo.

7. Lo scarico delle acque reflue nel recapito finale deve essere specificamente autorizzato secondo le vigenti disposizioni di legge .

RECAPITO IN PUBBLICA FOGNATURA

8. Le caratteristiche degli impianti di trattamento delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura si differenziano in funzione del tipo di fognatura e del tipo di acque.

9. Salvo diverse disposizioni legislative e regolamentari, prima del recapito nella pubblica fognatura l'impianto di raccolta e scarico delle acque reflue deve essere adeguatamente sifonato. Il sifone è, generalmente, disposto in corrispondenza del limite della proprietà. Immediatamente prima del sifone, l'impianto di scarico deve disporre di un pozzetto che consenta il prelievo delle acque da parte dei soggetti deputati ai controlli ed alle ispezioni .

10. Il recapito dell'impianto di scarico delle acque reflue nella pubblica fognatura deve essere realizzato in conformità alle norme, alle prescrizioni ed alle indicazioni dell'Ente gestore (ACEA Ato 2 s.p.a.) della pubblica fognatura secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari .

RECAPITO IN FOGNATURA MISTA

11. Salvo diverse disposizioni legislative e regolamentari, nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque nere, prima di essere recapitate in fognature, devono essere condotte ad una fossa settica bicamerale conforme a quanto prescritto dal presente Regolamento o, comunque, ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

12. Salvo diverse disposizioni legislative e regolamentari, nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Qualora si ricorra al pozzetto ad interruzione idraulica, questo dovrà presentare capacità utile complessiva pari a mc. 0,05 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mc. 0,50.

RECAPITO IN FOGNATURA NERA

13. Salvo diverse disposizioni legislative e regolamentari, nelle zone servite da pubblica fognatura nera, le acque reflue potranno essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dal competenti uffici comunali.

14. Salvo diverse disposizioni legislative e regolamentari, nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

RECAPITI DIVERSI DALLA PUBBLICA FOGNATURA

15. Salvo diverse disposizioni legislative e regolamentari, nelle zone sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque nere devono terminare in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal presente Regolamento e comunque atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per la consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

RECAPITO NEL SUOLO

16. Salvo diverse disposizioni legislative e regolamentari, le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di tipo Imhoff conforme a quanto prescritto dal presente Regolamento . Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo pretrattamento in un pozzetto ad interruzione idraulica. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disperdente o sub-irrigazione a pettine.

RECAPITO IN ACQUE SUPERFICIALI

17. Salvo diverse disposizioni legislative e regolamentari, le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale conforme a quanto prescritto dal presente Regolamento .

RECAPITO IN IMPIANTI A FITODEPURAZIONE

18. Salvo diverse disposizioni legislative e regolamentari, quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad uno dei recapiti finali in precedenza indicati, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione con le caratteristiche di cui al presente Regolamento .

RIUTILIZZO DELLE ACECAPITO IN IMPIANTI A FITODEPURAZIONE

19. Ai sensi della ~~legge regionale n° 15/2004~~ *L.R. 6/2008,* ed ove compatibile con le ulteriori disposizioni del presente Regolamento e le vigenti disposizioni di legge in materia, al fine di favorire la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione o interessati da interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia devono essere realizzati sistemi di recupero delle acque piovane e delle acque saponose al fine del loro riutilizzo per gli scarichi dei water .

Art. 261
Fosse biologiche

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.

2. Esse devono essere adottate per il trattamento delle acque nere in tutti i casi in cui siano prescritte

dal presente Regolamento o dalle vigenti disposizioni legislative e/o regolamentari .

3. Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali.

POSIZIONAMENTO DELLE FOSSE BIOLOGICHE

4. Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nell'area esterna a ridosso dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml.1,00 dalle fondazioni del medesimo.

5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

6. Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio, e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologia all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.

7. In tutti i casi di collocazione interna all'edificio la fossa biologica dovrà rispettare le seguenti ulteriori condizioni :

- essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 40, adeguatamente aereata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;
- presentare gli accorgimenti già prescritti per le fosse a ridosso degli edifici,
- essere dotata di idoneo passaggio o condotto che ne consenta la vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili o nei quali è comunque ammessa la presenza continuativa di persone.

8. Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili.

DIMENSIONAMENTO DELLE FOSSE BIOLOGICHE

9. Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

10. Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere), pari ad almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3000 litri (mc. 3,00) complessivi.

11. Le due camere devono avere, di norma, pianta quadrata ed uguale capacità. Sono comunque ammesse :

- camere a pianta rettangolare con lunghezza non superiore a due volte la larghezza;
- camere di capacità diversa tra loro quando siano assicurate una capacità non inferiore al 50% del totale per la prima camera ed al 40% del totale per la seconda (ferma restando in ogni caso la capacità complessiva minima stabilita dal presente articolo).

CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

12. Le fosse biologiche bicamerali, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

- la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra ml. 1,50 e ml. 1,70;
- in ciascuna camera, deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;
- il dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella) deve essere realizzato con tubazioni di diametro non inferiore a cm. 10, poste ad "H" o ad "U" rovesciato, prolungate in alto sino al cielo della fossa (in diretto contatto con le relative lapidi) ed in basso sino ad immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

13. Le fosse biologiche devono essere dotate di chiusini a doppia lapide, di materiale e fattura tali da garantire la chiusura ermetica. Analoghi chiusini devono essere previsti in corrispondenza dei punti di ispezione posizionati sul dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella).

VENTILAZIONE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

14. Ogni fossa biologica dovrà essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm. 10 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. L'estremità superiore della tubazione di ventilazione dovrà essere dotata di reticella antinsetto di materiale inossidabile .

15. Nella parete che divide le due camere dovranno essere realizzati, al di sopra del livello del liquido, idonei fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione ed assicurare la ventilazione di entrambe le camere. In mancanza di tale requisito dovranno essere previste tubazioni di ventilazione per entrambe le camere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

16. Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati.

FOSSE BIOLOGICHE COSTRUITE IN OPERA

17. Le fosse biologiche costruite in calcestruzzo armato dovranno avere pareti e soletta di fondo di spessore non inferiore a cm. 15, mentre la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione, con un minimo assoluto di cm. 8. Le fosse biologiche costruite con muratura di mattoni dovranno avere il fondo costituito da una soletta in calcestruzzo armato dello spessore non inferiore a cm. 25, con sovrapposto uno strato di malta di cemento dello spessore di cm. 5. Le pareti saranno costituite da pareti in mattoni pieni murati con malta cementizia dello spessore non inferiore di cm. 26, protette sul lato esterno da un rinfianco di calcestruzzo dello spessore di almeno cm. 15, cosicchè lo spessore complessivo risulti non inferiore a cm. 45. Tutte le facce interne della fossa dovranno essere intonacate e lisciate con malta di cemento ed avere tutti gli angoli arrotondati e il fondo concavo per la facile estrazione delle materie. Le pareti che rimanessero fuori terra dovranno avere anch'esse spessore non inferiore a cm. 45 ed essere intonacate anche sulle faccia esterna.

FOSSE BIOLOGICHE DI TIPO PREFABBRICATO

18. Gli elementi prefabbricati utilizzabili per la costruzione delle fosse biologiche possono essere sia di tipo monoblocco che di tipo ad elementi separati da comporre in opera (cosidette ad anelli). Gli elementi monoblocco possono essere realizzati sia in calcestruzzo che in altri materiali con idonee caratteristiche di

impermeabilità (vetroresima e simili). Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) dovranno essere accuratamente stuccate in tutti i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica. Per tutte le fosse di tipo prefabbricato valgono le seguenti prescrizioni :

- dovranno essere protette da un idoneo rinfianco di calcestruzzo di spessore tale che lo spessore complessivo (parete della fossa più rinfianco) non sia mai inferiore a cm. 15;
- il fondo dello scavo dovrà essere privo di asperità e ben livellato con un getto di calcestruzzo in modo tale da garantire la stabilità del manufatto;
- la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione.

Art. 262
Fosse settiche tipo Imhoff

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere in tutti i casi in cui esse siano prescritte dal presente Regolamento.

2. Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.

DIMENSIONAMENTO DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

3. Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

4. Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.

CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

5. Le fosse settiche Imhoff, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

- deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

POSIZIONAMENTO, VENTILAZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

6. Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche di cui all'articolo precedente del presente Regolamento .

Art. 263
Depuratori ad ossidazione totale

1. L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressochè totale delle sostanze organiche biodegrababili e nitrificazione delle parti azotate.

2. I depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, basato sull'azione dei batteri presenti nel liquame che, riuniti in colonie, costituiscono in fango attivo. Nell'impianto viene insufflata meccanicamente l'aria necessaria alla sopravvivenza ed alla riproduzione dei batteri, i quali utilizzano per la loro nutrizione le sostanze organiche inquinanti contenute nel liquame, abbattendole.

3. Considerato come in commercio esistano numerose tipologie di impianto ad ossidazione totale, accomunate dal principio di funzionamento ma differenti tra loro per tipo di materiali impiegati, numero e capacità degli scomparti, numero e natura degli ingressi nonchè per lo stesso percorso delle acque internamente all'impianto, non vengono impartite prescrizioni e specifiche tecniche vincolanti in merito agli aspetti costruttivi di tale tipo di impianti di depurazione.

4. Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.

5. Sia la posa che la manutenzione dell'impianto dovranno avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

Art. 264
Altri tipi di depuratori

1. Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli contemplati negli articoli precedenti solo quando venga dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dal presente Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia, in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

Art. 265
Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione

1. L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

2. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

3. La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 cm l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta di-

sperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o comunque da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.

4. La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm. 70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3-6 o superiore) che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.

5. La trincea delle seguire approssimativamente l'andamento delle curve di livello, in modo tale che la condotta disperdente mantenga la pendenza contenuta nei limiti prescritti. Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno

6. La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore ad un metro. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri.

7. L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad altro analogo. Lo sviluppo lineare complessivo della condotta disperdente deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri :

tipo di terreno	***sviluppo lineare per abitante equivalente***
sabbia sottile, materiale leggero di riporto	2 ml/abitante
sabbia grossa e pietrisco	3 ml/abitante
sabbia sottile con argilla	5 ml/abitante
argilla con poca di sabbia	10 ml/abitante
argilla compatta	non adatta

Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertare mediante apposite prove di percolazione.

8. La distanza tra due diverse condotte disperdenti non deve essere mai inferiore a 25 metri.

9. Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

Art. 266
Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti

1. L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante pozzo assorbente, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

2. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trat-

tamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nel pozzo assorbente.

3. Il pozzo deve avere forma cilindrica e diametro interno di almeno un metro. Esso può essere costruito in muratura (pietrame o mattoni) oppure in calcestruzzo, e deve essere privo di platea. Nella parte inferiore, in corrispondenza del terreno permeabile, le pareti devono essere permeabili (praticandovi feritoie o realizzandole in muratura a secco o con altra idonea tecnica costruttiva). Sul fondo del pozzo, in luogo della platea, deve essere realizzato uno strato di pietrame e pietrisco dello spessore di circa mezzo metro. Analogo anello di pietrame e pietrisco (sempre dello spessore di circa mezzo metro) deve essere formato esternamente alla porzione permeabile delle pareti del pozzo. In entrambi i casi, in prossimità del fondo e della parete permeabile, il pietrame deve essere di pezzatura maggiore rispetto al pietrisco soprastante o retrostante.

