



**COMUNE DI SOLEMINIS**  
Provincia di Cagliari

## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

### piano urbanistico comunale – variante generale

#### **ATTI di approvazione e entrata in vigore:**

- PUC con Delibera del C. C. n° 84 del 30/12/1997 e pubblicata sul BURAS n° 9 del 20/03/1998
- Variante 1 con Delibera del C. C. n° 2 del 19/02/2007 e pubblicata sul BURAS n° 8 del 19/03/2007
- Variante 2 con Delibera del C. C. n° 16 del 03/06/2008 e pubblicata sul BURAS n° 20 del 28/06/2008
- Variante 3 con Delibera del C. C. n° 40 del 31/08/2010 e pubblicata sul BURAS n° 37 del 17/12/2010
- Variante 4 con Delibera del C. C. n° 16 del 25/05/2012 e pubblicata sul BURAS n° 39 del 06/09/2012
- Variante 5 con Delibera del C. C. n° 21 del 28/06/2012 e pubblicata sul BURAS n° 47 del 02/11/2012
- Variante 6 con Delibera del C. C. n° 2 del 30/01/2013 e pubblicata sul BURAS n° 23 del 23/05/2013
- Variante 7 con Delibera del C. C. n° 3 del 25/02/2015 e pubblicata sul BURAS n° 22 del 14/05/2015

il sindaco

il capo dell'ufficio tecnico

il segretario comunale

## INDICE

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
Capo Primo - Norme Preliminari.....	1
Capo Secondo - Commissione Edilizia.....	1
Capo Terzo - Parere Preventivo.....	2
Capo Quarto - Concessione Edilizia.....	4
Capo Quinto- Autorizzazione.....	10
Capo Sesto - Denuncia Inizio Attività.....	13
Capo Sesto - Esecuzione e controllo delle opere.....	15
TITOLO SECONDO - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE.....	21
Capo Unico - Interventi, Definizioni, Indici e Norme di Fabbricazione.....	21
TITOLO TERZO - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE.....	38
Capo Primo - Decoro degli Edifici e Arredo Urbano.....	38
Capo Secondo - Norme Igieniche.....	41
Capo Terzo - Norme Relative alle Aree Scoperte.....	46
Capo Quarto - Norme di Buona Costruzione.....	46
Capo Quinto - Uso di Suolo, Spazio e Servizi Pubblici. Rinvenimenti e Scoperte.....	59
Capo Sesto - Garanzie della pubblica incolumità.....	61
TITOLO QUARTO - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	64
ALLEGATI:	
- Scheda tecnica descrittiva	
- Allegato R.E.1 – Dichiarazione di conformità del progetto illuminotecnico alle linee guida – dichiarazione di Progetto a regola d'arte. <i>(allegato all'art. 91 bis integrato con variante n° 3 approvata con Delibera del C.C. n° 40 del 31/08/2010 pubblicata sul B.U.R.A.S. N° 37 del 17/12/2010)</i>	
- Allegato R.E.2 – Dichiarazione di conformità installazione alle linee guida. <i>(allegato all'art. 91 bis integrato con variante n° 3 approvata con Delibera del C.C. n° 40 del 31/08/2010 pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 37 del 17/12/2010)</i>	

## TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo Primo - Norme Preliminari

#### Art. 1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Il Regolamento Edilizio costituisce parte integrante e sostanziale del Piano Urbanistico Comunale (art.8, L.R.20 del 1 luglio 1991).

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione da costruire nel territorio comunale sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, nelle Norme di Attuazione e nella cartografia e nelle norme degli strumenti urbanistici vigenti.

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai Regolamenti Edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

### Capo Secondo - Commissione Edilizia

#### Art. 2 - Attribuzioni della C.E. *(art. integrato con variante n° 7 approvata con Delibera del C.C. n° 3 del 25/02/2015 pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 22 del 14/05/2015)*

La C.E. è un organo consultivo del comune che viene interpellato:

- a. su questioni di carattere urbanistico riguardanti il territorio comunale: piani attuativi;

Nei casi ritenuti necessari, la C.E. può essere interpellata su:

- a. su progetti relativi ad opere di particolare importanza;**

#### Art. 3 - Composizione della C.E.

La Commissione Edilizia è composta:

- dal Responsabile del Servizio Tecnico o da un suo delegato, che la presiede;
- da cinque tecnici professionisti (architetto, ingegnere, perito edile o geometra, agronomo, geologo), designati dalla Giunta Comunale sulla base di terne proposte dai rispettivi Ordini Professionali;

La Commissione può inoltre essere integrata, a seconda dei problemi da trattare e nei casi ritenuti necessari, da un esperto in materie le cui figure professionali non risultino già presenti nella Commissione.

I commissari durano in carica cinque anni, sono rieleggibili, e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Ai sensi dell'articolo 11 della Legge Regionale 32/91, per l'esame di opere di particolare complessità, il presidente della C.E. può invitare a presenziare alle sedute un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche scelto in una terna di nominativi designati dalle associazioni dei disabili.

Ai sensi dell'articolo 11 del D.L. 115/1974, convertito in legge e modificato con la legge 27 Giugno 1974, numero 247, per i pareri sui progetti di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o della Regione, o comunque fruente di contributo statale o regionale, la Commissione Edilizia è integrata dai competenti sovrintendenti ai monumenti ed alle antichità, o da loro rappresentanti, nei casi in cui le norme prescrivano il loro parere, nonché dal competente comandante dei Vigili del fuoco o da un suo rappresentante. Il parere della Commissione così integrata sostituisce tutti i pareri ed i nulla osta richiesti ai fini del rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione.

#### **Art. 4 - Funzionamento della C. E.**

La Commissione si riunisce di norma una volta ogni due mesi, su convocazione del Responsabile del Servizio Tecnico o di un suo delegato, che ne assume la presidenza. Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari.

I pareri saranno espressi a maggioranza assoluta dei voti. In caso di parità, prevale il voto del Responsabile del Servizio Tecnico o del suo delegato.

