



Comune di Vessalico
Provincia di Imperia

REGOLAMENTO

EDILIZIO

Approvato con Delibera di C.C. n° 14 del 28/06/2011

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. In tutto il territorio comunale ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia è regolata dalle norme statali, regionali e provinciali attinenti alla materia, dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali vigenti e dal presente Regolamento.
2. Salve le fattispecie di cui al successivo art. 2, chiunque intenda attuare nel territorio comunale opere ed interventi urbanistici ed edilizi deve richiedere e conseguire apposito Permesso di Costruire (di seguito PdC) ad eccezione dei casi in cui è ammessa, in base alla normativa vigente, la Denuncia Inizio Attività (di seguito DIA) o la SCIA
3. L'Amministrazione Comunale stabilisce eventuali tariffe di istruttoria per le diverse fattispecie di titolo abilitativo di cui al comma 2, nonché per l'istruttoria degli strumenti urbanistici comunque sovraordinati al PdC, nonché per ogni altro adempimento non obbligatorio che gli altri uffici siano chiamati ad intraprendere.
4. Il presente Regolamento Edilizio, disciplina le materie di cui all'art. 2 della L.R. 16/2008.
5. Le disposizioni del presente Regolamento sono sostituite dalle norme statali, regionali e da quelle urbanistiche approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso che intervengano sulle fattispecie dal medesimo disciplinate.
Il Consiglio Comunale con propria deliberazione, non soggetta ad approvazione regionale, potrà approvare le varianti al Regolamento Edilizio, anche per intervenute variazioni normative che comunque operano autonomamente da tali adeguamenti.

ART. 2
COMMISSIONE EDILIZIA

1. E' mantenuta la Commissione Edilizia comunale (di seguito CE) quale organo tecnico – consultivo del Comune in materia urbanistica ed edilizia, che può essere consultata per gli approfondimenti istruttori in relazione all'iter procedurale dei progetti.
Essa è chiamata ad esprimere il proprio parere, ancorché facoltativo e non vincolante, in ordine alla ammissibilità o meno al rilascio di PdC od all'ammissibilità di DIA, ed a quant'altro attinente le competenze urbanistico edilizie del Comune.
2. La CE è composta da:
 1. un esperto con specifica qualificazione professionale, o di ufficio, in materia di edilizia con diritto di voto;
 2. un esperto con specifica qualificazione professionale, o di ufficio in materia urbanistica, con diritto di voto;
 3. un esperto con specifica qualificazione professionale, o di ufficio in materia strutturale, con diritto di voto;
 4. un esperto con specifica qualificazione professionale, o di ufficio in materia ambientale e/o agraria con diritto di voto.Uno qualunque dei membri sopra specificati può essere nominato Presidente della Ce.
3. La CE viene nominata dalla Giunta Comunale con propria deliberazione adottata nei modi e tempi di legge. Essa resta in carica per la durata di anni due decorrenti dalla data del

provvedimento di nomina ma può essere modificata in qualunque momento mediante analogo provvedimento che annulla il precedente. Qualunque membro nominato può rassegnare per iscritto le proprie dimissioni, che sono recepite dalla Giunta Comunale la quale potrà,

successivamente o contestualmente, provvedere alla sostituzione mediante altra nomina del membro dimissionario. I suoi componenti possono essere rieletti una sola volta.

4. La CE può essere convocata dal Responsabile del Procedimento e/o del Servizio ovvero dal Sindaco, per l'esame delle pratiche edilizie in itinere, mediante apposita istanza scritta inviata, anche via fax, a tutti i componenti con preavviso di almeno 5 gg.
5. Qualora siano necessari ulteriori chiarimenti e/o approfondimenti, alla CE possono partecipare, a titolo di audizione, il progettista e/o il committente che devono essere sentiti prima dell'espressione del parere e devono essere assenti in tale fase.
Alla CE partecipa anche il Responsabile del Procedimento e/o del Servizio, che assume il ruolo di relatore e può essere sentito anche per approfondimenti e chiarimenti e svolge altresì la funzione di segretario verbalizzante.
6. La CE rassegna per iscritto le conclusioni delle proprie valutazioni mediante verbale sottoscritto dal presidente e dai membri, che viene depositato e conservato presso l'Ufficio del Responsabile del Procedimento. Il parere in tal senso espresso, anche se positivo, deve essere corredato di espressa e congrua motivazione con particolare riguardo alla compatibilità del progetto con la disciplina urbanistico-edilizia e, in modo non fondamentale né vincolante, paesistico-ambientale.
7. Per la validità delle sedute devono essere presenti almeno tre dei componenti della CE. E' comunque necessaria la presenza del Presidente. Le deliberazioni sono assunte a maggioranza assoluta dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
8. Quando la CE tratta argomenti nei quali un componente si trovi interessato direttamente o indirettamente, lo stesso deve astenersi dall'assistere a quella parte di seduta e dal partecipare in alcun modo all'esame, alla discussione e al giudizio sull'argomento. Nel verbale della riunione deve essere riportata ogni volta la dichiarazione di tutti i componenti sull'inesistenza di cause di incompatibilità che lo riguardino. Qualora l'astensione di un membro per i motivi di cui sopra determini la mancanza del numero legale di cui al comma 7, la relativa pratica non può essere esaminata e lo sarà in altra seduta.
9. La CE deve essere nominata entro e non oltre il termine di giorni 60 (sessanta) decorrenti dalla data di approvazione del presente regolamento e con tale nomina decade automaticamente la precedente Commissione Edilizia, ancorché non risulti decorso il relativo termine di scadenza. Qualora i suoi membri componenti risultino compatibili con le figure previste al precedente comma 2, gli stessi possono essere riconfermati in tutto od in parte, previa dichiarazione di disponibilità alla nomina.
10. La mancata partecipazione senza giustificato motivo a tre sedute consecutive della CE, comporta la decadenza di diritto dei membri in carica da dichiararsi a cura del Presidente.

ART. 3 COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. E' istituita la Commissione per il Paesaggio (di seguito CP) cui sono attribuite le competenze in materia di autorizzazione paesaggistica.
La CP è composta da tre membri scelti dal Comune tra gli iscritti all'Albo Regionale degli esperti in materia di bellezze naturali istituito ai sensi dell'art. 3 LR. 20/1991 e ss.mm. ed ii., uno qualunque dei componenti può essere nominato Presidente della CP. L'elezione del Presidente avviene nella prima seduta della Commissione. Nella stessa seduta verrà altresì nominato un vice Presidente che svolgerà le funzioni del Presidente in caso di sua assenza con analoghi poteri.
2. Fatto salvo quanto disposto dalla vigente o sopravvenuta normativa regionale e/o statale, la CP viene nominata, dalla Giunta Comunale con propria deliberazione adottata nei modi e tempi di legge. Essa resta in carica per la durata di anni cinque decorrenti dalla data del provvedimento di nomina ma può essere modificata in qualunque momento mediante analogo provvedimento che annulla il precedente. Qualunque membro nominato può rassegnare per iscritto le proprie dimissioni, che sono recepite dalla Giunta Comunale la quale potrà, successivamente o contestualmente, provvedere alla sostituzione del membro dimissionario mediante altra nomina.
3. Partecipa ai lavori il Responsabile del Procedimento comunale, o tecnico incaricato senza diritto di voto e con funzioni di relatore e di segretario verbalizzante.
4. Per la validità delle sedute devono essere presenti almeno due componenti della CP. Le deliberazioni sono assunte a maggioranza dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
5. Per il funzionamento della CP si applicano le disposizioni dettate dal successivo art. 5.
6. Quando la CP abbia espresso parere contrario sul progetto, l'interessato potrà, entro 15 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, chiedere di essere sentito in una successiva seduta e per una sola volta. Entro lo stesso termine, ovvero successivamente alla sua audizione e qualora risulti l'ammissibilità sul verbale della CP, può presentare una nuova soluzione progettuale in adeguamento alle incompatibilità emerse.
7. Nell'attività della CP dovrà essere posta particolare attenzione ad assicurare continuità nella interpretazione delle norme paesistiche.

ART. 4

COMPETENZE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. La CP esprime, limitatamente alla propria competenza, il proprio parere obbligatorio in relazione ai procedimenti:
 - a. di rilascio di autorizzazioni paesaggistiche per ogni tipologia di intervento di natura pubblica o privata;
 - b. di rilascio di pareri su istanze di condono edilizio o di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli articoli 167 e 181 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
 - c. di rilascio di pareri nell'ambito dell'iter di formazione di strumenti urbanistici attuativi o progetti urbanistici operativi, S.O.I. e S.A.U. in ambiti o su immobili soggetti a vincoli paesaggistici;
 - d. di assunzione dei provvedimenti cautelari di cui all'articolo 150 del Codice;
 - e. di irrogazione dei provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 167 del Codice.

ART. 5
VERBALIZZAZIONE DEI PARERI – COMUNICAZIONE

1. La CP rassegna per iscritto le conclusioni delle proprie valutazioni, che rivestono carattere fondamentale e vincolante, mediante verbale sottoscritto dal presidente e dai membri, che viene depositato e conservato presso l'Ufficio del Responsabile del Procedimento. Il parere in tal senso espresso, anche se positivo, deve essere corredato di espressa e congrua motivazione con particolare riguardo alla compatibilità del progetto con la disciplina, paesistico-ambientale.
2. Il responsabile del procedimento comunica i pareri risultanti dal verbale ai richiedenti, anche con l'utilizzo di procedure informatiche.
3. Ogni componente della CP ha diritto che nel verbale si faccia constare il suo voto e gli eventuali motivi del medesimo.
4. Quando la CP tratta argomenti nei quali un componente si trovi interessato direttamente o indirettamente, lo stesso deve astenersi dall'assistere a quella parte di seduta e dal partecipare in alcun modo all'esame, alla discussione e al giudizio sull'argomento. Nel verbale della riunione deve essere riportata ogni volta la dichiarazione di tutti i componenti sull'inesistenza di cause di incompatibilità che lo riguardino. Qualora l'astensione di un membro per i motivi di cui sopra determini la mancanza del numero legale di cui al comma 7, la relativa pratica non può essere esaminata e lo sarà in altra seduta.
5. I pareri resi con la partecipazione di componenti per i quali ricorrano i presupposti per l'astensione sono da considerarsi illegittimi ed in tal caso resta fermo il potere-dovere del Presidente di risottoporre in via di autotutela la questione alla CP perché si esprima regolarmente.

TITOLO II
TITOLI EDILIZI ABILITATIVI

ART. 6
FORMA E CONTENUTO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La domanda di permesso di costruire, sottoscritta dal richiedente ed in regola con l'imposta di bollo, deve essere rivolta al Sindaco del Comune e deve contenere:
 - a. l'indicazione delle generalità complete, del domicilio e del numero di codice fiscale del proprietario dell'immobile o dell'area oggetto di intervento o di chi abbia titolo a presentare l'istanza;
 - b. l'indicazione delle generalità, del domicilio, del numero e data di iscrizione all'Albo professionale, del numero di codice fiscale, del progettista;

- c. la descrizione sommaria e l'ubicazione dell'opera per cui è richiesto il permesso di costruire;
 - d. l'eventuale dichiarazione di disponibilità al convenzionamento nei casi in cui le previsioni del P.U.C. ne prevedano la necessità;
2. Se il richiedente non è proprietario dell'immobile o dell'area oggetto di intervento, la domanda deve contenere anche le generalità complete del proprietario oltre all'indicazione del domicilio, nonché il suo assenso debitamente sottoscritto.
 3. Le domande presentate da persone giuridiche devono essere sottoscritte dal legale rappresentante e corredate da documentazione comprovante detta qualità.
 4. Ogni variazione concernente i soggetti sopraindicati deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco.
 5. In caso di interventi strutturali, da cui discenda una modificazione delle originarie condizioni di equilibrio del terreno sotto l'aspetto geologico – geotecnico, dovrà essere allegata all'istanza edilizia una relazione geologico tecnica a firma di geologo iscritto all'Ordine Professionale, redatta in conformità alle Norme Geologiche di attuazione del PUC alle norme e prescrizioni dei Piani di Bacino ed alle norme in materia di rischio sismico.
 6. Alla domanda devono essere allegati gli elaborati attinenti al caso di specie indicati all'art. 9 del presente regolamento nonché, qualora l'istanza riguardi fattispecie soggette a parere o nulla osta da parte della A.S.L. competente, copia di detto parere favorevole o nulla osta, completo di copia degli elaborati grafici relativi all'intervento, muniti di visto di conformità della A.S.L.
In luogo di tale atto può essere autocertificata, nei casi previsti dall'art. 20 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie.
Tale relazione potrà non essere allegata all'istanza edilizia qualora sia sostituita da idonea dichiarazione resa dal progettista che attesti l'ininfluenza dell'intervento rispetto alla suddetta casistica.
 7. La procedura per il rilascio del permesso di costruire è disciplinata dalla vigente legislazione statale e da appositi provvedimenti organizzativi in materia, interni all'Amministrazione Comunale, ai sensi dei quali sono individuati il responsabile del procedimento e la figura competente al rilascio del permesso.
 8. Nei casi in cui vengano richieste dall'ufficio integrazioni e/o documentazioni indispensabili al completamento dell'iter istruttorio delle istanze, ed il richiedente non vi ottemperi nel termine di 90 giorni, da indicare nella comunicazione, decorrente dalla data di ricezione della richiesta, le domande sono considerate tacitamente rinunciate e, pertanto, archiviate, fatta comunque salva la possibilità di richiedere, entro detto termine, motivata proroga, che può essere concessa una sola volta ed al massimo per un uguale periodo.