4. La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm. 60. Il pozzetto di cui al precedente comma 2 deve essere collocato sulla copertura del pozzo e dotato di adeguati chiusini. Lo spazio residuo soprastante la copertura del pozzo e l'anello di pietrisco circostante, deve essere reinterrato mediante terreno ordinario con soprassesto per evitare ogni avvallamento e previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro, che interessino lo strato di pietrisco per una profondità di almeno un metro.

5. Di norma i pozzi assorbenti debbono essere posizionati lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno

6. La differenza di quota tra il fondo del pozzo ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a 2 metri. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra il pozzo e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 50 metri.

7. La superficie della parete perimetrale del pozzo, deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri:

tipo di terreno	***superficie per abitante equivalente***
sabbia grossa e pietrisco	1,0 mq/abitante
sabbia fine	1,5 mq/abitante
argilla sabbiosa o riporto	2,5 mq/abitante
argilla con molta sabbia o pietrisco	4,0 mq/abitante
argilla con poca sabbia o pietrisco	8,0 mq/abitante
argilla compatta impermeabile	non adatta

Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertare mediante apposite prove di percolazione. In ogni caso la capacità del pozzo non deve essere inferiore a quella della vasca di chiarificazione che precede il pozzo stesso.

8. Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia accumulo di sedimenti o di fanghiglia nel pozzo od intasamento del pietrisco e del terreno circostante, che non si verifichino impantanamenti nel terreno circostante; che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero di-

sperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

Art. 267
Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio

1. Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.

2. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente.

3. Il sistema consiste in una trincea, profonda da ml. 1,00 a ml.1,50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.

4. Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.

5. La condotta drenante sbocca in un'idoneo ricettore (rivolo, alveo, impluvio, ecc.), mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.

6. Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo ml. 2,00 per abitante equivalente.

7. Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto e quanto altro non espressamente trattato nel presente articolo, si applicano le prescrizioni già impartite all’art. 151 per le normali condotte di sub-irrigazione.

8. Per l'esercizio si controllerà periodicamente il regolare funzionamento del sistema, dal sifone del pozzetto di alimentazione, allo sbocco del liquame, ai tubi di aerazione e si verificherà nel tempo che non si abbia aumento del numero degli abitanti equivalenti e che livello della falda rimanga in valori compatibili.

Art. 268
Fitodepurazione

1. L’utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

2. L’impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell’apparato radicale delle piante.

3. I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell’impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15) dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od

altra vegetazione idrofila.

4. Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.

5. Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione è dovrà corrispondere alla strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

6. In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.

7. Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6.

8. La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali ad esempio :

Arbusti	***Fiori***
Aucuba Japonica	Auruncus Sylvester
Bambù	Astilbe
Calycantus Florindus	Elymus Arenarius
Cornus Alba	Felci
Cornus Florida	Iris Pseudoacorus
Cornus Stolonifera	Iris Kaempferi
Cotoneaster Salicifolia	Lythrum Officinalis
Kalmia Latifolia	Nepeta Musini
Laurus Cesarus	Petasites Officinalis
Sambucus Nigra	Thuya Canadensis

9. Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

Art. 269
Pozzi a tenuta

1. E' consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui è prevista la fertirrigazione con le limitazioni previste dalla vigente normativa. Il pozzo dovrà raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale ed acque di vegetazione) privi di ogni altra contaminazione chimica ed avere caratte-

ristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo, oltre che essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto.

Art. 270
Autorizzazione per lo scarico delle acque reflue

1. Lo scarico delle acque reflue deve essere in ogni caso oggetto di apposita ed idonea autorizzazione amministrativa rilasciata dai soggetti competenti in base alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari sia nazionali che regionali .

2. Lo scarico di acque reflue in assenza della prescritta autorizzazione, oltre agli eventuali illeciti penalmente rilevanti, è punito con le sanzioni previste dalla legge.

TITOLO XIX
OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI

Art. 271
Opere esteriori ai fabbricati

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Titolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.

2. Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nella zona omogenea "A".

3. Sono inoltre fatte salve le prescrizioni impartite dal presente Regolamento al successivo Titolo XX in materia di edifici di interesse storico-architettonico, tipologico o documentario nonchè le eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 272
Terrazze a sbalzo sulla pubblica via

1. La realizzare di terrazze a sbalzo e balconi su facciate frontistanti vie ed altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando dette vie o spazi presentino una larghezza di almeno di ml. 8, misurati ortogonalmente alla facciata interessata, dalla medesima sino alla facciata frontistante o, quando l'edificio contrapposto non esista o sia arretrato rispetto al filo stradale, sino al filo retromarciapiede del lato opposto della via.

2. Nelle strade o spazi di larghezza maggiore, le terrazze a sbalzo non dovranno aggettare oltre ml. 1,20 dal piano verticale della facciata e dovranno essere impostati a quota tale da lasciare una altezza libera non inferiore a ml. 4,50 dal filo retromarciapiede all'intradosso del terrazzo.

3. Le mensole, travi od altri elementi a sostegno o decorazione del terrazzo non potranno in nessun caso essere impostate a quota inferiore di oltre un metro rispetto a quella prescritta per il terrazzo medesimo.

4. E' ammessa la possibilità di deroga alle disposizioni di cui sopra ai sensi dell'art. 92, 2° comma, del presente Regolamento .

Art. 273
Elementi decorativi a rilievo

1. Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, fino ad una altezza di ml. 2,10 da terra, non dovranno presentare sporgenza superiore a cm. 6 rispetto al filo dello zoccolo del fabbricato o, in assenza del medesimo, rispetto al piano verticale passante per il filo retromarciapiede.

2. Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti superiori a quello di cui al comma precedente, a condizione che ben si armonizzino sia con il resto della facciata che, quando si tratti di

edifici ricadenti nella zona omogenea “A”, con quelle contigue ed i caratteri tipologici ed architettonici del contesto.

Art. 274
Cornicioni e gronde

1. Nell’ambito della zona omogenea “A”, i cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda dei medesimi non potranno avere sporgenze superiori a ml. 0,90 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarciapiede.

2. E’ fatta eccezione per casi particolari ed elementi di particolare pregio , per i quali, quando eccedenti i limiti di cui al comma precedente, giudicherà caso per caso la Commissione Edilizia Integrata.

Art. 275
Zoccoli

1. Gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non potranno mai occupare il suolo pubblico.

2. Potrà derogarsi alla disposizione di cui al comma precedente solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura e ricadenti nella zona omogenea “A”, quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico.

3. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici dovranno avere altezza non minore di cm. 60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile.

4. Nell’ambito della zona omogenea “A”, gli zoccoli formati con intonaco saranno ammessi solo quando tipici della zona o comunque già presenti negli edifici contigui.

Art. 276
Stemmi ed emblemi araldici

1. E’ vietato apporre sulle facciate degli edifici prospettanti su spazi pubblici, ed in altro luogo esposto al pubblico, stemmi ed emblemi araldici senza che sia stata preventivamente conseguita apposita autorizzazione.

2. L’autorizzazione di cui al comma precedente viene concessa previa dimostrazione del legittimo possesso degli stemmi ed emblemi che si intende porre in opera.

Art. 277
Muri di cinta

1. I muri di cinta, quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, dovranno essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.

2. Muri di cinta e recinzioni in genere non potranno avere altezza superiore a ml. 3,00. Eventuali eccezioni debbono essere adeguatamente motivate e sulle medesime si esprimerà caso per caso il Responsabile dello Sportello Unico per l’Edilizia, sentito il parere del Responsabile del procedimento.

Art. 278
Tettoie a sbalzo

1. Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico.

2. Dette tettoie, qualsiasi sia la loro sporgenza, dovranno in ogni caso mantenere una altezza libera non inferiore a ml. 2,50 misurata dal filo retromarciapiede al punto più basso della tettoia, riducibili a ml. 2,30 per le sole mensole, travi ed elementi decorativi ancorati alla facciata.

3. Per le tettoie impostata alla minima altezza ammessa, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non dovrà essere superiore a ml. 1.00. Per le tettoie poste ad altezza di almeno ml. 4,00, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non potrà superare ml. 2,50. Per le tettoie poste a quota intermedia la sporgenza massima ammessa varierà proporzionalmente all'altezza delle medesime dal filo retromarciapiede, con riferimento ai valori minimo e massimo precedentemente indicati.

4. In nessun caso sono ammesse tettoie a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede o comunque a ml. 1,50.

5. Dette tettoie dovranno essere munite di apposito sistemi per la raccolta ed il convogliamento alla fognatura delle acque piovane. Le calate dovranno essere incassate nella muratura secondo quanto prescritto dal presente Regolamento .

6. Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

Art. 279
Infissi ed affissi

1. Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.

2. Quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

3. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere ed altri simili affissi potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m. 2,30 dal filo retromarciapiede.

4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.

Art. 280
Modifica di logge o porticati e terrazze

1. Qualsiasi intervento che interessi logge o porticati e terrazze, anche quando ammissibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dal P.R.G., non potrà in nessun caso

comportare alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.

2. A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge o porticati e terrazze di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.

3. Sono, viceversa, ammessi interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.

4. In casi del tutto eccezionali potranno essere ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari (o comunque non l'edificio nella sua interezza) a condizione che la rappresentazione grafica sia estesa all'intero edificio e dimostri come l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, ben si inserisca nel contesto e con arrechi turbativa alcuna ai caratteri architettonici dell'immobile. Detti progetti parziali sono sottoposti obbligatoriamente al parere preventivo del Responsabile dello Sportello Unico, sentito il parere del Responsabile del procedimento, il cui eventuale parere contrario è vincolante.

5. In tutti i casi di intervento su logge e porticati rimangono ferme le disposizioni di cui all'art. 59 del presente Regolamento .

Art. 281
Mostre ed insegne

1. Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, dovranno essere predisposte per le relative mostre ed insegne.

2. Le mostre ed insegne dovranno essere collocate esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti, senza alterare le linee architettoniche dell'edificio, ed il loro aggetto non potrà superare i cm. 5 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarciapiede. Le cornici superiori delle mostre e delle vetrine che si trovino poste almeno a ml. 2,50 dalla quota del retromarciapiede potranno aggettare fino a cm. 15 oltre la sporgenza ordinaria.

Art. 282
Numeri civici

1. In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario deve richiedere ai competenti Uffici Comunali il numero civico da applicarsi alle porte.

2. Tale numerazione sarà eseguita, di regola, con tavolette di porcellana, di forma, dimensioni e colori uguali a quelle adottate dal Comune e sarà a carico dei rispettivi proprietari.

3. In caso di demolizioni di fabbricati che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.

Art. 283
Cartelli indicatori

1. E' riservato al Comune, previo semplice preavviso e senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o

piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.

2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

TITOLO XX
NORME DI SPECIALE TUTELA

Art. 284
Speciale tutela della zona omogenea "A" – Centro Storico

1. Nell'ambito della zona omogenea "A" è prescritta la conservazione ed il mantenimenti dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario.

2. La prescrizione di cui al comma precedente trova attuazione mediante l'integrale rispetto delle disposizioni impartite per tali zone dalle N.T.A. del P.R.G. e dagli strumenti urbanistici attuativi, nonché dal presente Regolamento.