I progetti saranno accompagnati da apposita istruttoria redatta dall'Ufficio Tecnico. I componenti della C.E. non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione dev'essere annotata nel verbale.

Le funzioni di Segretario della C.E. saranno disimpegnate dal Segretario Comunale o da un altro impiegato del Comune all'uopo delegato, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente e dai commissari. Il Segretario provvederà inoltre ad annotare nella domanda il parere espresso dalla Commissione riguardo ai progetti esaminati e ad apporre sui relativi disegni e domanda la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data, e deve inoltre provvedere a far firmare le domande e far vistare gli elaborati esaminati dal segretario e dal presidente della C.E..

### **Capo Terzo - Parere Preventivo**

#### **Art. 5 - Contenuti generali**

Il Parere Preventivo è lo strumento mediante il quale l'Amministrazione (o il Responsabile del Servizio Tecnico) si esprime sulla fattibilità di interventi significativi di trasformazione del territorio comunale (o di interventi su immobili), fornendo indirizzi ed eventuali prescrizioni specifiche.

Tale strumento in primo luogo ha lo scopo di informare il soggetto interessato degli intendimenti dell'Amministrazione in ordine a programmi di realizzazione di opere pubbliche comportanti l'espropriazione delle aree e, in secondo luogo, di indirizzare le scelte progettuali generali del soggetto proponente, al fine di perseguire un assetto territoriale equilibrato e conforme alle scelte ed agli obiettivi del PUC.

Il Parere Preventivo è obbligatorio nel caso di Piani Urbanistici Attuativi ed è invece facoltativo nel caso di immobili vincolati, di interventi relativi ad edifici ovvero complessi edilizi di rilevante interesse per caratteristiche formali ed architettoniche, consistenza e localizzazione.

#### **Art. 6 - Documentazione da presentare nel caso di piani urbanistici attuativi**

Nel caso di piani urbanistici attuativi il soggetto interessato potrà richiedere all'Amministrazione il nulla osta sulla fattibilità dell'intervento in relazione a programmi di realizzazione di opere pubbliche comportanti l'espropriazione delle medesime aree.

A tale scopo dovrà presentare una relazione sintetica nella quale dovranno essere indicati gli estremi catastali delle aree interessate, le volumetrie in progetto e le destinazioni d'uso ed una planimetria schematica dell'intervento proposto.

Entro 90 giorni dalla data di presentazione, la richiesta dovrà essere esaminata dal Consiglio Comunale che esprimerà il proprio parere sulla base dei documenti di programmazione già approvati, ovvero in corso di approvazione. Decorso tale termine il parere si intende espresso in senso favorevole.

Successivamente, in caso di parere favorevole, il soggetto interessato potrà richiedere il rilascio del parere preventivo di cui al 3° comma del presente articolo.

La richiesta per gli interventi soggetti al rilascio del nulla osta di cui al 4° comma dovrà essere presentata entro 6 mesi dal rilascio del medesimo, pena la sua decadenza.

La richiesta dovrà contenere i termini essenziali per la descrizione dell'intervento proposto, con particolare riferimento al suo impatto e alla sua sostenibilità.

La documentazione da presentare, in triplice copia e su supporto informatico (come da disciplinare redatto dall'Ufficio Tecnico a seguito dell'approvazione del presente Regolamento Edilizio), è costituita dai seguenti elaborati:

- planimetria della zona in scala 1:2.000;
- rilievo dell'area in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione dei limiti delle proprietà, delle opere di urbanizzazione esistenti, dei fabbricati circostanti, e di ogni altro elemento utile al fine di descrivere compiutamente lo stato di fatto;
- documentazione fotografica dell'area; le fotografie devono essere a colori in formato minimo 15x10 cm montate su cartoncino A/4 con didascalie e planimetria con indicati i punti di ripresa;
- relazione illustrativa contenente l'indicazione delle scelte progettuali generali, delle caratteristiche urbanistiche dell'intervento;
- planovolumetrico dell'intervento in scala opportuna con rappresentazione tridimensionale ed eventuale simulazione di inserimento nel contesto.

Entro 60 giorni dalla data di ricevimento, la proposta, a seguito di istruzione dell'Ufficio competente e di parere della Commissione Edilizia, dovrà essere esaminata dal Consiglio Comunale il quale esprimerà le proprie valutazioni in merito fornendo gli indirizzi necessari per la predisposizione del progetto definitivo nonché eventuali prescrizioni specifiche relative ai requisiti prestazionali dello stesso.

Entro i dieci giorni successivi al pronunciamento del consiglio, il Parere Preventivo è notificato dal Responsabile del Servizio Tecnico al soggetto proponente; le valutazioni, gli indirizzi e le eventuali prescrizioni in esso contenute vincolano l'Amministrazione Comunale nel successivo esame del piano definitivo.

#### **Art. 7 - Documentazione da presentare nel caso di progetti edilizi**

Nel caso di immobili vincolati, di interventi relativi ad edifici ovvero complessi edilizi di rilevante interesse per caratteristiche formali ed architettoniche, consistenza e localizzazione, nonché nel caso in cui un soggetto avente titolo al rilascio della concessione o autorizzazione edilizia lo richieda, la richiesta dovrà contenere la descrizione dell'intervento proposto, con particolare riferimento all'inserimento nel contesto urbano ed all'aspetto architettonico.