ART. 7

FORMA, CONTENUTO E PROCEDURA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Nei casi in cui sia ammessa, l'interessato deve presentare denuncia di inizio dell'attività al Comune, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, la cui data dovrà essere esplicitata nella denuncia.

Detta denuncia, debitamente sottoscritta ed in regola con l'imposta di bollo, deve essere indirizzata al Sindaco, e contenere:

- a) generalità, domicilio e numero di codice fiscale del dichiarante;
- b) se il dichiarante è diverso dal proprietario, l'indicazione delle generalità e del domicilio di quest'ultimo, nonché il suo assenso debitamente sottoscritto;
- c) generalità, domicilio, numero di codice fiscale, numero e data di iscrizione all'albo professionale del progettista che assevera la riconducibilità delle opere alla procedura della DIA nonché la conformità urbanistica, edilizia, di sicurezza, di accessibilità ed igienico-sanitaria di quanto progettato;
- d) descrizione e ubicazione delle opere oggetto di denuncia di inizio di attività;
- e) autocertificazione del dichiarante che non sussistono condizioni preclusive alla denuncia di inizio di attività, quali ad esempio istanze di condono o di sanatoria in itinere, interventi contestuali a quello presentato sullo stesso immobile ;
- f) denominazione e partita IVA dell'impresa esecutrice dei lavori completa delle generalità del titolare della medesima, nonché :
 - a. dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice attestante l'organico medio annuo distinto per qualifica e il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
 - b. Documento Unico di Regolarità Contributiva "DURC" rilasciato da INPS-INAIL-CASSA EDILE ;
- g) Qualora l'esecuzione dei lavori sia prevista in "economia diretta", il progettista deve allegare una dichiarazione asseverata che attesti che il ricorso all'economia diretta è compatibile con il rispetto delle disposizioni in ultimo del Decreto Legislativo 81/2008 e s.m.i. Nella fattispecie descritta inoltre il dichiarante è tenuto a comunicare volta per volta i dati della ditta incaricata, come sopra elencati.

Qualora l'esecuzione dei lavori sia prevista "in proprio", il progettista deve allegare una dichiarazione asseverata che attesti che l'esecuzione in proprio è compatibile con il rispetto delle disposizioni in ultimo del Decreto Legislativo 81/2008 e s.m.i.

- h) Nel caso in cui la D.I.A. riguardi un intervento soggetto alla corresponsione di oneri concessori a norma delle vigenti disposizioni in materia, deve altresì essere allegato il computo del contributo dovuto accompagnato dalla ricevuta di avvenuto pagamento degli stessi ovvero dalla eventuale richiesta di rateizzazione. In quest'ultimo caso il pagamento deve essere effettuato in conformità alle previsioni di cui alla normativa nazionale o regionale di riferimento.
 - i) Gli atti di assenso ovvero i pareri favorevoli o i nulla osta dei soggetti preposti al rilascio dei medesimi, in caso di interventi su immobili o aree soggetti a tutela. Nel caso in cui l'istanza risulti sprovvista di tali autorizzazioni e/o nulla osta, il termine di cui al primo comma decorre dalla data di avvenuta acquisizione degli stessi.
2. Alla denuncia devono essere allegati gli elaborati, attinenti al caso di specie, indicati all'art. 8 del presente regolamento.

3. Le opere eseguite in forza della denuncia di inizio di attività sono soggette alle norme urbanistiche, edilizie, igieniche, di sicurezza e di segnalazione del cantiere applicabili alle opere soggette a permesso di costruire.
3. I lavori devono essere conclusi entro tre anni dalla data di inizio lavori dichiarata; qualora questi non possano essere completati entro tale termine, la realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.
4. Al termine dell'intervento l'interessato è tenuto a comunicare la data di avvenuta ultimazione dei lavori allegando alla medesima:
 - o certificato di collaudo finale, reso dal progettista, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.
 - o ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

ART. 8

DOCUMENTI A CORREDO DELL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DELLA DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ

1. Tutti gli elaborati grafici progettuali indicati per i diversi tipi di intervento devono essere esaustivamente quotati; in particolare, ogni pianta e sezione deve essere quotata nelle sue principali dimensioni: larghezze esterne ed interne di ogni locale, larghezza delle aperture, spessore dei muri, altezze nette dei piani, spessore dei solai, altezza totale dell'edificio.

Tutte le quote altimetriche devono essere rapportate ad un caposaldo fisso di riferimento.

Tutti gli elaborati devono essere firmati da professionista abilitato ai sensi di legge e dal richiedente.

I raffronti demolito/costruito devono essere preferibilmente colorati rispettivamente in giallo/rosso.

Le tavole grafiche devono essere predisposte in formato UNI, riportare opportuno cartiglio; le stesse, di norma piegate in formato 21 x 29,7 cm., non debbono essere raccolte a "fascicolo e/o a libro".

2. Qualora l'intervento preveda aggetti su suolo pubblico od opere occupanti il soprassuolo od il sottosuolo pubblico i progetti devono essere corredati di una tavola contenente l'indicazione ed il calcolo dettagliato della superficie delle opere aggettanti sul suolo pubblico, di quelle occupanti il soprassuolo od il sottosuolo pubblico nonché la distanza di dette opere dal suolo pubblico.
3. Per "asseverazione" si intende "dichiarazione solenne della verità dei fatti affermati" (art. 493 C.P.); la falsa dichiarazione e l'uso falso della dichiarazione sono puniti rispettivamente ai sensi degli art. 485 e 490 C.P.

ART 9

ELABORATI RICHIESTI:

- **Stralcio della tavola di Piano Urbanistico Comunale** con individuazione dell'immobile oggetto di intervento;

- **Stralcio della mappa catastale** con indicazione in evidenza della proprietà interessata dal progetto;
- **Documentazione fotografica a colori**, con viste d'insieme e di dettaglio, atta ad illustrare l'intervento ed il suo inserimento nel contesto, corredata dell'indicazione dei vari punti di vista;
- La documentazione fotografica dovrà essere montata su carta o cartoncino in formato A4.
- **Relazione tecnica illustrativa** contenente una esauriente trattazione, sotto l'aspetto tecnico e progettuale, delle modalità operative, della destinazione prevista, delle finalità che si vogliono perseguire nonché ogni altra notizia, valutazione e conclusione utili per l'illustrazione dell'intervento. La relazione deve contenere la dimostrazione, che in caso di D.I.A. deve essere asseverata, della conformità dell'intervento progettato alle norme di legge, alle norme di attuazione del P.U.C. e del presente Regolamento, applicabili alla fattispecie, ed esplicitamente richiamate e correlate alle diverse tavole progettuali
- **Elaborati grafici attestanti lo stato di fatto, il progetto delle opere da realizzare ed il raffronto, con corrispondenza di tavole**, costituito da:
 - 1 **esaurienti elaborati grafici**, contenenti almeno una planimetria generale quotata del lotto con indicate le distanze dai confini, dagli altri edifici, dalle strade (in scala 1:200); tutte le piante (scala 1:100) con l'indicazione delle relative destinazioni d'uso, due sezioni ortogonali fra loro (scala 1:100) e tutti i prospetti (scala 1:100) delle opere.
- **Dimostrazione della legittimità giuridica dello stato di fatto dell'edificio** oggetto di intervento da presentarsi laddove necessario, a cura e responsabilità del richiedente;
- **Relazione tecnica ed elaborati grafici attestanti il rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche**, qualora prescritta dalla normativa di settore, o, in alternativa ed ove consentito, relazione tecnica ed elaborati grafici finalizzati all'acquisizione di apposita deroga;
- **Ogni altro elaborato ritenuto necessario dal progettista in relazione al tipo di intervento o richiesto da norme di legge nonché da prescrizioni specifiche dei P.U.O. e dei regolamenti comunali.**
- **Relazione Paesaggistica**, redatta secondo i criteri di cui al D.P.C.M. 12.12.05, qualora l'intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesistico di cui al D.Lgs. 42/04.
- **Certificato catastale della proprietà, lasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale**

Per ogni singola fattispecie, si fa inoltre riferimento all'allegato al presente regolamento, che contiene l'elenco dettagliato dal quale si traggono le indicazioni degli ulteriori elaborati eventualmente necessari.

ART. 10 ADEMPIMENTI CONNESSI AL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO

1. Il rilascio, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione, del permesso di costruire, deve essere preceduto dall'acquisizione dei pareri e degli atti autorizzativi di competenza di Amministrazioni esterne al Comune prescritti come preventivi al rilascio dalla legislazione vigente.
2. In caso di nuove costruzioni l'asservimento dei terreni a tal fine necessari e all'uopo individuati nell'estratto di Mappa dell'Ufficio del Territorio allegato alla domanda di costruire a favore del Comune consegue quale effetto naturale dal rilascio del relativo titolo edilizio. Il Permesso di Costruire e l'efficacia dello stesso sono subordinati all'asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari.
3. Nei casi di interventi soggetti al pagamento del contributo di costruzione, di cui agli artt. 16 e 17 D.P.R. 380/2001, l'importo calcolato ai sensi della L.R. 25/1995 e s.m.i. costituito dagli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, deve essere versato in unica soluzione prima del rilascio del PdC o prima della presentazione della D.I.A.. In alternativa l'interessato ha la facoltà di presentare istanza per la rateizzazione degli oneri dovuti, sino ad un massimo di 36 rate mensili anticipate. Se l'istanza viene accolta, egli dovrà provvedere al versamento della prima rata, necessario al rilascio del PdC, e dovrà fornire **adeguata** garanzia di pagamento mediante fidejussione bancaria o assicurativa dell'importo residuo con validità sino alla scadenza della rateizzazione concessa.
4. Nel PdC devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine di inizio non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica del titolo e quello di ultimazione non superiore a tre anni decorrenti dall'inizio dei lavori.
Per la proroga del termine di inizio e di ultimazione dei lavori, così come per la decadenza del permesso, si applica la disciplina di cui all'articolo 15 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380.
Nel caso di proroga del termine di inizio lavori e per tutto il periodo concesso, opera la sospensione dei termini relativamente agli adempimenti di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01.
5. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazioni del diritto dei terzi. Chiunque abbia interesse può, previa presentazione di motivata domanda indirizzata al Sindaco, prendere visione presso gli uffici comunali degli atti rilasciati.

ART. 10 BIS **OPERE URGENTI**

1. Nel caso in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone il proprietario o soggetto avente titolo può procedere alla rimozione delle condizioni di pericolo, senza preventiva acquisizione del debito titolo edilizio, ma sotto la sua personale responsabilità
2. È comunque fatto obbligo al proprietario o soggetto avente titolo darne immediata comunicazione al Sindaco, fermo restando l'obbligo di presentare la denuncia di inizio attività o la domanda di autorizzazione o concessione edilizia entro 10 giorni dall'inizio dei lavori e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione

T I T O L O III
ESECUZIONE DEI LAVORI
AGIBILITA'

ART. 11
ADEMPIMENTI PRELIMINARI

1. Prima di dare inizio ai lavori, il titolare del permesso di costruire deve comunicare in forma scritta al Comune, a mezzo raccomandata o consegna a mano, la data dell'inizio dei lavori, nonché le generalità anagrafiche, la qualifica e il domicilio:
 - ii. del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della direzione dei lavori, e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori;
Inoltre, ove necessario, le generalità anagrafiche, la qualifica e il domicilio:
 - iii. del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato degli accertamenti geognostici e geotecnici;
 - iv. del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della progettazione delle strutture;
 - v. del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture;
 - vi. del coordinatore della sicurezza del cantiere in fase di progettazione ed in fase di esecuzione;
 - vii. del professionista botanico vegetazionale.
Nel caso di interventi edilizi svolti mediante “dichiarazione di inizio attività”, valgono le stesse prescrizioni sopra riportate.
2. Tale comunicazione deve essere sottoscritta, oltreché dal titolare, dai professionisti sopraindicati e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.
3. Ogni variazione successiva deve essere tempestivamente comunicata con le stesse modalità.
4. Alla comunicazione di inizio lavori dovrà essere allegato :
 - viii. Documento Unico di Regolarità Contributiva “DURC” rilasciato da INPS o INAIL o CASSA EDILE.
 - ix. Dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice attestante l'organico medio annuo distinto per qualifica e il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti.
 - x. I lavoratori autonomi e le ditte senza dipendenti devono allegare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'assenza di dipendenti;
 - xi. la visura dell'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria ed Artigianato.
Dovrà comunque essere prodotta la documentazione comprovante la regolarità contributiva delle imprese sub appaltatrici.
5. La mancata o incompleta comunicazione di inizio lavori comporta la sospensione degli stessi che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dal presente articolo.
- 6- Il rilascio del titolo edilizio non esime il titolare dall'obbligo di munirsi di ogni altra autorizzazione preordinata all'inizio dei lavori, quali **autorizzazioni all'occupazione del suolo pubblico, finalizzate all'impianto di cantiere, e di tutela dall'inquinamento acustico,**

adempimenti in materia di sicurezza ai sensi leggi 626/94 - 494/96, autorizzazione di cui all'art. 8 della L.R. 23/00, ed ogni altra autorizzazione eventualmente necessaria.