Art. 285
Criteri generali di tutela per la zona omogenea "A"

LIMITAZIONI ALLE VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

1. Nell'ambito della zona omogenea "A" è di norma favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione residenziale e delle attività tradizionali, migliorando il livello qualitativo della funzione abitativa e la dotazione di servizi pubblici e sociali.

2. A tal fine, in attesa di specifica ed organica disciplina delle funzioni ordinarie, si distinguono i seguenti raggruppamenti di funzioni :
- "**funzioni privilegiate**",
- "**funzioni vietate**",
- "**funzioni tollerate**",

3. Si definiscono come "**funzioni privilegiate**" il complesso della funzione residenziale, delle attività tradizionali e dei servizi primari alla residenza, precisandosi come si intenda :
- per **funzione residenziale**: le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;
- per **attività tradizionali**: le funzione diverse dalla residenza che presentano un elevato livello di compatibilità con la medesima e che sono caratteristiche del centro urbano (artigianato artistico o di servizio, attività turistico-ricettive nei limiti previsti dall'eventuale specifico Piano di Settore, attività direzionali pubbliche, le attività culturali e le attività didattiche e scientifiche pubbliche o di pubblico interesse,ecc.)
- per **servizi primari alla residenza**: le attività che si pongono in stretta correlazione con la funzione residenziale, da un lato fornendo i servizi necessari al permanere della medesima e dall'altro trovando nella natura residenziale dell'insediamento il presupposto stesso della propria esistenza (piccole e medie attività commerciali, servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, circoli ricreativi, studi professionali ed uffici privati in genere, ecc.).

4. Si definiscono come "**funzioni vietate**" le destinazioni d'uso incompatibili con la funzione residenziale, quali :
- attività commerciali di grande distribuzione ed attività commerciali all'ingrosso;
- attività industriali ed attività artigianali di superficie complessiva superiore a mq. 250 per ogni unità,

compresi i magazzini e depositi;
- ospedali, caserme, istituti di pena e simili;
- attività nocive, dannose o comunque non ammesse da norme vigenti nelle zone residenziali,
- depositi, anche a cielo aperto, di materiali infiammabili, nocivi o maleodoranti,
- allevamenti di animali, impianti sportivi ed ogni attività rumorosa;
- ogni altra funzione comunque incompatibile con la residenza.

5. Si definiscono come "**funzioni tollerate**" le destinazioni d'uso diverse da quelle privilegiate e da quelle vietate.

6. Per conseguire i fini di tutela previsti dal presente Regolamento nella zona omogenea "A" valgono le seguenti disposizioni in materia di variazione di destinazione d"uso :
- sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione vietata verso una funzione tollerata o una funzione privilegiata;
- sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso una funzione vietata e ciò anche quando la destinazione in atto già rientri tra quelle vietate;
- sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione tollerata verso un'altra funzione tollerata o una funzione privilegiata;
- sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso tra l'una e l'altra delle funzioni privilegiate; non è invece mai ammesso sostituire una funzione privilegiata con funzioni tollerate o vietate.

7. Le limitazioni di cui al comma precedente, previo parere obbligatorio del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, sentito il parere del Responsabile del procedimento e se ritenuto indispensabile della Commissione Edilizia Integrata, possono non applicarsi nel caso di edifici di rilevante valore storico-architettonico che, seppur già adibiti ad una delle funzioni tutelate, per le loro peculiari caratteristiche architettoniche o decorative si rivelino incompatibili con la funzione in atto, ritenendosi in tal caso prevalente l'esplicita prescrizione delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici attuativi .

PRESCRIZIONI DI CARATTERE EDILIZIO

8. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni ovvero di ristrutturazioni, la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 30%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti.

9. Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico ed ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.

10. Nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.

11. E' sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, di pendenza contenuta nei limiti prescritti dal presente articolo. In tali casi la sostituzione si ritiene ininfluente ai fini della determinazione della sagoma planivolumetrica dell'edificio .

12. L'utilizzazione dei sottotetti è ammessa con le eventuali limitazioni previste dalle N.T.A. del P.R.G.,*dalla L.R. 13/09, dal presente Regolamento* e degli strumenti attuativi per le singole classi di inter-

vento. Gli eventuali locali sottotetto così ricavati potranno essere adibiti ad abitazione solo quando rispettino le prescrizioni di carattere igienico-sanitario contenute nel presente Regolamento.

13. Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale in genere.

14. Nel caso di nuove edificazioni, di interventi di ristrutturazione urbanistica o, in genere, di interventi su edifici di recente costruzione, la compatibilità di cui al comma precedente non è necessariamente conseguita mediante il ricorso a materiali, colori o tecniche tradizionali ma può essere assicurata anche mediante un progettazione particolarmente accurata che, pur ricorrendo a tecniche e materiali contemporanei, assicuri comunque il corretto inserimento, nel contesto sottoposto a tutela, di edifici che possono anche qualificarsi apertamente come prodotti dell'architettura contemporanea.

TITOLO XXI
NORME SUL COLORE, SUI MATERIALI E SUGLI ALTRI ELEMENTI CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI SOGGETTI A TUTELA E/O UBICATI NEL CENTRO STORICO

Art. 286
Criteri di tutela specifici

FINALITÀ DEI CRITERI DI TUTELA SPECIFICI.

1. Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio, sia per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato che per quanto attiene il territorio aperto, qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico-architettonico, tipologica ed anche semplicemente documentaria, è soggetto all'applicazione degli ulteriori criteri di tutela di cui agli articoli che seguono.

AMBITO DI APPLICAZIONE

2. Il complesso di edifici soggetti all'applicazione delle misure di tutela di cui al comma precedente è costituito da :
- gli edifici sottoposti a particolari disposizioni di tutela in quanto soggetti a vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 ;
- gli edifici ubicati nel Centro Storico ;
- gli edifici soggetti a particolari norme di tutela ai sensi delle disposizioni degli strumenti urbanistici generali o attuativi .

3. Tali misure di tutela si applicano a qualsiasi intervento sugli elementi di detti edifici che contribuiscono a formare l'immagine complessiva della città e del territorio aperto, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria.

ARTICOLAZIONE DELLE PRESCRIZIONI

4. Per conseguire i fini di cui al primo comma, il presente Regolamento prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi che le costituiscono, secondo la seguente articolazione :

a) Coperture
- conformazione delle coperture
- manti di copertura
- abbaini e lucernari
- canne fumarie, comignoli e torrini esalatori
- aggetti di gronda e gioghetti
- canali di gronda e pluviali
- antenne e parabole televisive
- pannelli solari ed impianti tecnologici

b) Superfici di facciata
- composizione architettonica delle facciate
- intonaci
- elementi architettonici o decorativi in pietra naturale

- elementi architettonici o decorativi in finta pietra
- murature a faccia vista
- tinteggiature
- serramenti esterni
- impianti tecnologici di facciata
- altri elementi di facciata

c) Elementi apposti sulle facciate
- insegne
- tende frangisole

d) Aree scoperte

5. Si considerano correttamente eseguiti anche gli interventi conformi alle indicazioni contenute negli allegati “A” e “G” al presente Regolamento e nell’allegato “A” alla Delibera della Giunta Regionale del Lazio 22 settembre 2003 n° 894, pubblicata sul S.O. n° 5 al B.U.R. n° 30 del 30.10.2003 .

6. Le prescrizioni in merito a ciascuna di dette parti omogenee e per i singoli elementi sono riportate negli articoli che seguono.

ECCEZIONI E DEROGHE

7. Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 a condizione che l’intervento difforme sia stato esplicitamente autorizzato dall’Ente preposto alla tutela del vincolo.

8. Fatta salva l’eccezione di cui al comma precedente, potrà derogarsi da dette prescrizioni solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione .

9. Nei casi di cui al precedente comma 8, dovrà essere avanzata richiesta di permesso di costruire corredata da un progetto completo dell’intervento, redatto secondo quanto prescritto dal presente Regolamento, e nel quale siano esaurientemente illustrate le motivazioni dell’intervento difforme e le tecniche che si intendono adottare per conseguire comunque i fini di tutela prescritti. Detto progetto deve essere obbligatoriamente sottoposto all’esame preventivo del Responsabile dello Sportello Unico per l’Edilizia che, sentito il parere del Responsabile del procedimento e se ritenuto necessario della Commissione Edilizia Integrata, valuterà la compatibilità dell’opera progettata con i caratteri dell’edificio e del contesto in coerenza con i criteri di tutela contenuti nel presente Regolamento.

Art. 287
Conformazione delle coperture

1. Fermi restando i criteri generali di tutela di cui al presente regolamento, negli edifici soggetti all’applicazione delle disposizioni di cui al presente Titolo si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

2. In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria, salvo quanto previsto al precedente Titolo XX per i soli edifici ubicati nel centro Storico . Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.

3. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

4. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

5. Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di abbaini o lucernari dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni di cui al presente Regolamento .

Art. 288
Manti di copertura

MANTI TIPICI DELLA TRADIZIONE

1. I manti di copertura tipici della tradizione sono quelli costituiti da :
a) coppi e sottocoppi o tegole "alla romana", esclusivamente in cotto, disposti in file parallele ;
b) tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali ed all'architettura del primo Novecento.

2. I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.

3. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire :
a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
b) mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

Negli interventi di conservazione è fatto obbligo di utilizzare la tecnica di cui alla lettera "a".

4. Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.

5. Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini). Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.

6. Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

7. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti solo in casi del tutto particolari e sempre che la previsione di progetto sia adeguatamente motivata.

ALTRI TIPI DI MANTI

8. Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico-architettonico o documentario, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione locale potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in coppi od altro tipo manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.

9. I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

Art. 289
Abbaini e lucernari

ABBAINI

1. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

2. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari è di norma vietata *e, qualora consentita, è soggetta ai limiti previsti dall'art. 16 del presente Regolamento*. Lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

3. Per i fini del comma precedente si considerano, in linea generale, realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde o ad una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.

4. Sempre ai fini del comma 2, si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aereazione ed illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente nonchè quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura . Nel primo caso la dimensione della finestra deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi di cui al presente Regolamento , con una superficie massima assoluta di mq. 1,20 ed una lunghezza massima di ml. 1,50 per ciascun abbaino. Nel secondo caso la superficie della finestra non deve essere superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.

5. Ove nel sottotetto non siano presenti locali adibiti ad abitazione permanente (e non sia pertanto possibile avvalersi della possibilità di cui al comma precedente), al fine di garantire comunque la ventilazione del piano sottotetto, è ammessa la realizzazione, per ogni unità immobiliare, di un abbaino di superficie non superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.

6. Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.

7. Nel caso di abbaini o lucernari che presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico (non necessariamente sottoposti a diretta tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004) sono ammessi i soli interventi

di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

LUCERNARI

8. Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.

9. Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala) mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.