La documentazione da presentare, in triplice copia e su supporto informatico (come da disciplinare redatto dall'Ufficio Tecnico a seguito dell'approvazione del Presente Regolamento Edilizio), è costituita dai seguenti elaborati:

- planimetria della zona in scala 1:500;
- rilievo dell'area in scala non inferiore a 1:200 con l'indicazione dei limiti delle proprietà, delle opere di urbanizzazione esistenti, dei fabbricati circostanti, delle piante quotate dell'immobile oggetto dell'intervento e di tutti i piani, delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, di almeno due sezioni e di ogni altro elemento utile al fine di descrivere compiutamente lo stato di fatto;
- documentazione fotografica dell'area; le fotografie devono essere a colori in formato minimo 15x10 cm montate su cartoncino A/4 con didascalie e planimetria con indicati i punti di ripresa;
- relazione illustrativa contenente l'indicazione delle scelte progettuali generali, delle caratteristiche architettoniche dell'intervento;
- piante, prospetti e sezioni schematiche dell'intervento in scala opportuna con rappresentazione tridimensionale ed eventuale simulazione di inserimento nel contesto; dichiarazione del progettista attestante che la proposta è conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, al Regolamento Edilizio e, ove rilasciato, al Certificato di Destinazione Urbanistica.

Entro 60 giorni dalla data di ricevimento, la proposta, a seguito di istruzione dell'Ufficio competente, dovrà essere esaminata dalla Commissione Edilizia la quale esprimerà le proprie valutazioni in merito fornendo elementi utili per la predisposizione del progetto definitivo.

Entro i dieci giorni successivi al pronunciamento della Commissione Edilizia, il Parere Preventivo viene notificato dal Responsabile del Servizio Tecnico al soggetto proponente; le valutazioni e gli altri elementi in esso contenuti vincolano il Responsabile del Servizio nel successivo esame del progetto definitivo.

## **Capo Quarto - Concessione Edilizia**

### **Art. 8 - Opere soggette a concessione con corresponsione di contributo**

Sono soggette a concessione con corresponsione di un contributo le opere appresso indicate:

1. opere di ristrutturazione edilizia in edifici non residenziali;
2. opere di nuova costruzione;
3. apertura di cave e discariche;
4. impianti distributori di carburanti e simili;
5. interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato (concessione commisurata alle sole opere di urbanizzazione).

Sono soggette a concessione senza corresponsione di un contributo le opere appresso indicate:

1. le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
2. gli interventi di ristrutturazione senza aumento di superfici utili di calpestio e mutamento di destinazione d'uso, con convenzione ai sensi dell'art. 9 della L. 10/77, fermo restando che gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione, secondo l'articolo 13 della L.R. 23/85;
3. le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

4. gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
5. i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela storica, artistica e ambientale.

#### **Art. 9 - Lavori eseguibili d'urgenza**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Responsabile del Servizio Tecnico e di presentarne sollecitamente la domanda di concessione per le opere di cui all'art. 8 e di autorizzazione per le opere di cui all'art. 19.

#### **Art. 10 - Domanda di concessione**

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui all'art. 8 dev'essere indirizzata al Responsabile del Servizio Tecnico, redatta in carta legale e firmata dal proprietario, o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, iscritto ad apposito Albo professionale.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a. le generalità complete, compreso il codice fiscale, sia del richiedente che del progettista, nonché il titolo di proprietà o altro titolo equivalente;
- b. l'impegno da parte del proprietario di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e le leggi vigenti;
- c. l'impegno da parte del proprietario di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo del Direttore dei Lavori e del costruttore, e di denunciare entro i dieci giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena della decadenza d'ufficio della concessione in caso di inadempimento. Progettista e Direttore dei Lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge, devono essere iscritti in Albi professionali della Repubblica;

#### **Art. 11 - Documentazione a corredo della domanda di concessione**

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 10, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia e su supporto informatico (come da disciplinare redatto dall'Ufficio Tecnico a seguito dell'approvazione del presente Regolamento Edilizio):

1. Estratto autentico di mappa in originale e certificato catastale di attualità, pure in originale, relativo ai mappali interessati;
2. Planimetria della località stralciata dallo strumento urbanistico vigente, coerente con la scala di rappresentazione di maggior dettaglio degli elaborati del PUC, estesa per un raggio di almeno mt. 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, il numero di piani degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, la zona dello strumento urbanistico, gli estremi catastali degli immobili, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e l'indicazione dei proprietari confinanti;
3. Planimetria, in scala 1:500 oppure 1:200, indicante la lunghezza dei lati e della superficie del terreno che si intende vincolare per l'edificio progettato, le distanze di questo dai confini del terreno e dalle costruzioni finitime, di cui deve essere riportata l'altezza, ed inoltre il volume realizzabile e quello complessivo in progetto, distinguendo quello esistente, eventuale, e quello nuovo da realizzare. In tale planimetria sono riportati anche le larghezze delle strade o degli spazi liberi, i cortili e i cavedi di ragione di terzi e gli eventuali spazi privati soggetti a servitù di pubblico passaggio esistenti lungo i confini del terreno interessato;