- 7- L'inosservanza delle sopra indicate prescrizioni sarà sanzionata ai sensi dell'art. 58 del presente regolamento.

ART. 12 RECINZIONI ED IMPIANTI DI CANTIERE

1. Il soggetto che detiene il titolo abilitativo edilizio, prima di dar corso ad interventi su aree private accessibili o fabbricati posti in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico, deve, previa comunicazione al Comune, recingere provvisoriamente l'area o il fabbricato oggetto di intervento.
2. Quando il cantiere comporti l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare deve preventivamente chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione, evidenziando nella richiesta l'eventuale interferenza con parcheggi, fermate autobus, passaggi pedonali accessibili e se necessario individuando i percorsi alternativi accessibili.
3. La recinzione deve essere robusta, avere aspetto decoroso ed essere alta almeno 200 cm.; le porte ricavate nella recinzione non devono aprirsi verso l'esterno; qualora prospettanti su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, gli angoli della recinzione ed ogni altra sporgenza devono essere opportunamente protetti ed evidenziati per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse riflettenti e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
4. Il Comune ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni.
5. Quando si debba far ricorso ai ponti di servizio aggettanti su spazi pubblici, i ponti medesimi devono risultare ad altezza non inferiore a 5,00 m dal suolo ove si tratti di marciapiedi o di spazi in fregio a zone carrabili, 2,50 m ove aggettanti su spazi pedonali.
6. Quando si eseguano opere anche non soggette a titolo abilitativo, è fatto obbligo di allontanamento di detriti e pulizia del suolo pubblico.
Nel caso di esecuzione di opere a carattere temporaneo, è fatto obbligo di ripristino dello stato dei luoghi.
7. L'inosservanza delle sopra indicate prescrizioni sarà sanzionata ai sensi dell'art. 58 del presente regolamento, fatta salva la possibilità da parte della Civica Amministrazione di imporre la rimozione od il riordino delle recinzioni non rispondenti al dettato regolamentare.

ART. 13 DISCIPLINA DEL CANTIERE CARTELLO INDICATORE

1. All'ingresso dei cantieri nei quali si eseguano opere soggette a permesso di costruire deve essere affisso, in posizione ben visibile da spazi d'accesso pubblico, un cartello indicatore chiaramente leggibile, contenente almeno i seguenti dati:
 - Oggetto del permesso
 - Data e numero del permesso
 - Data di inizio dei lavori
 - Termine di ultimazione dei lavori

- Nome e recapito: - del titolare del permesso ; - del progettista; - del/dei direttore/i di lavori
- Nome, recapito e qualifica: - del professionista responsabile degli accertamenti geognostici e geotecnici; - del progettista delle strutture; - del coordinatore per la progettazione in materia di sicurezza; - del coordinatore per la sicurezza nel corso dell'esecuzione dei lavori;
- Ragione sociale e recapito della ditta esecutrice dei lavori;
- Ragione sociale e recapito dei sub appaltatori;
- Nome e recapito del capo cantiere.

Nei casi di nuova costruzione e ampliamento di edifici, il cartello deve anche riportare il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti e il nominativo del progettista ove richiesto.

2. Nel caso di lavori soggetti a denuncia di inizio di attività dovrà essere posizionato analogo cartello nel quale potranno essere omesse le indicazioni non indispensabili.
3. I cantieri e le costruzioni provvisorie allestite al loro interno sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento.
4. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono essere allacciati alle reti comunali; ove ciò non sia possibile, l'impianto idrico deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dalla competente struttura della A.S.L. e l'impianto di fognatura può essere sostituito da un impianto mobile secondo le prescrizioni vigenti.
5. L'alimentazione e lo scarico degli impianti devono essere fatti in modo autonomo e cioè avvalendosi di allacciamenti appositi.
6. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere devono essere adottate tutte le misure di legge atte ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale.
7. L'impianto di cantiere deve essere posto di norma nelle immediate adiacenze del sito nel quale vengono eseguiti i lavori e non può permanere oltre il termine stabilito per il titolo abilitativo.
8. Potranno essere autorizzati nei cantieri alloggi per maestranze eccedenti la semplice guardiana, ove i lavori comportino turnazioni notturne o festive.
Non è consentito impiantare nei cantieri uffici eccedenti l'indispensabile supporto alla gestione dello stesso.
9. L'inosservanza delle prescrizioni del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione di cui all'art. 58 del presente regolamento qualora non si tratti di violazioni di norme specifiche in materia di igiene e sicurezza del lavoro, soggette alle relative sanzioni di legge.

ART. 14 VERIFICA DEI PUNTI FISSI

1. In caso di nuova costruzione o di ampliamento che interessi il sedime, il Direttore dei lavori può procedere autonomamente a fissare sul posto i capisaldi inviando al Comune un'apposita relazione asseverata corredata dalla planimetria di rilievo (stato attuale) approvata sulla quale sono stati riportati in modo dettagliato la posizione dell'opera riferita al caposaldo fisso di riferimento e alle opere di urbanizzazione esistenti .
2. E' fatta salva la possibilità che, in casi particolari, prima dell'inizio dei lavori, il Comune imponga, dandone atto nel provvedimento abilitativo edilizio, il tracciamento d'ufficio.
3. L'inottemperanza a quanto sopra comporta l'ordine di sospensione dei lavori, oltre all'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 58 del presente regolamento.

ART. 15
INIZIO DEI LAVORI

1. I lavori si considerano realmente iniziati quando sia stato installato l'impianto di cantiere e sia stata data esecuzione ad opere volte alla effettiva realizzazione degli interventi progettati.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione, non concretano l'inizio dei lavori il solo impianto di cantiere, l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, ed ogni attività che, pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzata alla realizzazione della costruzione, ma si configuri come opera meramente preparatoria ovvero fittizia.
3. Il personale tecnico incaricato della vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nell'ambito del territorio comunale, nei casi in cui proceda ad accertare la veridicità delle comunicazioni d'inizio dei lavori, redige apposito verbale.
4. I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti, dandone altresì immediata comunicazione al Comune; i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
5. La mancata o incompleta comunicazione di inizio dei lavori è soggetta alle sanzioni di cui all'art. 58 del presente regolamento.

ART. 16
ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. Entro 15 gg. dall'effettiva ultimazione dei lavori il committente e il direttore dei lavori devono darne comunicazione scritta al Comune.
2. Per ultimazione dei lavori, anche ai fini dell'avvio del procedimento per il conseguimento del certificato di agibilità, si intende l'avvenuto completamento di ogni parte della costruzione ivi comprese le opere di finitura. Sono fatte salve modeste opere di dettaglio che possono essere concluse in seguito.
3. In tutti i casi in cui l'operatore intenda avvalersi della facoltà di richiedere al Civico Ufficio competente la constatazione dell'avvenuta e completa esecuzione di parti autonomamente utilizzabili della costruzione, ai fini dell'agibilità parziale dell'edificio, l'ufficio tecnico procederà all'accertamento dello stato dei luoghi.
4. Alla comunicazione di ultimazione dei lavori devono essere allegati tutti i documenti prescritti dal titolo abilitativo, nonché una dichiarazione congiunta con la quale il committente, il titolare, il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per gli obblighi che gli competono, certificano sotto la propria responsabilità la conformità dei lavori eseguiti ai titoli abilitativi edilizi ed alle eventuali varianti (e la loro completezza).
5. A seguito della comunicazione di ultimazione dei lavori, il personale tecnico incaricato può effettuare un accertamento atto a verificare che i lavori siano effettivamente terminati, redigendo in tal caso apposito verbale.
6. La mancata o incompleta comunicazione della fine dei lavori è soggetta alle sanzioni di cui all'art. 58 del presente regolamento.

7. Qualora si tratti di opere eseguite in forza della denuncia di inizio attività, l'interessato, unitamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori, deve allegare il certificato di collaudo finale nonché tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti relativa al caso di specie.

ART. 17

AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente responsabile della competente struttura comunale, così come previsto dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/01, con riferimento ai seguenti interventi:
 - a. nuove costruzioni;
 - b. ristrutturazione edilizia;
 - c. modifiche di destinazione d'uso sia conseguenti ad interventi edilizi sia meramente funzionali.
3. Per gli interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici stessi e degli impianti negli stessi installati, non elencati al comma 2), tiene luogo del certificato di agibilità, la certificazione redatta, su apposita modulistica, da un tecnico abilitato che attesti la conformità delle opere al progetto presentato nonché la rispondenza dell'intervento alle norme di sicurezza, igienico sanitarie, di risparmio energetico previste dalla normativa vigente.
4. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della documentazione, l'Ufficio provvede al rilascio del certificato di agibilità e comunque, decorso tale termine, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato sul progetto approvato o sulla denuncia di inizio attività il parere della A.S.L. competente; in caso di autocertificazione di conformità alle normative igieniche il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
5. L'Ufficio competente potrà disporre ispezioni, coadiuvato da personale dell'Azienda Sanitaria Locale.
6. Il possesso del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del regio decreto 27 luglio 1934 n. 1265, ovvero per motivi strutturali.
7. La mancata presentazione della richiesta di rilascio di certificato di agibilità di cui al comma 1 e la mancata trasmissione della certificazione di cui al comma 3, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01.

TITOLO IV
NORME EDILIZIE DI INTERESSE IGIENICO E TECNOLOGICO

ART. 18
TIPI E REQUISITI DEI LOCALI AGIBILI E LOCALI ACCESSORI

1. Si considerano agibili ai fini abitativi i locali in cui si svolge la vita, quali soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto; si considerano agibili ai fini non abitativi i locali dove si svolgono attività o si riscontra permanenza di persone, quali uffici, studi, aule scolastiche, negozi, pubblici esercizi, laboratori artigiani e simili.
2. Si considerano accessori diretti agibili quelli direttamente comunicanti con i vani principali ed in cui la permanenza delle persone è saltuaria o limitata, quali: servizi igienici, bagni, scale, corridoi, disimpegni, ripostigli, cantine. Si considerano accessori indiretti quelli esterni ai vani principali e non direttamente comunicanti con gli stessi quali cantine, soffitte, taverne, stenditoi, locali tecnici, ecc.
3. I locali non espressamente indicati vengono classificati per analogia.
4. Tutti i locali, in rapporto alla loro destinazione, devono possedere requisiti di qualità in ordine alle seguenti caratteristiche:
 - a) superficie di pavimento;
 - b) altezza netta interna;
 - c) illuminazione;
 - d) ventilazione;
 - e) protezione dall'umidità esterna;
 - f) coibenza acustica;
 - g) isolamento termico;
 - h) riscaldamento;
 - i) servizi tecnologici;
 - j) sicurezza;
 - k) accessibilità, fruibilità;
 - l) manutenzione;
 - m) efficienza energetica;
 - n) adeguata dotazione idrica.
5. Ognuno dei requisiti sopramenzionati dovrà essere assicurato sia mediante il rispetto delle presenti norme regolamentari sia mediante l'osservanza della specifica normativa di settore.
6. Le norme anzidette sono vincolanti per la nuova costruzione e per la ristrutturazione edilizia di interi corpi scala ovvero per gli interventi sugli edifici esistenti che generino nuove unità immobiliari. Per le altre diverse classificazioni di intervento, attuate negli edifici esistenti, si può derogare, eventualmente acquisito il parere della competente A.S.L., dalla rigorosa applicazione di tali norme, sia in ragione dei limiti derivanti dalle caratteristiche strutturali e tipologiche, sia quando ne conseguano evidenti migliorie.
Negli altri interventi sugli edifici esistenti tali norme si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'edificio.
7. La progettazione dei locali di cui sopra dovrà comunque, e indipendentemente dal tipo di intervento, garantire il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere

ambientale, igienico sanitario, di accessibilità e fruibilità degli spazi e di qualità e controllo del sistema tecnologico, di cui all'art. 63.

ART. 19 INTERVENTI DI RECUPERO DEGLI EDIFICI STORICI

1. Ai fini del presente regolamento si intendono come storici gli edifici il cui impianto e la cui consistenza conservata risalgano a prima dell'entrata in vigore della L. 1150/42.
2. Gli interventi di restauro e di recupero edilizio degli edifici storici, e quelli comportanti il cambio di destinazione d'uso, oltre a fruire di quanto consentito all'art. 18 commi 6 e 7 del presente Regolamento, potranno essere realizzati in deroga eventualmente previa acquisizione di parere della competente A.S.L.
3. La richiesta di deroga dovrà essere adeguatamente motivata dal progettista, che specificherà anche gli accorgimenti di tipo prestazionale e tecnologico che intende adottare per garantire livelli ottimali di benessere igienico-sanitario, ambientale, di fruibilità degli spazi e di qualità e controllo dei sistemi tecnologici, di cui all'art. 63.