TERRAZZE A TASCA SULLE COPERTURE

10. Dove espressamente consentito dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici e ferme restando le eccezioni ~~e deroghe di cui al presente Regolamento~~ *, le deroghe e con i limiti previsti dall'art. 16 del presente Regolamento e a quanto stabilito dal punto 5.4 della circolare regionale 45 REC,* è ammessa la realizzazione di terrazze sulle coperture a condizione che le modifiche per la realizzazione delle stesse non comportino una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura e che siano comunque verificate le seguenti condizioni :

- Sarà ammessa la realizzazione di una sola terrazza per unità immobiliare.
- La terrazza dovrà essere di norma completamente incassata, non potrà interessare più di una falda e dovrà essere mantenuta ad almeno ml 1,00 dal filo esterno della facciata e ml 1,00 dal colmo.
- Sarà ammessa la realizzazione di parapetti solamente se realizzati in metallo con tipologie tradizionali.
- La terrazza dovrà avere dimensione massima di 1/10 della porzione di copertura che proietta sull'unità immobiliare o sulla porzione di essa, immediatamente sottostante , con un minimo comunque ammesso di mq 3,00 .
- Nel caso che per garantire l'accesso alla terrazza sia necessaria la formazione di un abbaino, questo non potrà avere larghezza netta superiore a mt. 1.00 .
- Eventuali elementi di finitura dei bordi dovranno essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.

11. Si dovranno rispettare le ulteriori prescrizioni:

- La possibilità di realizzare terrazze è vietata dove non sia espressamente consentita dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici .
- La distanza della terrazza dal confine non potrà essere inferiore a mt. 1.50 ; terrazze contigue potranno essere ammesse solo tramite progetti unitari .

Art. 290
Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI

1. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

2. Negli edifici riconducibili agli stilemi dell'architettura dei primi del Novecento, sono oggetto di tutela

formale gli originali comignoli in laterizio e/o in muratura locale. Nel caso di nuovi posizionamenti dovranno essere impiegati comignoli che sappiano riallacciarsi al messaggio formale e materico-cromatico del tempo.

3. La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata, o in muratura locale ed aventi copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.

4. Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

5. Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).

6. Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

CANNE FUMARIE

7. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.

8. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale dell'edificio o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

9. Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.

10. In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

11. In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.

12.5 Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonchè con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.

13. E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

Art. 291
Aggetti di gronda

1. Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nel caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.

2. Nel caso di aggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

3. Ogni qualvolta l'aggetto di gronda si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.

4. La modifica di aggetti di gronda è consentita solo in corrispondenza di sopralevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

5. E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione locale, quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno trattenuti da seggiola lignea, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni.

7. E' vietato intonacare o verniciare a corpo scempiati in cotto o tavolati.

8. Nel caso di aggetti di gronda che presentino mensole, cornici od altri elementi a rilievo, si applicano le specifiche norme di tutela previste dagli articoli che seguono in funzione del materiale che li costituisce.

Art. 292
Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

2. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.

3. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione

di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.

4. In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

5. La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm. 150 da terra.

6. Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione locale quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e simili.

Art. 293
Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisone e della telefonia mobile

1. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonchè su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

2. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

3. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

4. Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

5. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

6. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su

falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.

7. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 1-ter della legge 8 agosto 1985, n. 431 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al presente Regolamento, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

8. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Alle eventuali istanze in deroga si applicano le prescrizioni di cui ai commi 7, 8 e 9 del precedente art. 286 del presente Regolamento . Nel caso in cui l'opera ricada in zona sottoposta a tutela paesaggistica non trova inoltre applicazione quanto disposto dal comma precedente e deve conseguirsi regolare autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004.

9. Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

10. L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo da sottoporre al parere della Commissione Edilizia Integrata che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredato da atti e certificazioni rilasciati dagli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini. La progettazione, installazione e collaudo di detti impianti o antenne dovrà in ogni caso risultare conforme alle prescrizioni tecniche di cui all'Allegato "D" del presente Regolamento; l'approvazione da parte dell'ARPA relativa ad ogni singolo sito costituisce condizione indispensabile perché l'atto abilitante alla costruzione possa formarsi.

11. La normativa di cui ai commi precedenti è da intendersi riferita all'intero territorio comunale

Art. 294
Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici

1. Non è consentito, di norma, installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pannelli fotovoltaici, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.

2. Simili installazioni potranno essere ammesse, previo parere preventivo del Responsabile dello Sportello Unico, solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

3. La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile :

- quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo)

delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesimi; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;

- quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
- quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
- quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

4. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Alle eventuali istanze in deroga si applicano le prescrizioni di cui ai commi 7, 8 e 9 dell'art. 286 del presente Regolamento .

5. Le installazioni di pannelli solari, pannelli fotovoltaici, pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e la conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista ~~dalla L. 46/90~~ *dal regolamento di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37.*

Art. 295
Composizione architettonica delle facciate

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.

2. Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

3. La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima ed in base agli schemi riportati nell'Allegato "G" del presente Regolamento.

LIMITAZIONI PER GLI INTERVENTI INTERNI

4. Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (nè direttamente nè indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.

5. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni: i solai che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, dovranno essere mantenuti ad una quota di imposta non inferiore al valore che si ottiene aggiungendo lo spessore del muro esterno alla quota dell'architrave della finestra.; quote inferiori saranno ammissibili solamente quando ci si discostii di almeno 2,40 ml. dalla parete finestrata.

Art. 296
Intonaci

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.

2. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

3. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

MODALITÀ DI ESECUZIONE ED INTERVENTO

4. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.

5. Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria :
a) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile,
b) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.

6. E' tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è invece categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.

7. In ogni caso l'esecuzione dei nuovi intonaci dovrà avvenire previa bagnatura della superficie da intonacare sino a rifiuto.

8. In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista.

9. In linea generale è invece prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si

presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.

10. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 187, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

11. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

Art. 297
Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

2. A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto :
- di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado;
- di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.

3. Senza pregiudizio per l'impiego di nuovi materiali o di tecniche non contemplate dal presente Regolamento, per tali operazioni valgono i criteri generali di intervento di cui ai commi seguenti.

PULITURA DEL MATERIALE LAPIDEO

4. La pulitura degli elementi in pietra naturale lavorata è in genere finalizzata alla rimozione di incrostazioni e degli altri depositi, di varia natura e consistenza, che inevitabilmente si formano sulle parti esterne degli edifici, specie se a rilievo ed in ambiente urbano.

5. Qualsiasi operazione di pulitura su elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti :
a) il processo deve essere controllabile in ogni sua fase, graduale e selettivo;
b) non deve produrre materiali dannosi per la conservazione della pietra (quali, ad esempio, i sali solubili);
c) non deve produrre microfratture, abrasioni od aumento della porosità superficiale del materiale pulito.

6. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di pulitura indicate nell'Allegato "A".

CONSOLIDAMENTO SUPERFICIALE DEL MATERIALE LAPIDEO

7. Deve procedersi al consolidamento superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta siano evidenti fenomeni di degrado superficiale quali scagliature, esfoliazioni, piccoli distacchi, sfarinamenti e simili.

8. L'operazione di consolidamento superficiale degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti :

a) il processo deve migliorarne le proprietà meccaniche degli strati superficiali della pietra ed arrestarne il degrado;
b) non deve comportare la formazione di prodotti dannosi per la conservazione della pietra;
c) non deve indurre discontinuità nella struttura del materiale lapideo, nè aumento della sua porosità superficiale.

9. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di consolidamento superficiale indicate nell'Allegato "A".

CONSOLIDAMENTO DI PROFONDITÀ DEL MATERIALE LAPIDEO

10. Dovrà essere eseguito un consolidamento di profondità sugli elementi in pietra naturale di valore storico-architettonico o tipologico che, per l'avanzato stato di degrado, risultino mobili, suscettibili di divenire tali o che comunque si presentino in precarie condizioni di stabilità.

11. Il consolidamento di profondità degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico dovrà garantire la stabilità e la conservazione dell'elemento senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

12. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di consolidamento di profondità indicate nell'Allegato "A".

STUCCATURA DEL MATERIALE LAPIDEO

13. Dovrà procedersi alla stuccatura superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta il medesimo presenti lacune o discontinuità superficiali che possano favorire la penetrazione di acqua o l'adesione di depositi aggressivi. E' sempre prescritta la stuccatura superficiale quando siano stati eseguiti incollaggi o consolidamenti di profondità.

14. La stuccatura degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico dovrà consentire il ripristino della continuità superficiale del materiale lapideo senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

15. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di stuccatura indicate nell'Allegato "A".

TRATTAMENTI PROTETTIVI DEL MATERIALE LAPIDEO

16. Dovrà procedersi a trattamenti protettivi sulla superficie esterna del materiale lapideo ogni qualvolta la medesima presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione della pietra.

17. Il trattamento protettivo degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico sarà finalizzato a ridurre la penetrazione di acqua nella struttura porosa della pietra, riducendo l'entità dei numerosi fenomeni alterativi legati alla presenza di acqua nel materiale lapideo, senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

18. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di protezione superficiale indicate nell'Allegato "A".

PROTEZIONE DI ELEMENTI LAPIDEI AGGETTANTI

19. Nel caso di elementi lapidei con disposizione aggettante (davanzali, cornicioni e simili) è prescritta la regolarizzazione delle facce superiori che presentino discontinuità, avvallamenti ed irregolarità superficiali suscettibili di favorire il ristagno di acqua ed il suo assorbimento da parte della pietra.

20. Nel caso in cui la posizione e conformazione dell'elemento in pietra, od il suo stato di conservazione, siano tali da far ragionevolmente ritenere che la semplice regolarizzazione non sia sufficiente a garantire la conservazione del materiale lapideo, è prescritto che la faccia superiore della pietra sia protetta da lamine metalliche appositamente sagomate e lavorate.

21. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le modalità esecutive di cui all'Allegato "A".

REINTEGRAZIONI, RIPRESA DI LACUNE E SOSTITUZIONI

22. Nel caso di elementi lapidei con caratteristiche scultoree o con lavorazione particolarmente complessa non è consentito reintegrare le eventuali parti che siano andate perdute, nè mediante tassellatura nè mediante ricostruzione con altri materiali, anche se nelle esatte forme originarie.

23. E' inoltre categoricamente vietato procedere alla sostituzione di detti elementi, qualsiasi sia il loro stato, con altri di nuova lavorazione o di recupero.

24. Reintegrazioni, ripresa di lacune ed anche integrali sostituzioni sono invece ammissibili per elementi lapidei di lavorazione elementare e che non presentino specifico ed autonomo valore storico-artistico.

25. Le eventuali sostituzioni dovranno essere eseguite impiegando elementi in pietra dello stesso tipo, finitura e lavorazione dell'elemento sostituito.

Art. 298
Elementi architettonici e decorativi in finta pietra

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Gli elementi architettonici e decorativi in finta pietra devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

2. Ai fini del presente Regolamento si identificano con la generica dizione di “finta pietra” tutti gli elementi architettonici e decorativi, solitamente a rilievo, realizzati mediante riporti di malta opportunamente sagomata e lavorata per riproporre profili, tessiture e finiture proprie degli elementi in pietra naturale nonchè gli altri tipi di intonaco lavorato ad essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornicioni, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.).

3. Detti elementi sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dal precedente articolo 297 per gli elementi in pietra naturale.

PULITURA E CONSOLIDAMENTO DI ELEMENTI IN FINTA PIETRA

4. Per le operazioni di pulitura, stuccatura e protezione superficiale degli elementi in finta pietra valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi in pietra naturale. Analogo rimando può farsi per le eventuali operazioni di consolidamento superficiale (ferma restando la diversa natura degli eventuali prodotti chimici da impiegare).