4. Planimetria del lotto, in scala 1:200, da cui risulti la sistemazione prevista per le opere di giardinaggio, le recinzioni, le aree di parcheggio e le eventuali rampe di accesso a locali seminterrati, con indicazione dettagliata, in scala 1:20, dei particolari costruttivi. In tale planimetria sono anche indicati, distinti con numeri e con lettere, i riferimenti fissi prescritti all'art. 24;
5. Schemi in scala 1:200 delle opere da realizzare, con il computo relativo delle superfici coperte, dei volumi e delle superfici interne utili di ciascuna unità immobiliare, completi di tutte le piante e le sezioni quotate occorrenti per la dimostrazione esauriente dei conteggi e per il controllo rapido dell'elaborato, e accompagnati dalle tabelle per la determinazione del costo di costruzione allegate al DM 10/5/77;
6. Piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici); le sezioni verticali dell'edificio necessarie per il calcolo del volume da edificare, quotate nelle direzioni delle linee di massima pendenza, riferite ad un determinato punto fisso, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100; almeno un particolare costruttivo della recinzione a filo strada in scala non inferiore a 1:20;
7. Prospetti delle facciate libere con indicazione parziale della sagoma delle costruzioni adiacenti nel caso di edifici in aderenza; per fabbricati a tipologia isolata devono essere riportati i prospetti laterali di cui esso è costituito; ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenza fra quote e dimensioni grafiche faranno fede le quote numeriche;
8. Relazione geologica e geotecnica redatte ai sensi del D.M. 11/03/1988;
9. Relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, nonché del grado di accessibilità e delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio, come disposto dall'articolo 10, comma 2 del DMLP 236/89 e nell'articolo 24, commi 1 e 2 della Legge 104/92.
10. Dichiarazione di conformità ex L.13/89 – La relazione di cui al punto precedente deve essere accompagnata, come prescritto nell'articolo 1, comma 4, della Legge 13/89, dalla dichiarazione di conformità degli elaborati progettuali alle disposizioni di detta legge. Nel caso di opere pubbliche si applicano le disposizioni contenute all'articolo 24, commi 4 e 5 della Legge 104/92, così come confermate all'articolo 21, commi 1 e 2, del D.P.R. n° 503/96;
11. Prospetti delle facciate in cui si intende posizionare eventuali apparecchiature come parabole, antenne, unità esterne per il condizionamento dell'edificio e simili;
12. Il progetto degli impianti redatto secondo le prescrizioni della L. 46/90 e del regolamento d'attuazione D.P.R. 447/91, della L.R. 19/89 e relativo regolamento, e della L. 10/91 con il regolamento D.P.R. 12/93;
13. Documentazione fotografica;
14. Tabelle metriche e parametriche;
15. Modelli di rilevamento ISTAT, completamente compilati.

Il Responsabile del Servizio Tecnico si riserva la facoltà, fin dal momento dell'istruzione della pratica, di richiedere altri particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e luride.

I disegni e gli allegati del progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di mm 210\*297.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere e i rinterri.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati. Negli elaborati di variante dovrà essere riportata la soluzione tecnica precedentemente approvata.

Negli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, la stipula della convenzione costituisce anche autorizzazione al frazionamento. Il frazionamento, riportato a termini di legge sulle mappe catastali deve essere allegato alla convenzione che, in sua assenza, non avrà luogo.

A corredo della domanda di concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, che deve essere presentata solo dopo la stipula, la registrazione e la trascrizione della convenzione, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati:

1. un estratto mappale del luogo, in scala 1:2000 oppure 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 metri in tutte le direzioni attorno ai confini del comparto di intervento. Nell'estratto, completo di orientamento e di indicazione della località, sono indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché l'opera progettata, quest'ultima con un colore distintivo;
2. una planimetria, estesa come l'estratto, con lo stralcio dello strumento urbanistico;
3. una planimetria del terreno, in scala 1:2000 oppure 1:1000, con l'indicazione delle lunghezze dei lati e della superficie del terreno e con una completa ed esauriente rappresentazione dello stato di fatto e dell'altimetria. Nella planimetria sono indicati gli edifici e le opere esistenti con le condizioni di manutenzione, gli elementi naturali di valore paesistico o ambientale, gli alberi d'alto fusto, in specie quelli tipici della flora mediterranea, gli ulivi, ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata;
4. una planimetria dell'opera, in scala 1:1000 oppure 1:500, quotata compiutamente, così da consentire verifiche immediate, completa di tabelle di computo con le quantità parziali e totali, di distinte relative ai prezzi speciali e alle opere d'arte previsti, così da fornire informazioni immediate sulla consistenza dell'opera;
5. profili longitudinali quotati, in scala opportuna, completi delle sezioni necessarie a illustrare esaurientemente l'opera;
6. particolari costruttivi delle opere d'arte, in scala 1:10, con l'indicazione dettagliata di materiali e finiture;
7. relazioni sui materiali e sui procedimenti costruttivi utilizzati, contenenti anche gli usuali ed esaurienti calcoli di ingegneria;
8. relazione geologica e geotecnica redatte ai sensi del D.M. 11/03/1988.

#### **Art. 12 - Nomina del responsabile del procedimento e istruttoria preliminare dei progetti**

Entro cinque giorni dalla data di ricevimento di qualsiasi istanza il Responsabile del Servizio Tecnico nomina il Responsabile del Procedimento il cui nominativo deve essere comunicato al richiedente con raccomandata con ricevuta di ritorno.

L'esame delle domande di autorizzazione o concessione si svolge rigorosamente secondo l'ordine di presentazione.

Entro 60 (sessanta) giorni il responsabile del procedimento:

- cura l'istruttoria;
- entro 5 (cinque) giorni dalla data di presentazione della domanda invia una copia del progetto al Servizio di Igiene Pubblica della A.S.L. di competenza;
- nei primi 15 (quindici) giorni dalla presentazione della domanda può richiedere integrazioni documentali. In questo caso il termine di 60 giorni decorre nuovamente per intero dal giorno della presentazione della documentazione integrativa;
- redige una dettagliata relazione;
- convoca eventualmente una conferenza di servizio, qualora occorra l'approvazione di più enti pubblici;
- richiede (se del caso o se ritenuto necessario) il parere della Commissione Edilizia;
- entro 10 (dieci) giorni dalla scadenza del termine formula motivata proposta. Qualora sia stato chiesto parere alla C.E. e questa non esprima parere entro 50 (cinquanta) giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del Procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta e relazionare al Responsabile del Servizio Tecnico i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza del termine l'autorizzazione o la concessione edilizia devono essere rilasciate. Se ciò non avviene entro i termini suddetti, l'interessato può diffidare l'Amministrazione Comunale ad adempiere entro 15 (quindici) giorni. Decorso tale termine si può richiedere al Presidente della Giunta Regionale la nomina di un commissario ad acta. Entro 30 (trenta) giorni il commissario adotta il provvedimento sostitutivo.

Il parere della Commissione Edilizia non è richiesto nei seguenti interventi: CD (senza modifiche interne o esterne delle unità immobiliari), DM, SR, PG, MT, AU, OC così come specificati al successivo articolo 32 – Interventi.

### **Art. 13 - Rilascio della concessione**

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio, deve chiedere apposita concessione al Responsabile del Servizio Tecnico.