ART. 20 SUPERFICIE DI PAVIMENTO

1. Fatto salvo quanto previsto all'art. 18 commi 6 e 7, la superficie di pavimento dei locali di abitazione non deve essere inferiore a:
 - a) 14,00 mq per la stanza di soggiorno;
 - b) 9,00 mq per la stanza da letto per una persona; 14,00 mq per due persone;
 - c) 9,00 mq per la cucina;Il lato minimo dei suddetti locali di abitazione deve risultare non inferiore a 270 cm, riducibile a 240 cm per la cucina; la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile.
La cucina può essere sostituita da:
 - a) Cucinino di superficie non inferiore a 4,00 mq e non superiore a 9,00 mq, lato minimo 180 cm., dotato di superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie abitabile, con varco di accesso prospiciente un locale abitabile, privo di serramento, varco di larghezza almeno 150 cm. e altezza almeno 210 cm.
 - b) Posto di cottura di superficie non inferiore a 3,00 mq e non superiore a 4,00 mq, lato minimo 120cm, annesso a locale di abitazione che non sia una camera da letto.
2. Ogni alloggio, di norma, deve essere composto almeno da una stanza di soggiorno, una stanza da letto, una stanza da bagno, una cucina o un cucinino o un posto cottura.
3. Negli alloggi con più stanze da letto deve essere prevista almeno una stanza da letto di superficie di pavimento non inferiore a 14,00 mq.
4. Gli alloggi devono possedere una superficie utile non inferiore a 38,0 mq misurata al netto delle murature interne e perimetrali e altri ingombri fissi di qualsiasi natura fatta eccezione per gli apparecchi igienici e gli impianti di cucina.

ART. 21
ALTEZZA NETTA INTERNA

1. Fatto salvo quanto previsto all'art. 18 commi 6 e 7, i locali agibili *a fini abitativi* non possono avere altezza netta interna inferiore a 2,70 m.
Ai piani sottotetto l'altezza netta media di ogni vano abitabile non deve essere inferiore a 2,70 m; per calcolare tale altezza netta media, si considerano solo le superfici comprese all'interno della linea luogo dei punti con altezza pari a 2,10 m., trascurando le superfici esterne a tale perimetro. Si intende per altezza media il rapporto tra il volume netto incidente sulla superficie perimetrata come sopra e la superficie stessa. Tale superficie inoltre costituisce il parametro di riferimento per la determinazione della superficie minima dei locali abitabili.
Sono fatte salve, nell'ambito delle loro applicazioni, le disposizioni di cui alla L.R. 24/2001 e s.m.i.
2. I locali accessori facenti parte di unità abitative o direttamente accessibili dalla stessa non possono avere altezza interna netta minore di 2,40 m; nei piani sottotetto, l'altezza netta media del vano accessorio non può essere inferiore a 2,40 m; per calcolare tale altezza netta media, si considerano solo le superfici comprese all'interno della linea luogo dei punti con altezza pari a 2,10 m, trascurando le superfici esterne a tale perimetro.
3. Sono ammessi locali destinati all'uso pubblico e/o commerciale anche di nuova costruzione, in chioschi e verande per pubblici esercizi, posti su suolo privato o in concessione su suolo pubblico, di altezza non inferiore a 2,70 m., a condizione che siano dotati di idonei impianti che ne assicurino sufficienti caratteristiche di illuminazione e ventilazione; sono esclusi dalla presente norma i chioschi o verande non destinati ad accogliere il pubblico al loro interno, quali le edicole ed assimilati, che potranno presentare dimensioni minori, nel rispetto delle norme sull'igiene del lavoro.

ART. 22
SOPPALCHI

1. Nei locali aventi altezze interne superiori alle minime stabilite dal presente regolamento, è consentito, semprechè non ostino vincoli di carattere artistico, storico o monumentale, nonché norme specifiche per particolari destinazioni d'uso, ridurre le altezze di tali locali, in quota parte o per l'intera loro superficie, sino alle minime ammesse, mediante interposizione di solai parziali anche in muratura.
2. Nel caso in cui gli spazi soprastanti tali nuovi solai risultino di altezza media inferiore a 2,40 m., gli stessi possono essere utilizzati solo come volume tecnico o locale di sgombero.
3. In locali non destinati ad abitazione le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di soppalchi parziali, a balcone, con funzione di passaggio e profondità inferiore a 140 cm. comprensiva della profondità delle scaffalature.
4. La superficie degli spazi ricavati nelle ipotesi di cui ai commi 2 e 3 non concorre alla formazione della S.A..
5. I soppalchi costituenti locali abitativi o abitabili devono avere:
nel caso di abitazioni:
 - a) superficie non superiore ad 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato
 - b) altezza interna utile non inferiore a 2,70m;

- c)rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico-edilizie vigenti per le nuove costruzioni;
- d)la superficie del soppalco deve essere computata al fine della determinazione dell'illuminazione e della superficie finestrata del locale cui è annesso (riferimento art.24 e25).

ART. 23 ILLUMINAZIONE

1. I locali di abitazione devono fruire, di norma, di illuminazione naturale a mezzo di finestre ubicate nel vano medesimo, apribili direttamente all'aria libera.
2. Le finestre devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la visione lontana; in ogni caso per le finestre la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad un ottavo della superficie di pavimento del locale a cui serve, fatto salvo quanto consentito dall'art. 18 commi 6 e 7.
3. Possono fruire di illuminazione naturale indiretta oppure artificiale:
 - a. i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consenta adeguata illuminazione naturale diretta dei piani di utilizzazione;
 - b. i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
 - c. i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione.
4. I locali accessori possono essere privi di illuminazione naturale diretta.

ART. 24 VENTILAZIONE

1. I locali di abitazione devono fruire di ventilazione naturale diretta.
2. La ventilazione naturale diretta deve essere conseguita esclusivamente a mezzo di finestre apribili ubicate nel vano medesimo e deve essere agevolata, ove possibile, mediante opportuni riscontri d'aria.
3. I locali abitabili sottotetto possono essere areati attraverso lucernari apribili a soffitto, di superficie non inferiore ad un ottavo della superficie abitabile del locale.
4. Possono fruire di ventilazione artificiale i seguenti locali:
 - a. quelli destinati ad uffici la cui estensione non consenta una adeguata ventilazione diretta;
 - b. quelli aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, artigianali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
 - c. quelli destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di ventilazione.
5. Deve comunque essere assicurata, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione nel rispetto dell'ambiente interno ed esterno sotto il duplice profilo delle emissioni acustiche e del decoro estetico – ambientale.
6. I sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire che i fumi, i vapori e le esalazioni espulsi rifluiscono nel locale di emissione o vengano immessi in altri locali.
7. I locali accessori possono essere privi di ventilazione naturale diretta; peraltro, i locali adibiti a cantina, magazzino, deposito, archivio e simili, ad esclusione dei servizi igienici, devono possedere una sufficiente ventilazione naturale sia pure mediata da altri locali, quali intercapedini,

disimpegni e simili, o realizzata con canne di ventilazione naturale di sezione adeguata alla volumetria ed alla destinazione del locale.

ART. 25 VERANDE

1. Le verande, ove ammesse dal P.U.C., devono essere dotate di aperture di dimensioni tali da assicurare un idoneo ricambio d'aria; non potranno essere utilizzate per la sistemazione di banchi da fuoco, cucinini, o servizi igienici, né potranno essere considerate locali abitabili ai sensi delle presenti norme, qualora non ne presentino i requisiti.

ART. 26 DIFESA DEI FABBRICATI DALL'UMIDITA' DEL SUOLO INTERCAPEDINI

1. Attorno alla fondazione dei muri deve essere stabilita una intercapedine di separazione dal terreno circostante, larga sul fondo non meno di 50 cm. e non più di 90 cm.
2. L'intercapedine deve essere abbondantemente ventilata e facilmente accessibile per la pulitura, ma non può essere utilizzata per altra destinazione salvo quanto previsto all'art. 25, comma 7; essa non può pertanto raccogliere le acque provenienti dai pluviali né di altra natura, a meno che non siano convogliate in tubazioni impermeabili, nel qual caso la larghezza dell'intercapedine stessa non deve essere minore di 70 cm.
3. L'intercapedine degli edifici posti in fregio a strade o spazi pubblici può essere realizzata nel sottosuolo pubblico, a condizione che siano rispettate tutte le prescrizioni esecutive e di mantenimento dettate dal competente ufficio; il Comune potrà utilizzare tali intercapedini, senza indennizzo alcuno ai concessionari, per farvi transitare servizi di rete di competenza comunale.
4. Nella realizzazione di autorimesse sono ammesse soluzioni alternative all'intercapedine che garantiscano la salubrità dei locali e l'allontanamento delle acque di infiltrazione. Il raggiungimento di requisiti prestazionali a carattere igienico sanitario di quanto progettato dovrà essere desunto dai contenuti dei documenti di indirizzo costituente allegato del presente regolamento
5. Quando non esiste altro piano sottostante, si deve costruire sotto il pavimento, una camera d'aria alta almeno 30 cm. dall'intradosso del solaio del piano interessato, debitamente ventilata dall'esterno; il fondo di questa camera d'aria deve essere disposto in modo da non permettere ristagno d'acqua; tale camera d'aria può essere sostituita da altri accorgimenti tecnici riconosciuti idonei dalla A.S.L.

ART. 27 CARATTERISTICHE DEI MURI DEGLI EDIFICI

1. Le pareti perimetrali degli edifici devono soddisfare le vigenti disposizioni di legge in tema di insonorizzazione, coibentazione, risparmio energetico e resistenza alle diverse sollecitazioni cui possono essere soggette. I muri divisorii tra scale condominiali ed altri passaggi comuni e unità edilizie abitative o assimilate, nonché i muri divisorii tra una unità edilizia e l'altra, devono possedere eguali requisiti e, comunque, avere spessore di almeno 12 cm.

ART. 28
CARATTERISTICHE PARAPETTI RINGHIERE

1. Le ringhiere, i parapetti e le superfici vetrate devono essere progettati e realizzati in ossequio alle specifiche norme di sicurezza affinché, pur rispondendo alle loro funzioni, non costituiscano in alcun modo pericolo per le persone; in particolare i parapetti dei poggiali, dei terrazzi e delle finestre non devono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale e la loro altezza non deve essere inferiore a 100 cm. dal pavimento finito.

ART. 29
CUCINA, CUCININO E POSTO DI COTTURA

1. La cucina, il cucinino ed il posto di cottura devono avere pareti e pavimenti impermeabili e facilmente pulibili, fatto salvo quanto previsto all'art. 25 comma 6, devono altresì possedere condotte da fumo singole sfocianti a tetto di sezione di almeno 100 cmq o canna collettiva ramificata secondo le norme UNI CIG.
2. Il posto di cottura deve essere dotato di adeguato impianto di ventilazione forzata sui fornelli in grado di assicurare l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione, collegato a canna sfociante a tetto, e idonea presa d'aria esterna.
3. Negli interventi su edifici esistenti sono ammessi altri sistemi di aspirazione di fumi e vapori prodotti dalle cucine, purché riconosciuti idonei dalla A.S.L. e nel rispetto delle norme UNI CIG.

ART. 30
LOCALI PER SERVIZI IGIENICI

1. Ogni nuovo appartamento deve avere un locale per servizi igienici dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o piatto per doccia, lavabo, avere i pavimenti e le pareti, preferibilmente fino all'altezza di 150 cm. dal pavimento, levigate, impermeabili e facili ad essere lavati. Detto locale deve avere: a) superficie minima 3,50 mq e larghezza minima pari a 1,50 m. b) superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/8 della superficie utile abitabile.
2. È consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno; in questo caso i locali privi di finestra devono avere adeguato sistema di ventilazione forzata.
3. Qualora un appartamento abbia più di un locale per servizi igienici, i servizi igienici aggiuntivi a quello di cui al comma 1 del presente articolo, devono avere superficie di pavimento non minore di 1,50 mq., larghezza minima di 100 cm.
4. Nel caso di ventilazione forzata occorre che:
 - a. sia assicurato un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura del locale stesso, con sbocco oltre la copertura dell'edificio;
 - b. gli impianti igienici del locale siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.

5. I locali per servizi igienici di abitazioni non possono essere collocati in volumi esterni all'edificio di pertinenza nè devono avere accesso dall'esterno, da atrii di ingresso, da scale condominiali. Essi devono avere accesso solamente da corridoi, ingressi od altri vani di disimpegno comunque di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare..
6. I vasi per servizi igienici devono essere muniti di impianto di cacciata dell'acqua.
7. I bagni, i lavandini, i lavatoi, gli acquai, le vaschette di pulizia, i vasi ed ogni altro apparecchio devono essere muniti di sifone od altra chiusura idrica permanente, prima della loro immissione nelle canne di caduta.
8. Non è consentito installare nei locali bagno apparecchi riscaldatori a fiamma libera.