5. Qualora gli elementi in finta pietra abbiano perduto aderenza con la muratura sottostante dovranno essere consolidati in profondità, ripristinando l’aderenza tra la malta lavorata ed il supporto murario. Detta operazione dovrà, in genere, essere eseguita mediante iniezioni di miscele leganti a tergo dell’intonaco, se del caso aiutando il ripristino dell’aderenza mediante da una accurata opera di puntellatura a forzatura controllata.

6. In caso di distacchi netti localizzati (derivati da atti vandalici od altri eventi traumatici che abbiano comportato la rottura di elementi altrimenti integri e ben conservati) potranno inoltre essere adottate le tecniche di consolidamento di profondità od incollaggio già descritte per gli elementi in pietra naturale.

RIFACIMENTO DI ELEMENTI IN FINTA PIETRA

7. Quando lo stato di stato di degrado di un elemento decorativo in finta pietra sia talmente avanzato da non consentire alcuna ragionevole forma di consolidamento o restauro, ne è prescritto il rifacimento. In tal caso la demolizione dovrà essere particolarmente accurata al fine di non arrecare danno agli elementi contigui da mantenere e le parti ricostruite dovranno riprendere esattamente, per forma, tessitura, finitura superficiale e colore, quelle preesistenti, in modo da non indurre alcuna alterazione della veste architettonica della facciata. La malta da impiegarsi, eventualmente addittivate con idonee resine ancoranti, dovrà presentare composizione, granulometrie e cromatismo analoghi a quella delle parti rimosse. La ricostruzione dovrà avvenire tirando la malta a modine secondo un profilo del tutto uguale a quello dell’elemento preesistente.

8. Adottando le tecniche di cui al comma precedente è inoltre consentito procedere a reintegrazioni, ripresa di lacune e ed altri simili interventi parziali.

Art. 299
Murature a faccia vista

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. I paramenti murari in pietra a faccia vista devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

2. Detti paramenti sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dal precedente articolo 297 per gli elementi in pietra naturale.

3. In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata .

PULITURA E CONSOLIDAMENTO DI MURATURE A FACCIA VISTA

4. Per le operazioni di pulitura, protezione superficiale e consolidamento dei paramenti murari a faccia vista valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi architettonici in pietra naturale.

STUCCATURA DI MURATURE A FACCIA VISTA

5. Dovrà procedersi al rifacimento delle stuccature di un paramento murario a faccia vista ogni qualvolta il loro stato di conservazione sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicare la buona conservazione del paramento medesimo.

6. La nuova stuccatura dovrà essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non dovrà introdurre alcuna alterazione cromatica .

7. Il rifacimento della stuccatura nei paramenti murari a faccia vista tipici del tessuto urbano, quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato, dovrà essere eseguito adottando le tecniche di cui all'Allegato "A".

8. Nel caso di paramenti murari che presentino la cosidetta stuccatura "raso sasso" (frequente sulle murature più povere ed irregolari, specie negli edifici e muri di confine del territorio aperto, e costituita da un leggero strato di malta di calce che si spinge oltre i giunti della muratura sin quasi a regolarizzare la superficie dei singoli conci) dovrà avvenire a sua volta nel pieno rispetto dei criteri generali prescritti dal presente Regolamento, impiegando gli stessi materiali e tecniche esecutive della stuccatura originaria. Non saranno pertanto consentite nè l'eliminazione di dette stuccature (e cioè la riduzione ad effettiva faccia vista di murature altrimenti concepite) nè la loro sostituzione con veri e propri intonaci (quandanche di tipo tradizionale).

REINTEGRAZIONI, RIPRISTINI E RICOSTRUZIONI

9. Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosidetto "a cuci e scuci", rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sosti-

tuendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali dovranno essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.

10. La stessa tecnica è prescritta, quale che sia loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.

11. Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista oggetto delle prescrizioni di tutela di cui al presente articolo. E' fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento potrà essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.

12. Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, dovranno in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera inequivoca l'epoca di esecuzione successiva al resto del paramento (ad esempio, ma non necessariamente, realizzandole in leggero sottosquadro).

PARAMENTI IN MATTONI A FACCIA VISTA

13. Per i paramenti murari in mattoni a faccia vista di valore storico tipologico valgono, in linea generale, gli stessi criteri di tutela già indicati per quelli in pietrame, fatte salve ovviamente le diverse modalità esecutive derivanti dalla diversa natura del materiale e delle muratura.

Art. 300
Tinteggiature

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Tutte parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.

2. La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli alla tradizione locale.

MATERIALI E TECNICHE AMMESSE

3. Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a buon fresco ed a calce. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purchè stese a velatura e non coprenti.

4. Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorchè traspiranti) e gli acrilici in genere nonchè i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituire con tinteggiature di tipo tradizionale.

5. In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.

COLORI E TONI DELLE TINTEGGIATURE

6. Il colore da impiegarsi, di norma, verrà scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. E' consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare di frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili.

7. In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura locale e tali da ben armonizzarsi con il contesto.

8. Nel caso di cui al comma precedente, in presenza di edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

a) quando l'edificio accorpato sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
b) viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

9. In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

DECORAZIONI PITTORICHE ED APPARATI DECORATIVI

10. Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali di decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, cantonate in bozze, lesene, ecc.). Quando tali decorazioni presentino lacune si dovrà, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori. Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo

11. Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili decorazioni, potrà essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano, fasce marcadavanzale e riquadri a porte e finestre.

Art. 301
Serramenti esterni

SERRAMENTI D'OSCURAMENTO

1. Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione locale .

2. Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento :

a) persiane, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante o, limitatamente ai piani inferiori, scorrevole;
b) scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto ed a quelli di origine colonica);
c) avvolgibili in legno (limitatamente ad alcune tipologie di edifici di questo secolo e sempre se la loro presenza era prevista fin dal momento della costruzione).

3. Il materiale ammesso è esclusivamente il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane, con verniciatura a corpo o trasparente per quanto attiene gli scuretti, con semplice verniciatura trasparente per quanto attiene gli avvolgibili.

4. E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti ed estranei alla tradizione locale (quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, persiane alla via-reggina, avvolgibili in pvc od alluminio, ecc.). E' parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dal presente Regolamento, presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata (persiane in luogo di scuretti, avvolgibili in luogo di persiane, ecc.)

5. Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.

6. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui i serramenti di oscuramento, seppur di caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

7. Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

8. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.

9. In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartire al precedente articolo 300 per le tinteggiature.

10. Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.

11. In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stato originariamente concepiti come privi dei me-

desimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.

12. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

FINESTRE E PORTE FINESTRE

13. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione locale .

14. Si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.

15. Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili infissi che seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione locale risultino compatibili con la medesima.

16. Si considerano tali gli infissi in ferro, verniciati in color piombaggine od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.

17. Sono invece sempre esclusi gli infissi in alluminio, in pvc o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro.

18. E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.

19. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

20. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui di infissi che, seppur con caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

21. Per tutti i tipi di finestra o porta finestra la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

22. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del bianco e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in determinato colore.

23. In linea generale tutte le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartire

all'art. 300 per le tinteggiature.

24. Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.

25. Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.

PORTE E PORTONI

26. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo nonchè di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.

27. Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

28. Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.

29. L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.

30. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

31. Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

32. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.

33. In linea generale porte e portoni potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

SERRANDE E SIMILI

34. In corrispodenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.

35. E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.

36. Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

VETRINE E SIMILI

37. In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo nonchè di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.

38. Per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

39. Le nuove vetrine dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 13 e dovranno impiegare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.

40. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano a tutti i tipi di serramento che pur non essendo propriamente definibili come vetrine sono comunque assimilabili alle medesime (vetrinette apposte esternamente alla facciata, partiture vetrate a tutta altezza, ecc.).

ELEMENTI IN FERRO

41. In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo quando coevi con i medesimi nonchè quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.

42. Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta stendardi, ferri battuti in genere, ecc.) non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

43. Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo con piombaggine.

Art. 302
Impianti tecnologici di facciata

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.

2. A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

CAVI ELETTRICI E TELEFONICI

3. I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.

4. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino del cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

5. In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino :

a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
c) disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

6. Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c" è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda.

7. Salvo che per quanto attiene la sistemazione di cui alla lettera "c", i cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.

8. In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.

CONDUTTURE DI ACQUA, GAS E SIMILI.

9. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.

10. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

11. Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile,

essere installata in una apposita scanalatura.

CONTATORI

12. In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.

13. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.

14. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.

15. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.

16. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

POMPE DI CALORE, UNITÀ MOTOCONDENSANTI E SIMILI.

17. Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

18. Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente Regolamento, solo su facciate tergali, chiostrine o cortili completamenti interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono inoltre ammesse su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurne la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

19. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo quando il macchinario (perchè completamente interno all'edificio o perchè appositamente progettato) non arrechi quindi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente Regolamento per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, ecc.).

Art. 303
Altri elementi di facciata

CAMPANELLI, CITOFONI E VIDEOCITOFONI.

1. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguanci a lato del portone di ingresso.

2. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. E' inoltre

consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

3. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.

4. La pulsantiera deve essere unica ed in essa devono essere riuniti ed ordinati tutti i campanelli delle varie unità che hanno accesso dal portone interessato. Potranno essere ammesse due pulsantiere solo ne caso di edifici che, pur con un solo ingresso, siano dotati di due pozzi scala. In tal caso le pulsantiere dovranno essere divise per scala ed andranno collocate contrapposte tra loro , negli sguinci del portone o ai lati , coerentemente con la posizione delle scale interessate.

5. Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati. Sono consentite coperture lievemente aggettanti a protezione degli apparecchi installati in facciata e non altrimenti protetti.

6. Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica (quali l'ottone, il bronzo, la pietra locale). Sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.

CASSETTE POSTALI

7. Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.

8. E' ammessa la formazione di buche per lettere, con restrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

9. Quando non sia possibile adottare la soluzione di cui al comma precedente, può essere ammessa la formazione di buche per lettere direttamente in facciata, a fianco del portone e nella stessa posizione adottata per la campanelliera. In tali casi sull'esterno dell'edificio dovranno essere visibili le sole buche, ordinatamente posizionate, sia tra loro che rispetto alla campanelliera, e contornate da una cornice adeguata alla facciata su cui si inseriscono. Le relative cassette postali dovranno essere apribili esclusivamente dall'interno dell'edificio.

10. Può, infine, essere ammessa la installazione di apparecchiature che raggruppino varie funzioni (citofono, videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia nelle stesse posizioni e con gli stessi criteri già disposti per i singoli componenti.

TARGHE INDICANTI ARTI, MESTIERI E PROFESSIONI

11. Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

12. In linea generale dette targhe dovranno essere realizzate in pietra o ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro. Per le targhe medesime valgono inoltre i criteri generali già disposti per campanelli e simili.

Art. 304
Insegne

1. In tutti gli edifici interessati dalle speciali norme di tutela di cui al presente Capitolo, le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.

2. L'insegna dovrà essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, e dovrà inoltre essere arretrata di almeno cm. 5 rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima.

3. Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.

4. Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguanci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalla prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole della del Responsabile dello Sportello unico, sentito il parere del Responsabile del procedimento e, se ritenuto indispensabile, della Commissione Edilizia Integrata.

5. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.

6. Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante ed indiretta. E' categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.

7. Sono fatte eventuali diverse prescrizioni per le insegne dei negozi di interesse storico individuati in altri atti dell'Amministrazione Comunale.

8. Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le insegne sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

Art. 305
Tende frangisole

1. L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici sottoposti alla speciale tutela di cui la presente Capitolo è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali.

2. Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopraluce e rostre, ecc. Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

3. L'aggetto delle tende non può superare la profondità del marciapiede con un massimo assoluto di cm. 120 dal filo di facciata. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede.

4. Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 210 dal piano del marciapiede.

5. Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

6. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

7. Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità.

8. Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le tende sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

Art. 306
Aree scoperte

1. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo, seppur sottoposte a diversa classe di intervento secondo le N.T.A. del P.R.G. sono soggette alle ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

2. Non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte inerbate che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.

3. Le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta).

4. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

TITOLO XXII
NORME PER LA RIDUZIONE E PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

Art. 307
Disposizioni generali

1. In materia di inquinamento luminoso vige l'obbligo di applicazione della legge regionale n° 23/2000 e del relativo regolamento di attuazione in materia di riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso .

2. Le norme di cui al comma precedente si applicano, sia agli interventi pubblici che privati , applica agli impianti di illuminazione esterna di qualsiasi tipo ed a qualsiasi uso adibiti considerati fonte di inquinamento luminoso secondo la definizione di cui all'articolo 2 della l. r. 23/2000, con esclusione:

a) degli impianti installati in gallerie, sottopassi, porticati e tettoie in grado di schermare totalmente l'emissione di luce verso l'emisfero superiore;
b) degli impianti di segnalazione del trasporto aereo, navale e terrestre, previsti dalla normativa vigente per evidenziare o diramare disposizioni relative alla regolazione del relativo traffico;
c) degli impianti di illuminazione, a carattere temporaneo e comunque installati per un periodo non superiore a sette giorni, utilizzati in occasioni di pubblica rilevanza e per conto di enti o istituzioni pubblici o religiosi.

Art. 308
Prescrizioni tecniche di emissione degli impianti

1. Gli impianti di illuminazione esterna devono essere realizzati in conformità ai requisiti tecnici e prestazionali per la limitazione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici di seguito indicati:

a) **per gli impianti di tipo stradale con impiego di armature stradali o di altro genere** : emissione massima 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 95° e oltre;
b) **per gli impianti a prevalente carattere ornamentale e di arredo urbano con lanterne, lampare o corpi illuminanti similari dotati di ottica interna** : emissione massima 10 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° e oltre;
c) **per gli impianti a prevalente carattere ornamentale e di arredo urbano con ottiche aperte di ogni altro tipo** : emissione massima 25 cd/klm a 90°, 5 cd/klm a 100° e 0 cd/klm oltre 110° ;
d) **per gli impianti di qualsiasi altro tipo anche con uso di proiettori e torri-faro** : emissione massima 15 cd/klm a 90° se con ottiche simmetriche, 5 cd/klm a 90° se con ottiche asimmetriche e comunque 0 cd/klm a 100° e oltre per entrambi i tipi.

Art. 309
Prescrizioni particolari

1. Per gli impianti di illuminazione esterna di facciate di edifici pubblici o privati, di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 17) e successive modifiche, con sagoma regolare, o di illuminazione di particolari degli stessi edifici, il flusso luminoso diretto verso l'emisfero superiore, non intercettato dalle superfici della struttura illuminata, non deve superare il 5 per cento di quello emesso dai corpi illuminanti, con luminanza media delle superfici di 2cd/mq . Tali impianti sono spenti o riducono il flusso luminoso dalle ore 24,00 nel periodo di ora solare e dalle ore 1,00 nel periodo di ora legale. La riduzione non può comunque essere inferiore al 30 per cento.

2. Per gli impianti di illuminazione esterna di facciate di edifici pubblici o privati o di altri beni, ivi compresi quelli di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del d.lgs. 42/2004, con sagoma irregolare, il flusso luminoso diretto verso l'emisfero superiore, non intercettato dalle superfici della struttura illuminata, non deve superare il 10 per cento di quello emesso dai corpi illuminanti, con luminanza media di 2cd/mq. Tali impianti sono spenti o riducono il flusso luminoso dalle ore 24,00 nel periodo di ora solare e dalle ore 1,00 nel periodo di ora legale. La riduzione non può comunque essere inferiore al 30 per cento.

3. Per gli impianti di illuminazione esterna di facciate di capannoni, insediamenti industriali, artigianali, commerciali, abitazioni private e di ogni altro tipo di edificio, è vietato l'uso di sistemi di illuminazione dal basso verso l'alto. Tali impianti hanno una luminanza media delle superfici non superiore a 1 cd/mq , sono spenti dalle ore 24,00 nel periodo di ora solare e dalle ore 1,00 nel periodo di ora legale o dotati di riduttore di flusso, emesso per gli stessi orari, con una riduzione del flusso luminoso non inferiore al 30 per cento. Sono altresì fatti salvi i limiti di emissione del flusso luminoso fuori sagoma di cui ai commi 1 e 2.

4. Le insegne luminose di non specifico ed indispensabile uso notturno sono spente dalle ore 24,00 nel periodo di ora solare e dalle ore 1,00 nel periodo di ora legale ed hanno una luminanza media di 10 cd/mq. Per le insegne di esercizi commerciali o altro genere di attività che si svolgano dopo tale orario, lo spegnimento coincide con quello di chiusura degli stessi esercizi o attività. Le insegne non dotate di luce interna sono illuminate dall'alto verso il basso.

5. Il contributo ai valori di illuminamento sul piano di calpestio dovuto agli apparecchi privati preposti all'illuminazione delle vetrine e delle zone di accesso ai negozi, ad una distanza di 100 cm dalla vetrina, non deve superare il valore di 100 lux. La luminanza media sulle superfici delle vetrine, misurata da un punto situato sull'asse centrale ad 1 metro di distanza dalla vetrina e ad 1,50 metri da terra, non deve superare il valore di 10 cd/mq.

6. In tutti gli impianti di cui all'articolo 308, con flusso luminoso complessivo superiore a 150 klm, il flusso medesimo va ridotto dopo le ore 24,00 nel periodo di ora solare e dopo le ore 1, 00 nel periodo di ora legale, in misura non inferiore al 30 per cento e comunque nel rispetto dei limiti minimi fissati dalle normative tecniche relative alla sicurezza stradale.

7. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1, 2, 3, 4 e 6, limitatamente allo spegnimento e alla riduzione del flusso luminoso, non sono obbligatorie per gli impianti di illuminazione delle strutture in cui vengono esercitate attività relative all'ordine pubblico, all'amministrazione della giustizia e della difesa.

Art. 310
Divieti

1. Su tutto il territorio regionale è vietato:

a) l'uso di lampade con efficienza luminosa inferiore a 90 lm/W per gli impianti di cui all'articolo 2, lettere a) e d), nonchè inferiore a 60 lm/W per gli impianti di cui alle lettere b) e c) del medesimo articolo; l'utilizzo di lampade a più bassa efficienza luminosa è possibile per gli impianti di illuminazione pubblica a carattere ornamentale e per gli impianti di illuminazione di beni di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del d.lgs 42/2004, qualora esistano comprovate esigenze di resa dei colori;
b) l'uso di fasci di luce, roteanti o fissi, per meri fini pubblicitari o di richiamo, quando gli stessi siano rivolti dal basso verso l'alto con diffusione verso l'emisfero superiore; ogni elemento preposto alla riflessione direzionale dei fasci luminosi è considerato parte integrante del sistema di illuminazione - sorgente secondaria – ed è quindi soggetto alle limitazioni sull'emissione di flusso;

c) la proiezione di immagini o messaggi luminosi nel cielo sovrastante il territorio regionale o sul territorio stesso, anche se gli impianti che li generano sono situati al di fuori di esso;
d) l' utilizzazione delle superfici di edifici o di altri beni architettonici o naturali per la proiezione o l'emissione di immagini, messaggi o fasci luminosi, fatta salvo quanto previsto dall'articolo 3, commi 1, 2, 3 e 7.

Art. 311

Prescrizioni tecniche di emissione degli impianti nelle zone di particolare protezione

1. Nelle zone di particolare protezione, come definite dalle disposizioni regionali, gli impianti di illuminazione esterna sono realizzati in conformità ai requisiti tecnici e prestazionali per la limitazione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici di seguito indicati:
a) per gli impianti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a): emissione massima 0 cd/klm a 90° e oltre;
b) per gli impianti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b): emissione massima 10 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° e oltre;
c) per gli impianti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c): emissione massima 25 cd/klm a 90°, 5 cd/klm a 95° e 0 cd/klm a 110° e oltre;
d) per gli impianti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d): emissione massima 10 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° e oltre con fari simmetrici e 0 cd/klm a 90° e oltre se asimmetrici;
e) per gli impianti di cui all' articolo 3, commi 1, 2, 3 e 4: si applicano le disposizioni ivi previste ma con spegnimento obbligatorio dalle ore 23.00 nel periodo di ora solare e dalle ore 24,00 nel periodo di ora legale; tali orari di spegnimento possono essere derogati per non più di trenta giorni l'anno e per i soli impianti pubblici di illuminazione relativi a beni di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del d.lgs. 42/2004, previa autorizzazione del comune, fermo restando che la deroga non può eccedere, comunque, le due ore successive.

2. In tutti gli impianti di illuminazione di cui all'articolo 308 con flusso luminoso complessivo superiore a 150 klm, il flusso medesimo va ridotto dopo le ore 23,00 nel periodo di ora solare e dopo le ore 24,00 nel periodo di ora legale, in misura non inferiore al 30 per cento e, comunque, nel rispetto dei limiti minimi fissati dalle normative tecniche relative alla sicurezza stradale. Le sorgenti devono essere caratterizzate da un'efficienza specifica non inferiore a 90 lumen/watt, privilegiando le lampade al sodio sia ad alta che bassa pressione.

3. Le disposizioni di cui al comma 1, lettera e), e al comma 2, limitatamente allo spegnimento e alla riduzione del flusso luminoso, non sono obbligatorie per gli impianti di illuminazione delle strutture in cui vengono esercitate attività relative all'ordine pubblico, all'amministrazione della giustizia e della difesa.

Art. 312

Progettazione, realizzazione e conduzione degli impianti di illuminazione

1. La progettazione, la realizzazione e la conduzione degli impianti di illuminazione esterna con flusso luminoso complessivo non inferiore a 100 klm sono effettuate in conformità a quanto prescritto dal presente Regolamento e dalle vigenti disposizioni normative in materia .

2. I progetti relativi agli impianti di cui al comma 1, unitamente alla dichiarazione di conformità indicata al comma 3, redatti in duplice copia da una delle figure professionali previste per tale settore impiantistico, sono inviati all'Ufficio Urbanistica, anche ai fini dell'esercizio della vigilanza ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), della l.r. 23/2000. Una copia è restituita dal Comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito ed è conservata presso il proprietario o il gestore dell'impianto.

3. I progettisti ovvero gli installatori e i manutentori degli impianti di illuminazione esterna rilasciano al committente la dichiarazione di conformità degli impianti alle prescrizioni della l.r. 23/2000 e del presente regolamento.