Per le opere da eseguire su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei Lavori Pubblici, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del presente Regolamento Edilizio.

Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere richiesta sempre la concessione del Responsabile del Servizio Tecnico, la quale sarà commisurata alle sole opere di urbanizzazione. Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

Il rilascio della concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo quanto stabilito dai regolamenti e dalle norme legislative nazionali e regionali in vigore.

Il Responsabile del Servizio Tecnico, sentito il parere della C.E., e secondo la motivata proposta del Responsabile del Procedimento, dichiara approvata o respinta la domanda dandone comunicazione all'interessato e motivando l'eventuale diniego. Se il progetto è approvato può condizionare l'esecuzione all'osservanza di particolari modalità. L'eventuale dissenso del Responsabile del Servizio Tecnico dal parere della C.E. o dalla proposta del Responsabile del Procedimento, deve essere motivato. Nel caso in cui la concessione, o l'autorizzazione, sia rilasciata con parere contrario della Commissione Edilizia o del Responsabile del Procedimento, tale parere deve essere annotato sulla concessione o sull'autorizzazione. Un progetto respinto può essere ripresentato e riesaminato solo nel caso di varianti sostanziali o di adeguamento al precedente parere.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione dev'essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i tempi per l'impugnativa. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o del Regolamento Edilizio o con le prescrizioni dei Piani Particolareggiati di esecuzione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati.

#### **Art. 14 - Ritiro della concessione**

Per il ritiro della concessione l'interessato dovrà presentare i documenti che seguono:

1. tutti i visti, pareri e nulla osta occorrenti;
2. l'eventuale atto di impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
3. il documento attestante il titolo di proprietà dell'area o dell'immobile o titolo equipollente, e, in caso di utilizzo di aree non coerenti, un atto di asservimento trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari; in alternativa, potrà essere presentato una autocertificazione attestante la proprietà dell'area o dell'immobile oggetto dell'intervento;
4. le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale, delle quote di contributi di cui agli articoli 5 e 6 della L. 10/1977 e successive modifiche e integrazioni.
5. l'atto di cessione delle aree necessarie alla viabilità.

#### **Art. 15 - Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione**

La concessione ha la durata di tre anni dalla data di inizio dei lavori e potrà essere dichiarata decaduta, con motivata ordinanza del Responsabile del Servizio Tecnico, quando le opere cui si riferisce non risultino iniziate entro un anno dalla data del rilascio.

Prima della scadenza dei termini suddetti potrà essere richiesto, una tantum, il rinnovo della concessione nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati per fatti estranei alla volontà del concessionario. Il Responsabile del Servizio Tecnico, con parere motivato, potrà concedere la proroga massima di un anno, anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio, sempreché la concessione di cui si richiede il rinnovo non contravvenga alla disciplina urbanistica del momento della rinnovazione, sentito il parere del Tecnico comunale.

La concessione potrà essere revocata, con motivata ordinanza del Responsabile del Servizio Tecnico:

1. quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data la prescritta comunicazione al Comune;
2. quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
3. quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuto nuova concessione.

#### **Art. 16 - Validità della concessione**

La concessione è sempre concessa con riserva dei diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività per cui è rilasciata la concessione stessa.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per il titolare al quale è intestata.

In caso di trasferimento dell'immobile gli aventi causa devono chiedere la voltura dell'intestazione al Comune, che provvederà a segnare sulla concessione l'annotazione con l'indicazione dei nuovi intestatari.

Alla domanda di voltura della concessione, redatta in bollo, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- titolo di proprietà;
- concessione originaria.

#### **Art. 17 - Responsabilità**

Il committente titolare della concessione, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione.

#### **Art. 18 - Deroghe**

Il Responsabile del Servizio Tecnico, sentita la C.E., previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni in deroga limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico previo i pareri, se del caso, delle autorità preposte ai vincoli ambientali e/o monumentali.

### **Capo Quinto- Autorizzazione**

#### **Art. 19 - Opere ed usi soggetti ad autorizzazione**

Sono soggetti ad autorizzazione le opere e gli usi appresso indicati:

- a. le lottizzazioni di terreni a scopo edilizio;
- b. gli interventi di manutenzione straordinaria, qualora non eseguibili mediante D.I.A.;
- c. gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, qualora non eseguibili mediante D.I.A.;
- d. le opere costituenti pertinenze (ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile) o impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti, qualora non eseguibili mediante D.I.A.;
- e. le occupazioni di suolo pubblico;
- f. le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o di torbiere, necessarie per lo svolgimento di attività edilizie;
- g. le recinzioni ed i barbecue, anche se di dimensioni non rilevanti, realizzati in aree soggette a vincoli e comunque non eseguibili mediante D.I.A.;
- h. l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale;
- i. le costruzioni funerarie;
- j. la costruzione di vasche per l'approvvigionamento idrico, di pozzi, di forni all'aperto, di opere precarie e temporanee;
- k. l'occupazione stabile di suolo mediante esposizione di stoccaggio a cielo libero;
- l. il collocamento, la rimozione o modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, monumenti, lapidi o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi;
- m. il cambio di destinazione d'uso;
- n. l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi tecnologici.

## **Art. 20 - Allegati alla domanda di autorizzazione**

Le richieste di autorizzazione devono essere redatte con le stesse forme e modalità della domanda di concessione di cui agli articoli 10 e 11 del presente R.E.C.