ART. 31 VANI SCALA

1. Fatto salvo quanto previsto all'art. 18 comma 6, le rampe delle scale negli edifici pluripiano di nuova costruzione, devono avere larghezza non minore di 130 cm.
2. È vietata la realizzazione di scale buie. Esse dovranno essere illuminate con finestre aperte sull'esterno
3. La comunicazione fra i piani costituenti una unica unità immobiliare deve essere costituita da almeno una scala interna avente larghezza minima 80 cm e comunque idonea per consentire l'installazione di apparati per l'eliminazione delle barriere architettoniche (montascale) laddove è attestata l'impossibilità di installare elevatori verticali (ascensori).
4. Le unità immobiliari in edifici con più di due piani abitabili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala ubicata all'interno del fabbricato entro vano chiuso.

ART. 32 ATRI D'INGRESSO, CORRIDOI E PASSAGGI DI USO COMUNE

1. Fatto salvo quanto previsto all'art. 18 commi 6 e 7, la larghezza dei corridoi e passaggi di uso comune non deve essere inferiore a 150 cm., fatta eccezione per i corridoi d'accesso alle cantine che possono avere una larghezza minima di 100 cm.; i corridoi nell'interno delle abitazioni devono avere larghezza non inferiore a 100 cm.
2. Negli edifici pluripiano il passaggio da un piano all'altro deve essere assicurato mediante scala oltre che con ascensore o montacarichi, ove previsti.

ART. 33 CANTINE, MAGAZZINI E DEPOSITI

1. Le cantine a servizio degli alloggi devono avere altezza netta non inferiore a 240 cm. I locali adibiti a magazzini, depositi e simili devono avere altezza netta non inferiore a 240cm. Detti locali se sotterranei devono essere protetti dall'umidità, e devono essere ventilati anche indirettamente attraverso l'intercapedine.

2. Le scale ed i corridoi di accesso alle cantine, ai magazzini ed ai depositi devono essere provvisti di illuminazione elettrica.

ART. 34 LOCALI AUTORIMESSA

1. I locali adibiti a parcheggio devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti altezze minime:
 - a. 2,40 m., e per parcheggi pubblici e privati, con un minimo di 200 cm. sottotrave;
2. I locali di cui al comma 1 lettera a) potranno avere altezze inferiori a 2,40 m se consentito da norme o regolamenti di sicurezza, previo conforme parere del Comando Provinciale VV.F.

ART. 35 COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE

1. Nella costruzione e nella ristrutturazione di edifici aventi destinazione speciale (edifici industriali, alberghi e pensioni, teatri, cinematografi e luoghi di pubblico spettacolo, impianti sportivi, scuole, ospedali, convitti, ospizi, convivenze e simili) devono essere osservate, oltre che le norme di attuazione del P.U.C. e le norme del presente regolamento, le disposizioni della speciale legislazione e dei regolamenti specifici in materia.

ART. 36 CANNE FUMARIE

1. Fermo restando quanto previsto per cucine, cucinini e posti cottura all'art. 30, le canne fumarie devono essere realizzate nel rispetto della vigente normativa secondo le norme UNI CIG.
2. Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo devono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore allo scopo di ricavare, fra il condotto e la controcanna, un'intercapedine di almeno 3 cm.
3. Negli edifici di nuova costruzione le canne fumarie non devono sporgere all'esterno dei muri perimetrali, salvo che siano risolte in unità architettonica con i prospetti; negli edifici storici, di norma, qualora esterne non devono interessare i prospetti sulle strade pubbliche principali; se esterne e prospettanti su strade pubbliche dovranno essere realizzate in rame o in muratura intonacata e tinteggiata.
4. In sommità, le canne fumarie devono terminare in comignoli possibilmente raggruppati, completati e rivestiti con manufatti di aspetto decoroso.
- 5.

ART. 37 GRONDE E PLUVIALI

1. Le coperture delle costruzioni devono essere munite di canali di gronda e pluviali verticali, metallici o di materiale ugualmente idoneo, non soggetto a deterioramento da parte degli agenti atmosferici, in numero e di diametro sufficienti a ricevere ed allontanare rapidamente le acque meteoriche. Negli edifici storici canali di gronda e pluviali dovranno essere realizzati in rame.
2. È vietato immettere i pluviali nella fognatura comunale. Di norma dovranno essere collegati allo smaltimento delle acque bianche se esistenti ma è ammesso il primo recapito in serbatoi di

accumulo per il recupero ovvero lo scarico in superficie. In tal caso comunque il Comune può, in qualsiasi momento, disporre a carico dei privati la regimazione delle acque piovane qualora esse siano suscettibili di recare danno alla cosa pubblica e/o privata ovvero l'incanalamento nelle tubazioni di smaltimento acque bianche in caso di loro realizzazione.

ART. 38

REQUISITI IGIENICI DEI SUOLI DA EDIFICARE

1. Non è permesso costruire nuovi edifici sopra il terreno che sia già servito come deposito di immondizie, di residui putrescibili o di altre materie che lo abbiano inquinato se non quando, rimosse completamente tali materie, sia stato provveduto ad un risanamento del suolo giudicato efficace a seguito di ispezione igienico-sanitaria.
2. Fatto salvo quanto altrimenti previsto dalla legislatura vigente è proibito, per la colmata o per gli altri reinterri nell'abitato, l'uso di materiali inquinati o comunque malsani; è altresì vietato, per la costruzione dei muri dei fabbricati, l'uso di materiale di demolizione comunque inquinato.
3. Prima di eseguire qualsiasi demolizione di vecchi edifici, si deve procedere allo svuotamento, pulizia e disinfezione di tutti i pozzi neri, smaltitoi, fognature e canalizzazioni sotterranee, nonché alla rimozione ed allo smaltimento a norma di legge dei manufatti contenenti amianto.
4. Qualora, nel corso dei lavori per la fondazione di un edificio, o per la sistemazione del terreno, o per la fognatura domestica, si rinvenissero pozzi neri e canali luridi, dovrà essere prontamente provveduto ad avvertire la A.S.L., per i provvedimenti opportuni, ai quali gli interessati saranno tenuti ad assoggettarsi senza ritardo.
5. Se il terreno edificando è umido od esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, prima di costruire deve essere provveduto alle necessarie opere di drenaggio; l'uso edilizio non sarà comunque consentito se risulterà difficile od impossibile il deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto.

ART. 39

SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. La realizzazione di nuovi edifici, la ristrutturazione di edifici e la sistemazione superficiale delle aree sono soggetti alle norme di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Ai relativi progetti deve essere allegata la dichiarazione del progettista di conformità degli elaborati alle suddette disposizioni legislative.
3. Gli interventi di costruzione o di integrale ristrutturazione di edifici pubblici, edilizia residenziale pubblica, aperti al pubblico, o destinati ad attività collettive e le relative pertinenze devono essere progettati e realizzati privi di barriere architettoniche a norma di legge e devono comunque essere dotati di:
 - a. accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi servoscala e/o piattaforme elevatrici;
 - b. idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
 - c. almeno un accesso in piano, o, in alternativa, rampe a norma prive di gradini o comunque mediante idonei mezzi di sollevamento;
 - d. nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

4. Nel caso di interventi su edifici esistenti, pubblici o aperti al pubblico, devono comunque essere apportati i possibili accorgimenti per il superamento delle barriere architettoniche, sia degli interni che delle sistemazioni esterne, tenuto conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto, privilegiando soluzioni reversibili che non intralcino il normale transito pedonale. Nel caso in cui, ad opera di privati, all'interno di un edificio, sia stata posta in essere una attrezzatura idonea al superamento delle barriere architettoniche, al venir meno del fabbisogno contingente può essere mantenuta a disposizione della comunità con salvezza dei rapporti tra i privati.

ART. 40

IGIENE E SICUREZZA DEGLI EDIFICI

1. Gli edifici devono essere mantenuti in condizioni di igiene e sicurezza.
Il Sindaco può ordinare al proprietario di effettuare le verifiche necessarie ad accertare la permanenza delle condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione da esplicitare, sia ipotizzabile pericolo per l'incolumità delle persone.
2. Qualora l'Amministrazione verificasse gravi carenze manutentive tali da compromettere la sicurezza e l'igiene ingiungerà ai proprietari, assegnando un termine per adempiere commisurato al tipo di carenze riscontrate, di mantenere l'edificio in condizioni di igiene e di sicurezza adottando soluzioni coerenti con il decoro dell'edificio.
3. In casi di persistente inadempimento da parte dei proprietari, tale da creare grave nocumento e progressivo degrado dell'ambito urbano, l'Amministrazione Comunale potrà disporre l'intervento di ripristino delle condizioni di sicurezza e igiene, da parte del Comune, con recupero delle spese sostenute nelle forme di legge.
4. Qualora l'inadempimento riguardi l'estetica ed il decoro urbano, si procederà secondo quanto meglio specificato al titolo quinto del presente regolamento.
5. Al fine di cui al comma 2 l'Amministrazione Comunale può disporre apposite campagne di rilevamento e monitoraggio degli edifici, fermi restando gli interventi di competenza del Sindaco a norma dell'art. 54 D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e ss.mm. ed ii. a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

T I T O L O V

NORME EDILIZIE

DI INTERESSE URBANO ED AMBIENTALE

ART. 41

DECORO DEGLI SPAZI LIBERI

1. Gli spazi liberi, pubblici e privati, devono essere sistemati e mantenuti decorosamente. Le fronti degli edifici, le recinzioni stradali e i distacchi, i varchi carrabili e pedonali e gli arredi, prospettanti su strade e spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, devono essere sistemati e mantenuti decorosamente. Deve in particolare essere preservato il carattere unitario delle facciate e l'uniformità di materiali, forme e colori delle recinzioni, dei cancelli e dei serramenti.

Ogni modifica ed ogni aggiunta o eliminazione di porte e finestre, di poggiali, di passi carrai e di altri elementi o arredi deve rispettare l'unità e l'armonia delle fronti e del contesto, senza provocare alterazioni antiestetiche.

2. Gli spazi pubblici interessati da cantieri devono essere restituiti a fine lavori in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni completamente ripristinate. Non è consentito mantenere in opera ponteggiature e/o mantovane su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere.
3. In ogni e qualunque cantiere non è consentito lo scarico di acque di lavaggio o di impasto nonché di qualsiasi altro prodotto più o meno liquido, nelle caditoie pubbliche o private che recapitano nelle condotte pubbliche.
4. Il Responsabile del Procedimento può assumere i provvedimenti necessari per il ripristino del decoro degli spazi e per il ripristino della funzionalità delle caditoie in danno al titolare del titolo abilitativo edilizio ed agli esecutori delle violazioni.
5. In caso di inottemperanza sarà provveduto nei confronti dei proprietari a norma dell'art. 58 previa diffida al ripristino. In caso di inosservanza dei commi 2, 3 e 4 potrà essere provveduto all'esecuzione in danno.

ART. 42 CONSERVAZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI

1. Il decoro degli edifici deve essere mantenuto nel tempo a cura dei proprietari, in applicazione degli articoli 41 e 42 oltre che dei seguenti commi.
2. Le fronti degli edifici devono essere mantenute in buono stato, sia per quanto riguarda gli intonaci e le relative tinteggiature, sia per gli infissi, le ringhiere, le gronde, le tende, le insegne e le scritte pubblicitarie.
3. I proprietari degli immobili devono rimuovere nel più breve tempo possibile tutti gli impianti, le insegne e le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui fronti, nei distacchi o nei porticati, visibili dalle pubbliche visuali, che risultino in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono.
I proprietari degli immobili devono eliminare le eventuali iscrizioni estemporanee e gli imbrattamenti che deturpano le parti di proprietà pubblicamente visibili, anche se prodotte da terzi.
3. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o sui fronti meno in vista dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo di tali impianti o reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, devono eliminare gli impianti obsoleti od abbandonati di loro proprietà.
4. In occasione di interventi di manutenzione o di restauro delle facciate gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4.