4. Ai fini della dichiarazione di conformità di cui al comma 3, le case costruttrici, importatrici o fornitrici certificano, sotto la loro responsabilità e su richiesta dei soggetti di cui al medesimo comma, la rispondenza degli apparecchi di illuminazione alle prescrizioni della l.r. 23/2000 e del presente regolamento. A tale scopo indicano, in particolare, il rendimento luminoso (LOR= Light Outpout Ratio) e la tabella delle intensità luminose normalizzate (cd/klm) in tutti i piani e gli angoli previsti per quel tipo di rilievo nello spazio intorno all'apparecchio.

Art. 313
Adeguamento degli impianti preesistenti

1. Gli impianti di illuminazione esterna già realizzati, alla data di entrata in vigore della l.r. 23/2000, sono soggetti all'obbligo di adeguamento in ossequio alle vigenti disposizioni regionali materia .

Art. 314
Vigilanza

1. Il Responsabile dell'Area Tecnica, o soggetto dallo stesso delegato, esercita la vigilanza sugli impianti di illuminazione esterna ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), della l.r. 23/2000, avvalendosi dell'agenzia regionale per la protezione ambientale del Lazio, con le modalità previste dalla legge regionale 6 ottobre 1998, n. 45 (Istituzione dell'Agenzia regionale per la Protezione ambientale del Lazio (ARPA) e successive modifiche.

Art. 315
Disposizioni tecniche specifiche per la progettazione, la realizzazione e la conduzione di impianti di illuminazione pubblica e privata

1. Le prescrizioni riportate nel presente Titolo si applicano ad impianti di illuminazione pubblica e privata, caratterizzati da un flusso luminoso complessivo (somma del flusso emesso dalle singole sorgenti luminose) non inferiore a 100 klm. Per gli altri impianti non è previsto alcun adempimento contenuto nel presente allegato.

2. Le prescrizioni riportate nel presente articolo sono riferite alla seguenti attività :

a) Progettazione
b) Esecuzione e collaudo
c) Conduzione .

3. Per quanto attiene la progettazione i contenuti minimi che deve contenere il progetto illuminotecnica risultano essere :

- Planimetria quotata dell'impianto (scala non inferiore a 1:500)
- Sezioni utili per il posizionamento degli apparecchi di illuminazione
- Disegno schematico del posizionamento degli apparecchi di illuminazione (almeno in pianta) con i relativi puntamenti
- Relazione tecnica contenente i seguenti elementi:
  A. Riferimenti al luogo ed ai vincoli normativi :
    a. Strumenti normativi vigenti
    b. Caratteristiche ambientali, storiche, urbanistiche, cromatiche del luogo

c. Classificazione dell'impianto d'illuminazione in relazione alle caratteristiche del luogo e delle attività a cui è dedicato (Zone tipo)
d. Classificazione delle strade secondo il Nuovo Codice della Strada, con riferimento al Piano Urbano del Traffico, se esistente
e. Analisi degli impianti di illuminazione esistenti nelle aree limitrofe: sistema di installazione, tipologia degli apparecchi e delle lampade, sistema di distribuzione elettrica
f. Dichiarazione rispetto all'eventuale appartenenza ad una "zona di particolare protezione", in prossimità di un osservatorio astronomico (art. 6 Legge 23/2000)
g. Rispondenza ai criteri contenuti nel Regolamento Tecnico di Attuazione
h. Verifica sulla "luce molesta". Misura dell'illuminamento verticale medio sulle superfici vetrate. Tale valore deve risultare minore o uguale a 10 lux
i. Esistenza ed effetto di schermature naturali o artificiali

B. Soluzioni illuminotecniche adottate e criteri di scelta

C. Impianto elettrico e componenti

a) **Sorgenti luminose**
- Temperatura di colore della luce (K)
- Gruppo di resa dei colori (Ra)
- Flusso luminoso di ogni lampada (lm)
- Potenza elettrica delle lampade (W)
- Potenza elettrica dissipata dal complesso lampada – unità di alimentazione (W)
- Tensione di alimentazione (V) e relativa tolleranza (±X%)
- Efficienza luminosa (lm/W)
- Vita media delle lampade (h)
- Posizioni di funzionamento vincolanti

b) **Apparecchi di illuminazione**
- Tipo di apparecchio
- Curva fotometrica (in forma grafica e tabellare)
- Grado di protezione IP
- Classe di protezione elettrica
- Classe di protezione termica
- Rendimento
- Caratteristiche degli ausiliari elettrici di alimentazione
- Marchi

c) **Sistema di illuminazione**
- Potenza complessiva impiegata (KW)
- Tabella con posizione e puntamento di ogni singolo apparecchio di illuminazione, sia in gradi di inclinazione che in riferimento alle coordinate cartesiane
- Strutture di sostegno e tolleranze di montaggio degli apparecchi di illuminazione
- Descrizione dei sistemi per la riduzione del flusso luminoso (se previsti)
- Accessibilità degli apparecchi e delle sorgenti, in funzione dei sistemi di pulizia e manutenzione
- Risultati delle simulazioni illuminotecniche in conformità a quanto richiesto dalle norme tecniche di settore (strade, impianti sportivi, etc.).

D. Elementi di progetto in deroga rispetto alla normativa vigente, ampiamente documentati.

3. Per quanto attiene l'esecuzione ed il collaudo vanno seguiti gli adempimenti tecnico-amministrativi di seguito riportati :

a. Ad inizio lavori : presentazione di una dichiarazione del proprietario che comunica all'ufficio competente del Comune il nome della Ditta Installatrice.

b. Entro 60 gg dalla fine lavori : trasmissione della seguente documentazione :

1. certificazione di rispondenza della realizzazione a quanto previsto nel progetto, rilasciata dalla Ditta Installatrice al Committente (assunzione di responsabilità complementare a quanto previsto dalla l. 46/90);
2. collaudo tecnico: misure strumentali a campione dei parametri previsti dalla Normativa vigente e certificazione di rispondenza a quanto previsto nel progetto.

3. Per quanto attiene la conduzione dell'impianto devono essere messi a disposizione, per eventuali controlli , i seguenti documenti da conservare presso l'impianto o l'ufficio tecnico del conduttore:

a. **Presa in carico dell'impianto** da parte del proprietario, tramite dichiarazione firmata, che, verificati gli adempimenti di cui alle fasi di progettazione ed esecuzione dell'impianto stesso, si assume le responsabilità relative a :

mantenimento del coefficiente di utilizzazione degli apparecchi sopra un valore minimo di riferimento;

mantenimento, in seguito alle fasi di sostituzione delle lampade, delle caratteristiche di resa cromatica, temperatura di colore, efficienza luminosa di progetto. Relativamente alla resa cromatica ed all'efficienza le caratteristiche delle nuove lampade potranno essere uguali o superiori a quelle di progetto, compatibilmente ai livelli massimi di emissione previsti;

mantenimento, in seguito alle fasi di pulizia, manutenzione e sostituzione degli apparecchi di illuminazione e delle strutture di sostegno, delle caratteristiche geometriche di emissione di progetto;

b. **Piano di Manutenzione.**

c. **Verbale di verifica periodica** dei consumi e dei valori assunti dalle grandezze illuminotecniche di progetto.

TITOLO XXIII
NORME DI DETTAGLIO – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 316 ~~(sostituito)~~
Risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia

PRESCRIZIONI GENERALI

1. ~~In attesa della approvazione dello specifico piano comunale di cui all'art. 5, quinto comma, della L. 10/91 e s.m.i., *del Regolamento Regionale e del Protocollo e certificazione degli interventi di bioedilizia da parte della Regione Lazio ai sensi della legge regionale n. 6 del 27.05.2008,* al fine di favorire lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, il risparmio energetico ed il corretto impiego dell'energia nella sua varie forme, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi di cui al presente articolo.~~

In attesa della approvazione del Regolamento Regionale e del Protocollo e certificazione degli interventi di bioedilizia da parte della Regione Lazio ai sensi dell'art. 6 della L.R. 6/08, ai fini della medesima legge negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di cui, rispettivamente, all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del DPR 380/2001, è obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare:

a) il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari in misura non inferiore al 50 per cento;
b) il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 metri quadrati.

La Progettazione degli interventi edilizi di cui sopra deve curare l'integrazione con le strutture del fabbricato o del quartiere.

Sono fatti salvi i limiti previsti dai vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici nonché eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati.

Per i titoli abilitativi relativi all'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, si applica quanto previsto dall'art. 19, comma 4, della Legge Regionale 28 Dicembre 2007, n. 26 (Legge Finanziaria regionale per l'esercizio 2008).

LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

2. La progettazione degli edifici nelle aree di nuovo impianto dovrà tener conto delle linee guida e raccomandazioni di cui all'Allegato "C", uniformandosi alle medesime ove possibile ed opportuno.

3. Per quanto non specificato in detto allegato od in altre parti del presente Regolamento, trovano applicazione le norme vigenti in materia di risparmio energetico ed uso razionale dell'energia, *ai sensi dela Legge Regionale n. 6 del 27.05.2008.*

INCENTIVI PER GLI INTERVENTI SPERIMENTALI

4. Agli interventi edilizi che prevedano, dal punto di vista energetico, una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale, si applicano gli incentivi di cui ai commi che seguono.

5. Incentivi di carattere economico : Sono previsti incentivi di carattere economico mediante una riduzione percentuale degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001.

Detto contributo, fatto 100% il totale di tutti gli interventi di risparmio energetico ed uso razionale dell'energia messi in opera negli interventi di costruzione o ristrutturazione degli edifici o unità abitative, la riduzione massima è del 50%.

Le riduzioni intermedie tra lo 0% ed il 50%, si calcolano in modo direttamente proporzionale agli interventi messi in opera, come a titolo esemplificativo si riporta:

- intervento del 20% in energia comporta la riduzione del 10%;
- intervento del 40% in energia comporta la riduzione del 20%;
- intervento del 60% in energia comporta la riduzione del 30%;
- intervento del 80% in energia comporta la riduzione del 40%;
- intervento del 100% in energia comporta la riduzione del 50%;

6. Incentivi di carattere edilizio-urbanistico : Sono inoltre previsti incentivi di carattere edilizio urbanistico mediante applicazione delle disposizioni di cui all'art. 15, 4° comma, all'art. 16, 6° comma, all'art. 30, 11° comma, ed all'art. 35, 1° comma, del presente Regolamento , per gli edifici che siano progettati in conformità alle linee guida fornite dal presente Regolamento per quanto attiene il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili ed il corretto impiego dell'energia.

INTERVENTI AMMESSI AGLI INCENTIVI

7. Gli incentivi di cui al precedente comma 5 si applicano agli interventi di nuovo impianto tecnologico, quando i medesimi siano conformi alle linee guida di cui all'Allegato "C".

8. La completa rispondenza a dette linee guida è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi di carattere edilizio-urbanistico di cui al precedente comma 6 .

9. Gli incentivi di cui al comma 6 si applicano inoltre agli edifici di nuova costruzione, agli interventi di ristrutturazione urbanistica ed alle estese ristrutturazioni edilizie (si ritengono tali quelle che interessano una superficie utile lorda non inferiore a mq. 1200), quando detti interventi siano conformi alle linee guida di cui all'Allegato "C" limitatamente ai punti 3, 4.2.4 e seguenti, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.2.