Nel caso di richiesta di autorizzazione relativa a lottizzazioni devono essere allegati, in formato cartaceo e su supporto informatico (come da disciplinare redatto dall'Ufficio Tecnico a seguito dell'approvazione del presente Regolamento Edilizio), gli elaborati appresso indicati:

1. relazione generale, illustrante i criteri di progettazione urbanistica, con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente, i calcoli degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione, i dati tecnici relativi alle reti e agli impianti, le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura e di copertura, alle recinzioni ecc;
2. stralcio dello strumento urbanistico generale vigente, con l'indicazione dell'area da lottizzare e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate, e con le norme di attuazione del comparto;
3. estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località e l'estensione;
4. planimetria dello stato di fatto, nella stessa scala della precedente, indicante: le proprietà confinanti, l'altimetria generale con equidistanza di un metro, le quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc;
5. tutti i dati, anche sulla superficie effettiva, necessari per rappresentare compiutamente lo stato di fatto. Nella planimetria sono riportate tutte le relative differenze dalla situazione risultante nell'estratto di mappa. Sono anche riportati tutti i lotti previsti, come risultanti dall'elaborato di cui al punto 6;
6. planimetria complessiva, in scala 1:1000, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con edifici, strade, ecc. (o, se necessario, più planimetrie accompagnate da un quadro d'unione), indicante:
  - i lotti destinati agli edifici privati, d'uso pubblico o pubblici, con le estensioni dei lotti e con le caratteristiche planovolumetriche dei fabbricati relativi, compreso il perimetro iscrittore entro cui può svilupparsi l'ingombro planimetrico dell'edificio;
  - le aree destinate agli spazi pubblici attrezzati e al parcheggio, con il relativo computo, e con i particolari degli impianti e degli elementi di arredo;
  - la rete stradale pedonale e veicolare, con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi e delle pavimentazioni, delle recinzioni dei lotti e simili, e con il computo delle superfici stradali e delle armature illuminanti;
7. le tipologie edilizie;
8. planimetria generale, in scala 1:1000, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con le reti e gli impianti simili, indicante gli schemi delle reti idriche, di fognatura delle acque bianche e delle acque nere, di distribuzione dell'energia elettrica e dell'impianto di illuminazione, con il visto ed il parere degli enti e degli uffici competenti, con le dimensioni e i computi relativi. Tale planimetria comprenderà anche lo schema delle reti tecnologiche.
9. norme tecniche di attuazione degli interventi edilizi, con particolari precisazioni ed integrazioni dello strumento urbanistico generale e delle norme relative, e con gli obblighi da osservare, da parte di privati e di enti pubblici, nella esecuzione di recinzioni, impianti, sistemazioni esterne, e di quante altre misure si vogliono adottare;
10. schema di convenzione, ai sensi della Legge 1150/1942, con le successive modificazioni e integrazioni;
11. relazione geologica e geotecnica redatte ai sensi del D.M. 11/03/1988;

12. analisi o elenco prezzi e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, quadro economico completo.

I disegni, la relazione e lo schema di convenzione hanno le dimensioni UNI A4 di mm 210\*297.

I progetti di lottizzazione e i relativi elaborati dovranno essere redatti da architetti o ingegneri iscritti ai relativi Ordini professionali.

In conformità a quanto prescritto dalle leggi vigenti il Responsabile del Servizio Tecnico ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro il termine di sei mesi un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, si provvede alla compilazione d'ufficio.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo su edifici esistenti, alla richiesta di autorizzazione si allegano di norma tutti i documenti di cui all'art. 11 del presente R.E.C.; è ammessa l'omissione di alcuni elaborati se non attinenti alle opere da assentire. Tuttavia tali elaborati sono tassativi se le opere sono da eseguire su parti di pregio architettonico o storico o anche su edifici di pregio architettonico, storico, ambientale.

Per l'esecuzione di opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti, per le recinzioni dei terreni, per l'installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale, per la costruzione di vasche per l'approvvigionamento idrico, di pozzi, di forni all'aperto, di opere precarie e temporanee, alla richiesta di autorizzazione si allegano gli elaborati di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) del primo comma dell'art. 11 del presente R.E.C.

Per l'occupazione di suolo pubblico e per l'occupazione del suolo mediante esposizione di stoccaggio a cielo libero, è sufficiente precisare nella domanda l'uso, la localizzazione del terreno, su planimetria aerofotogrammetrica in scala non superiore al 2.000, la superficie occupata e la durata presumibile dell'occupazione.

Per le opere di demolizione, i rinterrati e gli scavi per lo svolgimento di attività edilizie (di cui al primo comma, lettera f, dell'art. 19 del presente R.E.C.) alla richiesta di autorizzazione è necessario allegare i documenti di cui ai punti 1), 2) e 3) del primo comma dell'art. 11 del presente R.E.C., ed una relazione che specifichi la durata dei lavori, le modalità di smaltimento o di uso dei materiali scavati o di demolizione, i provvedimenti e le cure previste per sistemare i luoghi prima dell'ultimazione dei lavori.

Per le costruzioni funerarie, per il collocamento, la rimozione o modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, monumenti, lapidi o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, e per il collocamento di chioschi, alla richiesta di autorizzazione è necessario allegare una pianta in scala 1:20 indicante l'ubicazione, la sistemazione prevista, completa di quote planimetriche ed altimetriche e della indicazione di tutti i materiali utilizzati, nonché tutti i prospetti completi di quote e delle indicazioni di tutti i materiali utilizzati.

Per l'allacciamento alle reti pubbliche dei servizi tecnologici, alla richiesta di autorizzazione si allegano:

- una planimetria generale, in scala non superiore a 1:2000, indicante la posizione del terreno interessato ed il tracciato delle reti pubbliche sino al lotto oggetto di allaccio;

Per i mutamenti di destinazione d'uso, alla richiesta di autorizzazione è necessario allegare tutti i documenti previsti ai punti 1), 2) 3) e 4), del comma 2 del presente articolo, per l'esauriente illustrazione dello stato di fatto e, in particolare delle pertinenze a servizio dell'immobile e degli eventuali spazi da asservire, nonché tutti i documenti prescritti per la domanda per l'agibilità per dimostrare l'idoneità edilizia al nuovo uso. Qualora la richiesta di mutamento di destinazione comporti l'esecuzione di opere per l'adeguamento edilizio con adattamenti interni o con modifiche esterne, anche alle architetture, i lavori relativi sono assentiti come previsto dalle leggi vigenti e dal presente R.E.C. In tali casi, resta fermo l'obbligo della richiesta finale di agibilità. Resta fermo l'obbligo di dimostrare l'idoneità urbanistica ed edilizia dell'immobile al nuovo uso.