ART. 43
PROSPETTI ESTERNI

1. Le facciate degli edifici, dei muri o di qualsiasi manufatto edilizio devono essere rifinite ad intonaco o con altri idonei materiali oppure concepite in modo da non richiedere rivestimenti o trattamenti protettivi. Il loro aspetto e il loro colore deve perseguire un armonioso inserimento nel contesto e il rispetto degli elementi qualificanti il paesaggio.
2. Sono vietati colori che offendano il buon gusto e il decoro ambientale per eccessiva vivacità e per violenti contrasti.
3. Negli interventi sui prospetti degli edifici storici esistenti non è di norma consentito modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche e le cornici in rilievo che ornano le facciate; le eventuali decorazioni dipinte esistenti, devono essere ripristinate o restaurate previo nulla osta dell'Ufficio Comunale competente.
Qualora trattasi di immobile sottoposto a tutela monumentale di cui al D.Lgs. 42/04 – parte II, tale nulla osta è sostituito da eventuale parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.
4. Negli interventi sui prospetti degli edifici storici (zone di centro storico), i colori e i materiali di facciata, con o senza modifica, devono essere proposti dal proprietario all'Ufficio Comunale competente che può approvarli, respingerli o modificarli. La richiesta deve essere accompagnata da campionature delle eventuali tinteggiature e materiali preesistenti, da un'adeguata documentazione fotografica che illustri il manufatto da vicino e nel suo contesto paesaggistico, e da una proposta motivata, con i campioni delle tinte o dei materiali che s'intendono applicare.
Nei casi di facciate di complessa decorazione o quando s'intenda realizzare una nuova "facciata dipinta" o siano rilevabili tracce di decorazione dipinta preesistente ovvero quando s'intenda intervenire contemporaneamente sui fronti di interi e circoscritti ambiti urbani, deve essere prodotto un apposito progetto del colore, contenente gli esiti delle indagini preliminari, le modalità d'intervento e un bozzetto in scala, rappresentante i risultati che s'intendono raggiungere. Il progetto del colore o della decorazione deve essere firmato da un professionista qualificato
La proposta viene valutata dall'Ufficio Comunale competente a confronto con i caratteri storici, architettonici e paesaggistici dei manufatti e del contesto, e con le eventuali presenze di materiali o coloriture preesistenti.
Contestualmente alle scelte sulle facciate, deve essere definito o verificato anche il colore dei serramenti esterni e delle ringhiere dei poggioli.
5. In caso di inottemperanza, sarà provveduto nei confronti dei proprietari a norma dell'art. 58 previa ingiunzione al ripristino.

ART. 44
TETTI A FALDE

1. In linea generale e fatte salve le previsioni della strumentazione urbanistica vigente, il manto di copertura dei tetti deve essere realizzato in tegole laterizie, preferibilmente "marsigliesi" salvo che in zone, ambiti o edifici tipologicamente connotati da altri materiali, curando l'armonico inserimento degli edifici nel paesaggio.
In ogni caso non è consentito l'uso di guaine bituminose, di lastre ondulate o grecate in plastica o altro materiale. Resta in ogni caso fatta salva ogni prescrizione presente nella strumentazione

urbanistica vigente nonché ogni diversa prescrizione degli Enti preposti alla tutela di particolari vincoli.

2. Le coperture degli edifici, di qualunque forma, non potranno avere inclinazione maggiore di 25° sull'orizzonte, salvo il caso di costruzioni ornamentali, che potranno essere approvate dal Funzionario previo parere della CE.
3. In caso di inottemperanza, sarà provveduto nei confronti dei proprietari a norma dell'art. 58 previa ingiunzione al ripristino.

ART. 45 COPERTURE A TERRAZZO

1. Le coperture a terrazzo, fatte salve le previsioni della strumentazione urbanistica vigente, devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri delle coperture circostanti e da ridurre l'impatto sul paesaggio, preferibilmente con materiali color grigio ardesia. Non sono consentite guaine riflettenti o nere.
2. Al di sopra della copertura a terrazzo non è consentita alcuna costruzione, ad eccezione delle seguenti:
 - a. una difesa costituita da parapetti, balaustre o ringhiere di altezza non superiore a 110 cm. sul piano del terrazzo; in casi particolari, tali difese potranno essere sostituite da sistemi di ancoraggio idonei a consentire la manutenzione;
 - b. camini, canne di ventilazione e simili;
 - c. parafulmini, antenne, pannelli solari (termici e fotovoltaici);
 - d. lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
 - e. eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, semprechè di minimo ingombro ed ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo, e comunque con un'altezza massima di m2,2;
 - f. sistemazioni a verde pensile se compatibili con le caratteristiche dell'edificio.
3. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto, ed integrarsi con l'architettura degli edifici.
4. Sulle coperture a terrazzo praticabili non sono consentite strutture di arredo.

ART. 46 ANTENNE RADIO-TELEVISIVE E ALTRE SOVRASTRUTTURE

1. Di norma è ammessa l'installazione di antenne televisive anche paraboliche fatto salvo in ogni caso la tutela dell'ordine, del decoro urbano, dell'estetica e del paesaggio, ed in modo tale da non costituire disturbo o confusione visiva anche nel rispetto delle partiture architettoniche di facciata, dipinte o a rilievo.
2. Analogamente le strutture a supporto della cartellonistica pubblicitaria, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, devono essere realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e da non costituire disturbo o confusione visiva nel rispetto delle partiture architettoniche di facciata, dipinte o a rilievo.

3. L'amministrazione comunale e/o il Responsabile del Servizio/Procedimento, possono in ogni momento vietare o disporre la rimozione di qualunque elemento che non rispetti le disposizioni di cui ai punti precedenti. E' vietato installare antenne in modo precario, di qualsiasi tipo esse siano ed in qualunque luogo possano trovarsi.

ART. 47 **SERRAMENTI ESTERNI**

1. Allo scopo di garantire la sicurezza, la difesa dalle intemperie e l'oscuramento degli ambienti, le finestre degli edifici devono di norma essere munite di persiane "alla genovese". Ai piani terra degli edifici affacciati su distacchi o spazi pubblici o situati in ambiente rurale, è consentito dotare le finestre di inferriate protettive.
2. I serramenti esterni oscuranti le finestre, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura degli altri varchi in facciata devono essere colorate uniformemente per ogni edificio.
I serramenti vetrati delle finestre di ogni facciata, visibili da luogo pubblico, devono avere lo stesso disegno e colore, salvo costituiscano singolarità architettonica originariamente concepita.
3. Le serrande dei magazzini, delle autorimesse, dei varchi e delle vetrine degli esercizi commerciali, posti al piano terreno sulla strada, possono essere anche di colore diverso da quello dei serramenti dei piani superiori purché uniforme e coordinato con quello delle serrande allo stesso piano del medesimo edificio, o, nei casi di cortina edilizia, del medesimo isolato.
4. Le riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori eguali a quelli dei serramenti esistenti.

ART. 48 **AGGETTI E SPORGENZE FISSE**

1. I poggiali, i cornicioni non possono sporgere all'esterno dei muri perimetrali degli edifici se non superiormente all'altezza di 3,00 m. dal marciapiede soggetto ad esclusivo transito pedonale e di 5,00 m. dal suolo aperto al transito veicolare; tale altezza si misura a partire dall'intradosso dei medesimi. Nel caso di marciapiedi o strade in pendenza tali altezze devono essere verificate nel punto minimo.
2. La sporgenza degli aggetti di cui al comma 1, qualora ubicati su strade pubbliche o di uso pubblico, non può superare la misura massima di 150 cm. dal filo dei muri perimetrali, restando comunque all'interno del filo del marciapiede di almeno 30 cm. Nel caso non esista marciapiede tale oggetto non potrà essere realizzato.
3. Nel caso di confrontanza anche parziale di edifici lungo vicoli non è consentito realizzare sporti in facciata. Il presente divieto di realizzare tali sporti si estende anche ai cortili e cave di privati ove si affaccino luci di vani abitabili per non peggiorarne le condizioni di luminosità. In generale non è consentito realizzare sporti, balconi od aggetti di qualsiasi natura sulle facciate delle vie (i tipici "carruggi") dei centri storici.
4. I serramenti, le persiane, le inferriate e simili non devono ingombrare il suolo pubblico all'intorno degli edifici, neppure nel movimento di apertura, se non ad altezza superiore a 2,50 m dal suolo soggetto a solo transito pedonale ed a 5,00 m. dal suolo aperto al transito veicolare.

5. Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico. In tal caso gli spazi coperti dovranno essere adeguatamente illuminati.
6. Sono fatte salve le preesistenze a condizione che risultino regolarmente autorizzate ai sensi di legge.
7. Non è consentita la posa a sporgere o pensile al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata su strade pubbliche, di apparecchiature di condizionamento, apparecchiature ricetrasmittenti o simili, salvo il caso di progettazione architettonica inserita nel prospetto, preventivamente approvata dal competente Ufficio comunale.
8. In caso di inottemperanza, sarà provveduto nei confronti dei proprietari a norma dell'art. 58 previa ingiunzione al ripristino.

ART. 49

SERVITU' PUBBLICHE SUI PROSPETTI

1. E' facoltà del Comune, previo avviso ai proprietari e senza indennizzo, applicare o far applicare alle fronti degli edifici, o di manufatti di qualsiasi natura, targhette dei numeri civici e tabelle della toponomastica urbana; piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, idranti e simili, apparecchi e tabelle di segnalazione stradale, mensole di sostegno murate sui prospetti a supporto di apparecchi illuminanti per la pubblica illuminazione, ganci di ancoraggio e occhielli di sostegno di funi e cavi elettrici della pubblica illuminazione e di altri impianti tecnologici di interesse pubblico, cassette di derivazione, fotocellule, telecamere, ed altre parti tecnologiche di impianti di pubblica utilità quali sostegni per impianti di pubblici servizi, nonchè lapidi e fregi decorativi, cartelli indicatori dei pubblici servizi, orologi ed avvisatori stradali ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione ed all'arredo degli spazi pubblici.
2. Gli elementi di cui sopra non devono compromettere la sicurezza statica dell'edificio, essere pericolosi per i pedoni né costituire barriera visiva di disturbo del traffico non devono costituire barriera architettonica o percettiva per persone con disabilità motorie o sensoriali; devono essere inseriti in modo rispettoso dell'estetica e del decoro urbano e non creare situazioni di squilibrio luminoso.
3. Nelle nuove costruzioni, per l'attuazione di quanto sopra, il Comune può imporre ai proprietari la predisposizione di tutti gli accorgimenti tecnici atti ad assicurare il miglior esito funzionale ed estetico delle installazioni.
4. I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di non rimuovere le cose oggetto della predetta servitù, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.
5. La manutenzione delle installazioni di cui al comma 1, nonchè delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico del Comune o degli altri enti installatori.

ART. 50
PARCHEGGI A RASO E PASSI CARRABILI

1. L'accesso dei veicoli alle proprietà private da strade e spazi pubblici è consentito tramite passi carrabili a raso o comportanti l'adattamento dei marciapiedi nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada.
2. Nella progettazione e nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere privilegiato il mantenimento di condizioni di permeabilità del terreno, con materiali valutati nel contesto.

ART. 51
STRADE E VIALI PRIVATI

1. I proprietari delle strade private devono obbligatoriamente provvedere alla loro manutenzione; nel caso di strade private con servitù di pubblico transito, prima della apertura delle stesse al pubblico transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune che stabilisca quali siano gli oneri a carico del proprietario.

ART. 52
DESTINAZIONE DEI DISTACCHI MURI DI CINTA

1. Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente . Le recinzioni, di disegno omogeneo per tutto l'edificio e in coerenza con il contesto, non potranno avere altezza superiore a 2,40 m. comprensiva di eventuali banchine o muretti;

TITOLO VI
VIGILANZA E DISPOSIZIONI FINALI

ART. 53
VIGILANZA

1. Il Dirigente Responsabile del competente Ufficio Comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Nell'esercizio del potere di vigilanza, i civili dipendenti a ciò delegati hanno facoltà, in qualsiasi momento, di accedere ai cantieri edilizi nonché alle costruzioni esistenti.
3. Nell'esercizio di tali mansioni, i dipendenti delegati dall'Amministrazione Comunale assumono la qualità, a seconda delle attribuzioni conferite dalla legge e dai regolamenti, di Ufficiali ed Agenti di polizia giudiziaria.
4. Gli Ufficiali ed Agenti di polizia giudiziaria preposti a tali compiti sono tenuti a redigere i verbali di accertamento delle violazioni, a trasmetterli nei casi previsti dalla legge all'Autorità Giudiziaria, al Presidente della Giunta Provinciale ed al Dirigente Responsabile del competente

Ufficio Comunale, il quale, previ gli ulteriori accertamenti ritenuti necessari tramite l'Ufficio tecnico comunale, dispone gli atti conseguenti nei termini stabiliti dalle leggi vigenti.

5. Nei casi in cui nel presente Regolamento venga fatto riferimento alla Civica Amministrazione o al Comune, l'individuazione dell'organo competente avviene sulla base dello Statuto e del Regolamento generale dell'ordinamento degli Uffici o Servizi.

ART. 54

CONTRAVVENZIONE AD ALCUNE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

1. Sono soggette, ai sensi della legge 24 novembre 1981, n. 689 e successive modificazioni, alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma di denaro, le violazioni delle disposizioni del presente regolamento elencate qui di seguito, sempreché non siano diversamente sanzionate da altre disposizioni di legge:
 - Inizio dei lavori senza la previa comunicazione scritta - minimo Euro 100,00 - massimo Euro 300,00 .
 - Cartello indicatore non esposto all'ingresso del cantiere - minimo Euro 100,00 - massimo Euro 300,00 .
 - Mancata comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie minimo Euro 170,00 - massimo Euro 500,00 .
 - Mancata comunicazione di fine lavori - minimo Euro 100,00 - massimo Euro 300,00 .
 - Inosservanza delle prescrizioni regolamentari in materia di decoro degli spazi, della risistemazione degli spazi pubblici dopo la chiusura dei cantieri e dei prospetti minimo Euro 170,00 - massimo euro 500,00 .
 - Interventi non conformi al disposto dell'art. 57 del presente Regolamento minimo Euro 170,00 - massimo Euro 500,00 .
 - Interventi non conformi al disposto di cui ai comma 1, 2, 3 e 4 dell'art. 57 del presente Regolamento minimo Euro 170,00 - massimo Euro 500,00 .