10. La completa rispondenza alle linee guida di cui a detti punti dell'Allegato "C" è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi previsti dal presente articolo.

SERRE SOLARI

11. Si definiscono come serre solari gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni di cui al comma seguente.

12. Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti condizioni :

a) La formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.).
b) La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza Qo e quella dispersa in presenza della serra, Q. Deve essere verificato:

$$\frac{Qo - Q}{Qo} _ 25\%$$

Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme vigenti con particolare riguardo alle UNI 10344 e UNI 10349.

c) La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
d) La serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo.
e) La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della S.U.L. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata, *fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente e le deroghe di cui all'art. 11 della L. 115/08*.

13. Le serre solari *con vincolo di destinazione in base all'art. 12 della L.R. 6/08 in ogni caso* si considerano volumi tecnici ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui al comma precedente.

14. La realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme di P.R.G. in relazione alla classificazione dei singoli edifici.

Art. 317
Costruzioni temporanee

1. Sono costruzioni temporanee quelle destinate ad un uso determinato nel tempo e che non presentano il carattere della continuità.

2. Non comportando alcuna effettiva trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, dette costruzioni non sono soggette al rilascio di titolo abilitativi edilizio .

3. Per quanto attiene le varie tipologie di costruzioni temporanee, la loro ammissibilità, le procedure da seguire per la richiesta ed il rilascio delle relative autorizzazioni ed ogni altro aspetto pertinente le costruzioni medesime, si rimanda alla specifica disciplina riportata nell'Allegato "B" al presente Regolamento .

Art. 318
Normativa transitoria in materia di manufatti oggetto di condono edilizio

1. Salvo quanto diversamente disposto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, gli edifici o parti di edificio oggetto di sanatoria edilizia non possono essere oggetto di interventi edilizi fino alla completa definizione della pratica di sanatoria ed al rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio .

2. Fanno eccezione alle disposizioni del precedente comma gli interventi eseguiti ai sensi dell'art. 35 della legge n° 47/85 o quelli eseguiti su immobili, ovunque ubicati, strettamente necessari a conseguire l'adeguamento statico, con esclusione dell'integrale demolizione e fedele ricostruzione .

3. Ogni qualvolta un progetto interessi manufatti oggetto di istanza di condono edilizio non ancora definita, è facoltà dell'interessato chiederne la definizione con procedura di urgenza. In tali casi il competente Ufficio comunale (SUpE) procede in via prioritaria alla definizione della pratica nei termini del procedimento per il rilascio del titolo abilitativi edilizio .

4. Nel caso che i manufatti oggetto di condono edilizio, assoggettati al regime di cui al D.lgs 42/2004 e s.m.i., vengano valutati negativamente dagli organismi competenti, per motivi non sostanziali e comunque modificabili senza alterazioni sostanziali della struttura oggetto di condono, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia competente al rilascio dell'atto di sanatoria , potrà aprire una fase di partecipazione al

procedimento a i sensi degli artt. 7 e 8 della L.241/90 , in modo da consentire agli interessati di proporre, entro termini determinati, eventuali interventi di adeguamento finalizzati a rimuovere i motivi ostativi individuati dai competenti organi, in analogia con il procedimento di adeguamento statico previsto dall' art 35 della legge n° 47/85. Gli eventuali interventi proposti saranno valutati dai medesimi organismi che hanno espresso il precedente parere e la realizzazione degli interventi di adeguamento sarà condizione indispensabile per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria. Una volta trascorso infruttuosamente il termine assegnato per gli eventuali adeguamenti si procederà comunque al diniego della istanza .

Art. 319
Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili

1. Gli edifici adibiti a funzioni in contrasto con quelle ammesse dal Piano Regolatore Generale e/o dagli strumenti urbanistici attuativi non potranno essere oggetto di interventi finalizzati all'ampliamento o al potenziamento delle funzioni in contrasto. Per detti immobili, qualora sia previsto il mantenimento dell'attività in contrasto, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

Art. 320
Manutenzione degli edifici

1. Ciascun proprietario è tenuto a mantenere il proprio edificio, sia nel suo insieme che in ogni sua parte, in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza, ma anche per quanto concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.

2. Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro edificato, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.

3. Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio di deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro od igieniche, il Sindaco, per il tramite degli Uffici comunali competenti, potrà ordinare i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che reputerà necessari.

4. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco, per il tramite degli Uffici comunali competenti, può provvedere d'autorità a spese del medesimo.

5. Sono soggette agli obblighi di cui ai commi precedenti tutte le parti dell'edificio e gli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici. Quanto precede con particolare riferimento alle tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle acque (siano esse pluviali che reflue), la cui manutenzione è a carico del proprietario sino al punto in cui le medesime si allacciano alla pubblica fognatura e che dovranno essere sempre mantenute integre ed a perfetta tenuta.

Art. 321
Deroghe

1. La facoltà di deroga è esercitata dal soggetto cui compete, in base alle vigenti disposizioni di legge o regolamentari in materia di ordinamento degli enti locali, il rilascio del titolo abilitativo. Essa si può applicare

alle disposizioni del presente Regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e nei limiti consentiti dall'osservanza della vigente legislazione nazionale e regionale in materia .

2. L'autorizzazione alla deroga è accordata, previa deliberazione del competente organo del Comune .

3. E' fatta salva la facoltà di deroga da parte del Sindaco quando esercita i poteri conferitigli dal Decreto Legislativo n° 267/2000 nelle materie oggetto di ordinanze contingibili e urgenti.

4. Le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia non sono soggette alle disposizioni di cui ai commi precedenti e per l'applicazione delle medesime non è necessario alcun ulteriore atto od adempimento, salvo l'acquisizione del parere della Commissione Edilizia Integrata ove prescritto.

Art. 322
Interventi ammissibili nelle aree preordinate all'esproprio

1. La realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. nelle zone preordinate all'espropriazione per pubblica utilità è riservata in linea generale al Comune ed agli Enti istituzionalmente competenti.

2. E' ammessa , in relazione ai termini di validità del vincolo , l' attuazione anticipata delle previsioni di P.R.G. o degli strumenti urbanistici attuativi da parte di soggetti diversi previa valutazione dell'interesse pubblico di procedere alla realizzazione dell'opera ed approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'intervento e di apposita convenzione con la quale il soggetto attuatore , si impegni almeno:

- a dare atto che la realizzazione dell'intervento equivale a conferma del vincolo imposto dal P.R.G. e ne accetti espressamente la prosecuzione anche oltre i limiti della decadenza quinquennale facendo salva, in ogni caso l'Amministrazione dal pagamento di eventuali indennità relative alla decadenza o reiterazione del vincolo, e che comunque la destinazione attribuita all'area rimane tale sino all'eventuale modifica di iniziativa pubblica dello strumento urbanistico generale;
- a cedere gratuitamente l'area e la struttura realizzata secondo le modalità ed i tempi stabiliti in convenzione.
- a dare facoltà al Comune, in caso di dimostrato e sopravvenuto interesse pubblico, di procedere, anticipatamente, alla acquisizione sia dell'area che dell'immobile od impianto ivi realizzato previo congruo indennizzo, che tenga conto del valore di esproprio dell'area, dei costi sostenuti per la realizzazione della struttura, dell'onere di ammortamento dell'investimento e dello stato di conservazione del bene, escludendo eventuali plusvalori derivanti dall'attività svolta.

3. In tutte le zone preordinate all'esproprio, con la sola eccezione delle zone destinate a parchi esterne ai centri abitati e ferma restando la primaria tutela dei valori ambientali presenti, sono consentite fino all'avvio della procedura espropriativa, le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo, con esclusione della attività di vendita "in loco". È consentita la installazione di un unico manufatto, di presidio alla attività espositiva, a condizione che lo stesso abbia le dimensioni strettamente necessarie all'attività di controllo e le caratteristiche di manufatto provvisorio, e non preveda la presenza continuativa di addetti. Detta possibilità è subordinata alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale che eventualmente autorizzerà la stipula di apposita convenzione con la quale gli interessati :

si obbligano a rinunciare, in caso di esproprio, all'eventuale plusvalore determinato dalle opere dall'uso;

si obbligano, sempre in caso di esproprio ed ove il soggetto espropriante lo ritenga opportuno, a procedere a semplice richiesta al ripristino dell'area nello stato precedente all'intervento;

si obbligano a mettere in atto tutte le misure atte ad evitare inquinamento del suolo e del sottosuolo;

presta idonee garanzie fidejussorie a garanzia degli impegni di cui sopra.

Art. 323
Costruzioni destinate ad attività di agriturismo

1. Le attività agrituristiche possono essere esercitate qualora conformi alle disposizioni contenute nella legge regionale n° 36/97 e nelle eventuali norme regolamentari emesse dalla Regione Lazio .

Art. 324
Norme transitorie e finali – rinvio a norme sovracomunali

1. Alle richieste di permesso di costruire nonchè alle D.I.A. presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, su istanza dell'interessato, si continuano ad applicare le norme del Regolamento vigente al momento della presentazione

2. I membri soggetti esterni all'Amministrazione comunale componenti della Commissione Edilizia Integrata e, se istituita, della Commissione Edilizia decadono dalle loro funzioni a far data dall'entrata in vigore del presente Regolamento. Essi possono essere oggetto di nuova nomina e, comunque, rimangono in carica fino ad avvenuta nomina dei nuovi membri.

3. Per quanto non previsto e/o in contrasto con il presente Regolamento, con particolare riferimento a norme e leggi sopravvenute nel corso della redazione del presente atto regolamentare, si fa riferimento e si rinvia alla vigente normativa sovracomunale di riferimento sia nazionale, regionale che provinciale nonché ad atti emessi da Autorità competenti in materia che detengono validità giuridica cogente in relazione ai procedimenti e processi previsti dal presente Regolamento edilizio.

ART. 325
Sanzioni

1. Quando le infrazioni al presente Regolamento non siano già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, si applicherà una sanzione amministrative pecuniaria da un minimo di €. 50,00 ad un massimo di €. 500,00. Con apposita atto amministrativo di gestione il Responsabile dell'Area Tecnica determinerà gli importi relativi alle singole fattispecie, eventualmente prevedendo la possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta, con le modalità fissate dalla legge, nonché gli eventuali casi di esclusione da tale facoltà.

2. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Responsabile dell'Area Tecnica ingiunge, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alla prescrizioni del presente Regolamento entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento di applicazione della sanzione. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria pari al doppio di quella prevista.

ART. 326
Entrata in vigore

Il presente Regolamento edilizio sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia edilizia ed entra in vigore decorsi i termini di pubblicazione della delibera di adozione ai sensi dell'art. 71 comma 3 della L.R. 38/1999.

Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento edilizio valgono le norme di legge e regolamentari vigenti.

L'adeguamento del presente Regolamento Edilizio alle nuove disposizioni legislative, qualora le stesse comportino la necessità di ulteriori norme regolamentari di dettaglio, o modifiche di quelle vigenti, avverrà con la procedura di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 71 della L.R. 38/99. Nelle more di tale approvazione il REC non sarà applicabile nella parte relativa alle norme divenute incompatibili.

Le modifiche legislative dello Stato e della Regione, nella materia disciplinata dal REC, si intendono immediatamente vincolati ove autoesecutive.