Per il ritiro delle autorizzazioni valgono le prescrizioni contenute all'art. 14 del presente R.E.C.

### **Art. 21 - Onerosità, durata e decadenza dell'autorizzazione**

L'autorizzazione è gratuita. Nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo le tabelle stabilite dal Consiglio Comunale.

Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato al richiedente e – a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”.

La ricevuta di versamento del contributo minimo deve essere esibita prima del ritiro dell'autorizzazione.

La nomina del Direttore dei Lavori e della ditta appaltatrice deve essere comunicato dal committente contestualmente alla comunicazione di inizio lavori.

### **Capo Sesto - Denuncia Inizio Attività**

#### **Art. 22 - Opere ed usi soggetti a D.I.A.**

Possono essere sottoposti a semplice comunicazione o D.I.A., in luogo dell'autorizzazione, le opere e gli usi appresso indicati:

- a. opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b. opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- c. recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d. aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e. opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifica della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla staticità dell'immobile;
- f. le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
- g. revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- h. varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- i. parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- j. le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- k. le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- l. i pergolati e i grigliati.

Qualora gli immobili interessati siano:

- sottoposti al D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”;
- sottoposti alla legge 394/91;
- sottoposti alla legge regionale n° 31/89;
- sottoposti alla legge 183/89;
- compresi nelle zone territoriali omogenee “A” (centri storici);

- comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistico-ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti urbanistici di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate siano in contrasto con strumenti urbanistici adottati.

L'esecuzione di opere mediante D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) è subordinata all'acquisizione della preventiva autorizzazione, rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo. In assenza di questa, tali opere non possono pertanto essere eseguite con semplice D.I.A..

Quando il Comune riscontra l'assenza delle condizioni prescritte per la fattibilità di opere mediante D.I.A., notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le progettate trasformazioni.

L'inizio delle opere interne è regolato dall'art. 24, del presente Regolamento Edilizio.

### **Art. 23 - Allegati alla D.I.A.**

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare D.I.A., almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali in formato cartaceo e su supporto informatico (come da disciplinare redatto dall'Ufficio Tecnico a seguito dell'approvazione del presente Regolamento Edilizio), che asseverino la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La D.I.A. è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori.

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

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della D.I.A. da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il Responsabile del Servizio Tecnico, qualora riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la D.I.A., con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la D.I.A..

La denuncia d'inizio dell'attività deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati e i seguenti dati:

- generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

- numero del codice fiscale del richiedente ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista abilitato asseverante;
- generalità dell'assuntore dei lavori, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Albo professionale che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio;
- localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
- indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, etc), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
- indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

Alla denuncia deve essere altresì allegata attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili e la documentazione prescritta dall'articolo 125 del DPR 380/2001 ed ss.mm.ii.

Il progettista abilitato nella relazione dovrà:

- descrivere in modo chiaro e preciso le opere oggetto della D.I.A.;
- attestare che ricorrano le condizioni prescritte dal comma 8 dell'art. 4 della Legge 4 dicembre 1993 n. 493, così come sostituito dall'art. 2 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662 e successive modificazioni e integrazioni;
- asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al presente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che attuativi; dovrà, altresì, asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie vigenti.

## **Capo Sesto - Esecuzione e controllo delle opere**

### **Art. 24 - Inizio dei lavori**

Dopo l'espletamento degli adempimenti indicati ai precedenti articoli, possono avere inizio i lavori oggetto della concessione, dell'autorizzazione o della D.I.A.. Prima dell'inizio dei lavori deve esserne data comunicazione Responsabile del Servizio Tecnico, con lettera raccomandata, a cura del titolare della concessione o dell'autorizzazione, del costruttore e del Direttore dei Lavori. Tale formalità deve essere rispettata anche per l'inizio dei lavori di frazionamento relativi a lottizzazioni autorizzate.

Nel cantiere dovrà essere affissa, in posizione visibile a tutti, una tabella, di dimensioni non inferiori a 125\*80 cm., nella quale siano indicati l'oggetto delle opere, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il progettista, il Direttore dei Lavori, il tipo di provvedimento abilitativo (concessione o autorizzazione) con data e numero.

Dal giorno di inizio sono conservati nel cantiere la concessione o autorizzazione, anche in fotocopia, gli atti indicati nel terzo e quarto comma della L. 1086/71, il progetto degli impianti redatto ai sensi della legge 46/90 e del regolamento di attuazione DPR 447/91 e ai sensi della legge regionale 17/89 e del relativo regolamento, nonché il progetto delle opere di cui agli artt. 25 e 26 della legge 10/91, tutti firmati dal proprietario, dal progettista, dal costruttore e dal Direttore dei Lavori. Tali atti dovranno essere esibiti in qualsiasi momento ai funzionari ed agenti comunali addetti al controllo, a semplice richiesta degli stessi.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il titolare della concessione, o autorizzazione, deve provvedere a propria cura e spese a tutte le opere necessarie a prevenire qualsiasi danno a cose o a persone e ad evitare deturpamenti dell'ambiente urbano. In caso di

inadempienza, il Responsabile del Servizio Tecnico ordina l'esecuzione d'ufficio delle opere che riterrà necessarie, previa diffida, a spese dell'interessato. Entro quarantotto ore dall'interruzione dei lavori, deve essere dato avviso al Responsabile del Servizio Tecnico.

Le opere assentite, anche nel caso di silenzio assenso, non possono avere inizio se non dopo che siano stati osservati gli adempimenti appresso specificati. Tutti i documenti richiesti sono firmati dal committente e dal progettista, a ciò abilitato secondo le leggi vigenti.