ART. 55

ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento Edilizio entrerà in vigore a seguito dell'intervenuta approvazione comunale ex art. 3 L.R. 06.06.2008 n° 16 e s.m.i..
2. Le norme del presente Regolamento Edilizio agiscono in subordine rispetto alla strumentazione urbanistica sia vigente che approvata in futuro, intendendosi in tal senso che ogni e qualunque disposizione di cui al presente testo che si ponga in contrasto con le disposizioni di cui al PUC e/o allo Strumento Attuativo vigenti deve intendersi implicitamente abrogata.

ART. 56

ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME

1. Fatto salvo quanto previsto all'art. 59 comma 2, l'entrata in vigore del presente regolamento comporta la contemporanea abrogazione del precedente Regolamento Edilizio e di precedenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto contenuto nel presente regolamento.

ART. 57

VERIFICA DELLE AUTOCERTIFICAZIONI

1. Nel caso in cui si demandino ai privati attività dichiarative o certificative, il Dirigente preposto può disporre accertamenti d'ufficio nel limite di almeno il 5% degli interventi per i quali ci si è avvalsi delle predette modalità, fatto comunque salvo il caso in cui vi siano fondate ragioni per ritenere tali dichiarazioni e certificazioni in tutto o in parte non veritiere ovvero l'ipotesi in cui il controllo risulti giustificato dalla rilevanza dell'intervento.

ART. 58

CRITERI PROGETTUALI DI QUALITÀ

1. Il regolamento mira ad assicurare soluzioni rivolte alla qualità architettonica degli interventi, alla definizione prestazionale del verde, al potenziamento dell'edilizia ecocompatibile e alla sostenibilità ambientale nel rispetto dei valori storici e paesaggistici.
2. In particolare, nel rispetto dei valori sopra richiamati, il Regolamento Edilizio Comunale intende prioritariamente perseguire i seguenti obiettivi:
 - contenimento dei consumi energetici
 - risparmio delle energie non rinnovabili
 - incentivazione dell'utilizzo di energie rinnovabili
3. Il perseguimento di tali obiettivi è garantito attraverso l'indicazione di misure, obbligatorie e facoltative, graduate in ragione della tipologia di intervento
4. Il contenimento dei consumi energetici, in coerenza con la specifica legislazione di settore, deve essere perseguito anche attraverso il miglioramento della prestazione energetica dell'involucro dell'immobile. Per i parametri ed i limiti di riferimento, si rimanda alla specifica normativa di settore. Il miglioramento della prestazione energetica dell'involucro può anche essere facoltativamente assicurato tramite la previsione di tetti verdi. Per le nuove costruzioni e in caso di ristrutturazione delle facciate comprensiva di sostituzione dei serramenti è comunque obbligatorio l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni.
5. Il risparmio delle fonti energetiche non rinnovabili deve essere perseguito anche attraverso il miglioramento dell'efficienza degli impianti. A tal fine è obbligatorio nel caso di nuovi edifici:
 - in relazione agli impianti termici il ricorso a caldaie a condensazione e centralizzate - sistemi di regolazione termica individuale (es. valvole termostatiche) a sistemi di contabilizzazione individuale del calore;
 - in relazione agli impianti elettrici il ricorso a dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (es. interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc..).Il miglioramento dell'efficienza degli impianti può anche essere facoltativamente assicurato con il ricorso a sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti).
Il singolo dispositivo installato sull'elemento di erogazione calorica dovrà avere una sensibilità a variazioni di temperatura almeno +2C° e presentare una risposta inferiore al minuto.
6. L'utilizzo di energie rinnovabili deve essere perseguito allo scopo del soddisfacimento del fabbisogno energetico. A tal fine è obbligatorio nel caso di nuovi edifici prevedere l'installazione di impianti solari termici per la produzione dell'acqua calda sanitaria dimensionati per una integrazione annua del fabbisogno energetico non inferiore al 50%.
Il soddisfacimento del fabbisogno energetico conseguibile tramite l'utilizzo di energia alternativa può anche essere facoltativamente assicurato con l'installazione di : impianti solari

fotovoltaici per la produzione di energia elettrica; componenti bioclimatici (serre bioclimatiche, muri trombe, sistemi a guadagno diretto, ecc.).

E', inoltre, in ogni caso obbligatorio prevedere nelle nuove costruzioni:

- a) l'orientamento verso il basso dei flussi luminosi negli spazi esterni allo scopo di evitare inquinamento luminoso;
- b) il corretto soleggiamento delle superfici esposte alla luce solare avuto riguardo alla forma ed ubicazione del lotto fabbricabile, nonché all'imposizione di distanze adeguate;
- c) l'adozione di soluzioni in grado di garantire una ventilazione costante sui diversi lati del fabbricato tali da impedire l'azione del radon e quindi i suoi effetti sull'uomo;
- d) l'impiego di dispositivi di controllo/regolazione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.);
- e) l'impiego di dispositivi di controllo della temperatura negli ambienti (valvole termostatiche, ecc.)

ART. 59 INDIRIZZI PROGETTUALI DI QUALITA'

Allo scopo di perseguire le finalità di cui al primo comma dell'art. 69 ed avuto riguardo alle disposizioni di cui al 4° - 5° e 6° comma dello stesso articolo 69, nella primaria esigenza di garantire il benessere degli abitanti, sia pure in relazione alle diverse destinazioni d'uso, non si può prescindere dal rapporto con i seguenti aspetti:

- controllo delle emissioni dannose
- smaltimento degli aeriformi
- acque reflue
- tenuta all'acqua
- illuminamento naturale ed artificiale
- temperatura dell'aria interna operante
- temperatura superficiale
- ventilazione
- protezione dall'intrusione di animali nocivi
- protezione dal rumore
- fruibilità di spazi ed attrezzature
- assenza di barriere architettoniche e simili
- permeabilità del suolo
- tutela e promozione del verde privato
- contenimento dei consumi idrici
- sicurezza

Per quanto ciascuno di essi risulti già disciplinato nelle diverse normative di settore il presente Regolamento potrà essere corredato da documenti di indirizzo utili ad orientare l'azione progettuale.

Più in particolare potranno essere fornite indicazioni in ordine:

- a. ai materiali ed al loro contenuto ecologico;
- b. all'uso del verde finalizzato a garantire condizioni di ombreggiamento estivo e di protezione dai venti invernali;
- c. al previsto utilizzo dei materiali di risulta del cantiere;
- d. alla previsione di riutilizzo delle acque meteoriche;
- e. al previsto sistema per la raccolta dei rifiuti, ai locali a ciò deputati ed alla sua compatibilità con la raccolta differenziata.

In rapporto a ciascun requisito di qualità dovranno essere indicate:

- l'esigenza da garantire;

- il livello della prestazione in rapporto alla natura e alla tipologia dell'intervento edilizio;
- la prestazione richiesta al tecnico progettista nonché gli elementi documentali con riferimento alle diverse fasi: progettuale; in corso d'opera; a lavori ultimati.

ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO

ELABORATI SPECIFICI RICHIESTI IN RELAZIONE ALLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

OPERE INTERNE

1. relazione tecnica di cui al precedente punto F) dell'art. 13 del presente regolamento resa in forma asseverata; (con l'avvertenza che all'interno del perimetro del Centro Storico Urbano la relazione deve essere sempre corredata da idonea documentazione fotografica)

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Qualora l'intervento riguardi l'area di pertinenza dell'edificio, planimetria della stessa in scala 1:200 con evidenziato il perimetro dell'intervento, recante le principali quote del terreno, con particolare riguardo a quelle dei vertici estremi della proprietà, a quelle del ciglio di eventuali strade ed alla quota del terreno naturale in corrispondenza del punto più basso del perimetro dell'edificio oggetto di intervento. Devono inoltre essere indicate le essenze arboree ed alto arbustive presenti, con le loro caratteristiche;
2. rilievo dello stato attuale, progetto delle opere ivi compresi gli allacci, tavole di raffronto con idonea indicazione grafica delle parti da demolire e delle parti da costruire, o da demolire/ricostruire, in scala 1:100;
3. documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio dell'edificio e delle aree di pertinenza;
4. prima del rilascio del provvedimento abilitativo, elaborati atti a dimostrare la rispondenza dell'intervento ai requisiti di risparmio energetico dettati dalla legislazione vigente in materia, nel caso che l'intervento comporti l'esecuzione di opere murarie di modifica o di rifacimento di opere preesistenti che interessino almeno il 50 % dei muri di tamponamento ovvero dei solai di sottotetto o di copertura ovvero dei pavimenti su solai che insistono su spazi aperti nonché l'esecuzione di opere comportanti un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 5 %;

INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. rilievo dello stato di fatto dell'edificio o delle parti da assoggettare all'intervento, comprendente, in scala 1:100: - piante quotate di tutti i piani , anche non abitabili, oggetto di intervento, complete delle relative destinazioni d'uso; - piante quotate delle coperture con eventuali volumi tecnici; - sezioni quotate; - prospetti quotati; in scala 1:200; rilievo delle aree di pertinenza con indicazione delle essenze arboree presenti e delle loro caratteristiche;
2. progetto dell'intervento con piante, sezioni, prospetti, in scala 1:100, contenente l'indicazione della destinazione d'uso di tutti i vani ed accessori delle parti di edificio soggette all'intervento, nonché i necessari dettagli in scala maggiore, corredata dalla legenda dei materiali di cui è previsto l'impiego;

3. tavole di raffronto: piante, sezioni e prospetti in scala 1:100, con l'indicazione grafica delle opere edilizie da demolire, da costruire e delle opere di cui il progetto prevede la demolizione/ricostruzione, nonché l'indicazione degli abbattimenti delle alberature e dei nuovi inserimenti vegetali;
4. per interventi modificativi delle facciate di edifici storici di evidente pregio storico-architettonico, particolari di prospetto, in scala non inferiore a 1:20, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore, e documentazione fotografica di dettaglio che illustri lo stato degli intonaci ed eventuali stratigrafie
5. qualora l'intervento riguardi l'area di pertinenza dell'edificio, planimetrie di progetto e di raffronto in scala 1:200 della stessa con evidenziato il perimetro dell'intervento, recante le principali quote del terreno, con particolare riguardo a quelle dei vertici estremi della proprietà, a quelle del ciglio di eventuali strade ed alla quota del terreno naturale in corrispondenza del punto più basso del perimetro dell'edificio oggetto di intervento, evidenziante anche eventuali reinterri e scavi; ove il progetto preveda modifiche del verde occorre produrre la relazione contenente l'indicazione delle essenze arboree da porre a dimora o da eliminare oltre a specifica documentazione fotografica dello stato di fatto; in tale ipotesi è richiesto un progetto del verde, esteso a tutta l'area rappresentata nella planimetria di cui sopra;
6. schema dell'impianto per lo smaltimento delle defluenze nere e bianche e dei relativi allacciamenti qualora tali impianti siano soggetti a modifiche, nello stato attuale, in quello di progetto ed in quello di raffronto, con indicazione grafica degli impianti di cui il progetto prevede la demolizione, degli impianti di cui prevede la demolizione, di quelli di cui prevede la demolizione/ricostruzione;
7. tavola relativa alla individuazione ed al calcolo dettagliato della superficie agibile S.A. qualora ne sia progettata la modifica;
8. prima del rilascio del provvedimento abilitativo, elaborati atti a dimostrare la rispondenza dell'intervento ai requisiti di risparmio energetico dettati dalla legislazione vigente in materia, nel caso che l'intervento comporti l'esecuzione di opere murarie di modifica o di rifacimento di opere preesistenti che interessino almeno il 50 % dei muri di tamponamento ovvero dei solai di sottotetto o di copertura ovvero dei pavimenti su solai che insistono su spazi aperti nonché l'esecuzione di opere comportanti un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 5%;

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. planimetria dell'area di pertinenza dell'edificio, in scala 1:200, recante le principali quote del terreno, con particolare riguardo a quelle dei vertici estremi della proprietà, a quelle del ciglio di eventuali strade ed alla quota del terreno naturale in corrispondenza del punto più basso del perimetro dell'edificio oggetto di intervento, devono inoltre essere indicate le essenze arboree ed alto arbustive presenti, con le loro caratteristiche;
2. rilievo dello stato di fatto, comprendente, in scala 1:100: - piante quotate di tutti i piani, anche non abitabili, oggetto di intervento, complete delle relative destinazioni d'uso; - piante quotate delle coperture con eventuali volumi tecnici; - sezioni quotate; - prospetti quotati;
3. progetto di ristrutturazione edilizia completo di piante, sezioni, prospetti, quotati in scala 1:100; i necessari dettagli in scala maggiore; con indicazione specifica della destinazione d'uso di progetto di tutti i vani e accessori delle parti oggetto di intervento;

4. tavole di raffronto piante, sezioni e prospetti in scala 1:100, con l'indicazione grafica delle opere da demolire, da costruire e delle opere di cui il progetto prevede la demolizione/ricostruzione;
5. per interventi modificativi delle facciate di edifici storici di evidente pregio storico-architettonico, particolari di prospetto, in scala non inferiore a 1:20, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore, nonché la documentazione fotografica di dettaglio che illustri lo stato degli intonaci ed eventuali stratigrafie;
6. documentazione fotografica riferita agli interni;
7. qualora l'intervento riguardi l'area di pertinenza dell'edificio, planimetrie di progetto e di raffronto in scala 1:200 della stessa con evidenziato il perimetro dell'intervento, recante le principali quote del terreno, con particolare riguardo a quelle dei vertici estremi della proprietà, a quelle del ciglio di eventuali strade ed alla quota del terreno naturale in corrispondenza del punto più basso del perimetro dell'edificio oggetto di intervento, evidenziante anche eventuali reinterri e scavi; ove il progetto preveda modifiche del verde occorre produrre la relazione contenente l'indicazione delle essenze arboree da porre a dimora o da eliminare oltre a specifica documentazione fotografica dello stato di fatto; in tale ipotesi è richiesto un progetto del verde, esteso a tutta l'area rappresentata nella planimetria di cui sopra;
8. schema dell'impianto per lo smaltimento delle defluenze nere e bianche e dei relativi allacciamenti esterni qualora tali impianti siano soggetti a modifiche;
9. tavola relativa alla individuazione ed al calcolo dettagliato della superficie agibile S.A. e/o della superficie lorda abitabile S.L.A. qualora ne sia progettata la modifica;
10. prima del rilascio del provvedimento abilitativo, elaborati atti a dimostrare la rispondenza dell'intervento ai requisiti di risparmio energetico dettati dalla legislazione vigente in materia, nel caso che l'intervento comporti l'esecuzione di opere murarie di modifica o di rifacimento di opere preesistenti che interessino almeno il 50% dei muri di tamponamento ovvero dei solai di sottotetto o di copertura ovvero dei pavimenti su solai che insistono su spazi aperti nonché l'esecuzione di opere comportanti un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 5%;

COSTRUZIONE DI PARCHEGGI DI PERTINENZA NEL SOTTOSUOLO DEL LOTTO DI SINGOLI FABBRICATI - SISTEMAZIONE SUPERFICIALE DELLE AREE

1. Oltre a quanto richiesto per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, la richiesta di P.d.C. o la denuncia di inizio dei lavori dovranno essere corredate di:
 - dichiarazione del richiedente sull'effettivo rapporto di pertinenzialità tra i progettati parcheggi e l'edificio che insiste sul lotto.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Oltre alla documentazione richiesta da normative urbanistiche, ambientali e di settore, sono necessari:

1. certificato catastale attuale della proprietà e stralcio della mappa catastale con indicazioni in evidenza della proprietà interessata dal progetto e della superficie da asservire all'edificio progettato;
2. planimetria generale orientata in scala non inferiore a 1:2000 o 1:1000 con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, del loro regime giuridico e delle relative caratteristiche geometriche;

3. progetto delle opere di urbanizzazione primaria previste: planimetria generale, profilo longitudinale, sezioni trasversali, sezione tipo, tipi dei manufatti e delle opere d'arte in scala adeguata;
4. planimetria asseverata dell'area fabbricabile in scala 1:200, recante le principali quote del terreno con particolare riguardo a quelle dei vertici estremi della proprietà ed a quelle del ciglio di eventuali strade, nonché alla quota del terreno naturale in corrispondenza del punto più basso del perimetro della costruzione progettata, nonché l'indicazione dei confini di proprietà, dei limiti di zona del P.U.C., delle alberature esistenti e delle loro caratteristiche;
5. sezioni schematiche trasversali e longitudinali, in scala non minore di 1:200, debitamente quotate, estese sino a comprendere i fabbricati preesistenti all'intorno, con l'indicazione dell'altezza e del numero di piani del fabbricato progettato e di quelli circostanti, nonché dei movimenti di terreno progettati per la collocazione del fabbricato sul terreno, sino al raccordo con il terreno naturale preesistente conservato;
6. La documentazione fotografica panoramica deve essere ripresa in modo da illustrare l'intera area d'intervento nel contesto;
7. tavola contenente, in relazione alle diverse zone individuate dallo strumento urbanistico generale:
 - a) l'indicazione ed il calcolo dettagliato della superficie del lotto asservibile;
 - b) il calcolo dettagliato della superficie agibile S.A. del fabbricato progettato;
 - c) il calcolo dettagliato dell'indice di utilizzazione insediativa risultante;
 - d) l'indicazione e il calcolo dettagliato della superficie asservita ove la stessa non coincida con il lotto asservibile;
 - e) l'indicazione e il calcolo dettagliato della superficie da assoggettare a contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
 - f) il calcolo dettagliato delle superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e delle relative percentuali;
 - g) il calcolo dettagliato delle superfici destinate a parcheggio ad uso privato e di quelle destinate ad uso pubblico in superficie e in sottosuolo;
 - h) ogni altro calcolo richiesto da norme di legge, nonché dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del presente regolamento;
8. planimetria in scala 1:200 con l'indicazione del fabbricato progettato e delle distanze del medesimo dai fabbricati limitrofi, dai limiti di zona, dai limiti di lotto, dai confini di proprietà, dai margini delle strade esistenti o di quelle di previsione, dai muri di contenimento, da corsi d'acqua pubblici;
9. progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano del fabbricato, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, corredate dalle indicazioni specifiche delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni longitudinali e trasversali;
10. planimetria in scala 1:200 delle pertinenze scoperte del fabbricato, recante le quote di progetto, corredata di indicazioni di dettaglio, grafiche e descrittive, atte a illustrare i tipi e le caratteristiche dei muri di sostegno e di cinta, delle recinzioni, delle pavimentazioni, delle bordure, le caratteristiche delle sistemazioni a verde e delle alberature, le destinazioni d'uso, l'ubicazione, la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sui marciapiedi, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti, le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale, il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita, il posizionamento dei posti auto;
11. eventuale fotomontaggio correttamente proporzionato dell'intervento inserito nelle principali viste panoramiche;

12. schema degli impianti per lo smaltimento delle acque bianche e di quelle nere e dei relativi allacciamenti;
13. elaborati di indagine geologica e di verifica sotto il profilo geotecnico della fattibilità delle opere previste, in conformità alle norme tecniche vigenti in materia;

Inoltre, è richiesto, prima dell'inizio dei lavori, elaborato progettuale dell'impianto termico, riferito ai requisiti previsti di risparmio energetico e di isolamento termico, a norma della vigente legislazione in materia, da depositarsi direttamente presso l'Ufficio Comunale competente.

VARIANTI A CONCESSIONI GIA' RILASCIATE

1. relazione tecnico-illustrativa delle varianti nei confronti del progetto approvato e delle ragioni che le rendono necessarie, contenente: notizie in merito allo stato di avanzamento dei lavori, corredata di documentazione fotografica illustrante lo stato dei lavori;
2. elaborati progettuali conformi a quanto richiesto dal presente articolo per i diversi tipi di intervento, idonei ad illustrare la variante rispetto al progetto approvato, e quindi comprensivi, oltre che degli elaborati progettuali veri e propri, anche degli elaborati di raffronto indicanti con apposita simbologia grafica le opere di cui il progetto di variante, rispetto a quello approvato, che illustrino:
 - la demolizione, o la non realizzazione;
 - le opere previste ex novo dal progetto di variante;
 - le opere di cui il progetto di variante prevede la demolizione e la ricostruzione nella stessa posizione.

INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO

Nel caso in epigrafe la domanda volta all'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria, dovrà contenere per quanto possa occorrere:

1. ricerca storico-documentale atta a fornire la dimostrazione dell'epoca in cui i lavori sono stati eseguiti e quindi corredata di documenti probanti allo scopo oppure, nel caso in cui non sia stato possibile acquisirli, di atti notori o di dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà;
2. stralcio della strumentazione urbanistica vigente all'epoca dell'esecuzione dei lavori e del P.U.C. vigente al momento della presentazione della domanda di concessione, con indicazione dell'immobile interessato dai lavori;
3. Documentazione fotografica ed ogni altro elaborato, fra quelli elencati in precedenza per i diversi tipi di intervento, atto a rappresentare in modo esauriente e completo le opere eseguite.

INDICE

Titolo I – Disposizioni generali

ART. 1 – Oggetto del Regolamento Edilizio	Pag. 2
ART. 2 – Commissione Edilizia	Pag. 2
ART. 3 – Commissione per il Paesaggio	Pag. 3
ART. 4 – Competenze per la Commissione per il Paesaggio	Pag. 4
ART. 5 – Verbalizzazione dei Pareri – Comunicazione	Pag. 5

Titolo II – Titoli Edilizi Abilitativi

ART. 6 – Forma e contenuto della domanda di permesso di costruire	Pag. 5
ART. 7 – Forma, contenuto e procedura della Denuncia di Inizio Attività	Pag. 6
ART. 8 – Documenti a corredo dell’istanza di permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività	Pag. 8
ART. 9 – Elaborati richiesti	Pag. 8
ART. 10 – Adempimenti connessi al titolo edilizio abitativo	Pag. 9
ART. 10 bis – Opere urgenti	Pag. 10

Titolo III – Esecuzione dei lavori, agibilità

ART. 11 – Adempimenti preliminari	Pag. 11
ART. 12 – Recinzioni ed impianti di cantiere	Pag. 12
ART. 13 – Disciplina del cantiere, cartello indicatore	Pag. 12
ART. 14 – Verifica dei punti fissi	Pag. 13
ART. 15 – Inizio dei lavori	Pag. 14
ART. 16 – Ultimazione dei lavori	Pag. 14
ART. 17 – Agibilità delle costruzioni	Pag. 15

Titolo IV - Norme edilizie di interesse igienico e tecnologico

ART. 18 – Tipi e requisiti dei locali agibili e locali accessori	Pag. 16
ART. 19 – Interventi di recupero degli edifici storici	Pag. 17
ART. 20 – Superficie di pavimento	Pag. 17
ART. 21 – Altezza netta interna	Pag. 18
ART. 22 - Soppalchi	Pag. 18
ART. 23 - Illuminazione	Pag. 19
ART. 24 - Ventilazione	Pag. 19
ART. 25 - Verande	Pag. 20
ART. 26 - Difesa dei fabbricati dall’umidità del suolo, intercapedini	Pag. 20
ART. 27 - Caratteristiche dei muri degli edifici	Pag. 20
ART. 28 - Caratteristiche parapetti e ringhiere	Pag. 21
ART. 29 - Cucina, cucinino e posto di cottura	Pag. 21
ART. 30 - Locali per servizi igienici	Pag. 21
ART. 31 - Vani scala	Pag. 22
ART. 32 - Atri d’ingresso, corridoi e passaggi di uso comune	Pag. 22
ART. 33 - Cantine, magazzini e depositi	Pag. 22

ART. 34 - Locali autorimessa	Pag. 23
ART. 35 - Costruzioni a destinazione speciale	Pag. 23
ART. 36 - Canne fumarie	Pag. 23
ART. 37 - Gronde e pluviali	Pag. 23
ART. 38 – Requisiti igienici dei suoli da edificare	Pag. 24
ART. 39 – Superamento barriere architettoniche	Pag. 24
ART. 40 – Igiene e sicurezza degli edifici	Pag. 25

Titolo V - Norme edilizie di interesse urbano ed ambientale

ART. 41 – Decoro degli spazi liberi	Pag. 25
ART. 42 - Conservazione e decoro degli edifici	Pag. 26
ART. 43 - Prospetti esterni	Pag. 27
ART. 44 - Tetti a falde	Pag. 27
ART. 45 - Coperture a terrazzo	Pag. 28
ART. 46 - Antenne radio-televisive ed altre sovrastrutture	Pag. 28
ART. 47 - Serramenti esterni	Pag. 29
ART. 48 - Aggetti e sporgenze fisse	Pag. 29
ART. 49 - Servitù pubbliche sui prospetti	Pag. 30
ART. 50 - Parcheggi a raso e passi carrabili	Pag. 31
ART. 51 - Strade e viali privati	Pag. 31
ART. 52 - Destinazione dei distacchi , muri di cinta	Pag. 31

Titolo VI - Vigilanza e disposizioni finali

ART. 53 – Vigilanza	Pag. 31
ART. 54 - Contravvenzione ad alcune disposizioni regolamentari	Pag. 32
ART. 55 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	Pag. 32
ART. 56 - Abrogazione di precedenti norme	Pag. 32
ART. 57 - Verifica delle autoverificazioni	Pag. 32
ART. 58 - criteri progettuali di qualità	Pag. 33
ART. 59 - indirizzi progettuali di qualità	Pag. 34

<u>Allegato al Regolamento Edilizio</u>	Pag. 35
---	---------