1. denuncia delle eventuali opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o con struttura metallica, all'ufficio del Genio Civile competente per territorio;
2. autorizzazione all'allaccio delle reti pubbliche (elettrica, idrica, fognaria, telefonica, del gas, ecc.);
3. in relazione all'installazione di un nuovo impianto termico o alla modifica di un impianto esistente, deposito presso gli uffici comunali competenti del progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di acqua calda;
4. nel caso di costruzione di nuovi edifici e di ristrutturazione di edifici esistenti, deposito presso il competente ufficio comunale della documentazione inerente l'isolamento termico;
5. quando l'edificio, o parte di esso, ovvero opere ad esso pertinenti, quali ad esempio la recinzione, o i fabbricati accessori, ecc., deve sorgere in confine con la sede di una strada, aperta o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, oppure quando si devono eseguire opere di frazionamento per lottizzazioni autorizzate in aree confinanti con strade, aperte o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al Responsabile del Servizio Tecnico, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali attenersi senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo. Il tracciamento e le quote delle opere si atterranno agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro quindici giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori, in apposito verbale che dovrà essere redatto in duplice copia e firmato dal tecnico comunale, dal proprietario e dal Direttore dei Lavori. Tutti i vertici dei frazionamenti dei terreni da lottizzare e gli allineamenti saranno contraddistinti con lettere e numeri. Il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione è responsabile della loro conservazione e della loro permanenza nei punti stabiliti.

Al verbale sarà allegata una planimetria che indichi la posizione dei riferimenti fissi pianoaltimetrici, riportati con le loro lettere e numeri distintivi, nonché, nel caso di costruzione di edifici, la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio dell'impianto di fognatura privata.

Per la consegna dei punti fissi il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari, e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

#### **Art. 25 - Vigilanza sull'esecuzione dei lavori**

Il Responsabile del Servizio Tecnico esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurare la rispondenza delle opere alle norme del presente Regolamento e delle leggi vigenti, alle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale vigente e alle modalità esecutive fissate nella concessione.

Il Responsabile del Servizio Tecnico si varrà per tale vigilanza dei tecnici ed agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo. La concessione ed i relativi elaborati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari in cantiere fino a che l'opera non sia ultimata.

L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, in collaborazione con le amministrazioni comunali.

Non è consentita l'esecuzione di opere difformi da quelle assentite. Per realizzare variazioni essenziali rispetto al progetto approvato il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione deve prima

presentare al Responsabile del Servizio Tecnico una nuova domanda, soggetta alle stesse procedure di approvazione e di rilascio prescritte al capo quarto, e ritirare il provvedimento abilitativo rinnovato.

Qualora sia constatata l'inosservanza delle dette norme, prescrizioni e modalità esecutive, il Responsabile del Servizio Tecnico ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro 90 giorni dalla notificazione di esso il Responsabile del Servizio Tecnico non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione edilizia, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al Responsabile del Servizio Tecnico, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Nel caso di lavori iniziati senza concessione o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il Responsabile del Servizio Tecnico può, previa diffida, ordinare la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali.

È data facoltà al titolare della Concessione o dell'Autorizzazione di chiedere al Responsabile del Servizio Tecnico che le verifiche ed i collaudi previsti dalle leggi vigenti siano eseguiti non appena ultimate le opere e gli impianti relativi, essendo ancora in corso le altre opere assentite.

#### **Art. 26 - Difformità nell'esecuzione: varianti essenziali e varianti non essenziali**

Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali. Le varianti essenziali comportano il rilascio di una nuova concessione edilizia, sostitutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

##### Varianti non essenziali

Sono ammesse, senza preventiva autorizzazione, le varianti di cui all'art. 15 della Legge 47/85, con le limitazioni e gli obblighi in esso contenuti. Tali varianti, si considerano non essenziali, non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, anche successivamente alla realizzazione dei lavori e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della legge n. 47/1985.

Le varianti non essenziali comportano il rilascio da parte del Responsabile del Servizio di un nuovo provvedimento autorizzatorio, che si affianca al precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

##### Varianti essenziali

Si definiscono "varianti essenziali" quegli interventi risultanti dal combinato disposto dell'art. 8 della Legge 47/85 e dell'art.5 della Legge Regionale 23/85:

- il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti;
- gli aumenti della superficie utile superiori a 10 m<sup>2</sup>;
- aumento superiore al 10 per cento della cubatura prevista dal progetto approvato, con esclusione di quelli che riguardano soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, alla cubatura, alla superficie utile, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle

distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;

- le violazioni delle norme in materia di edilizia antisismica quando non attengano a fatti procedurali;
- ogni intervento difforme da quanto concesso, ove effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, naturalistiche, geomorfologiche, paleontologiche, archeologiche, storico-artistiche, storico-testimoniali ed etnologiche, da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica, nonché effettuato su immobili ricadenti in aree protette od in parchi istituiti in conformità a leggi nazionali o regionali.

Tali varianti devono essere richieste e concesse prima della realizzazione delle opere ivi previste.

#### Documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti

Per le varianti essenziali, la medesima di cui al precedente art. 11; per le varianti non essenziali, domanda al Responsabile del Servizio Tecnico con: elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste rispetto al progetto per cui si è ottenuta la concessione edilizia (colore giallo per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare), gli altri elaborati previsti dall'art. 11 nel caso in cui la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni e quant'altro.

#### **Art. 27 - Tolleranze di cantiere**

Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

- per le misure inferiori o uguali a mt. 5: 1,00%
- per le misure oltre mt. 5 e fino a mt. 15: 0,50%
- per le misure superiori a mt. 15: 0,20%

#### **Art. 28 - Ultimazione dei lavori**

Entro sette giorni dall'ultimazione dei lavori il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione invia al Responsabile del Servizio Tecnico la dichiarazione di fine lavori, precisandone la data, e chiede il rilascio del certificato di ultimazione dei lavori e dell'autorizzazione all'agibilità. Nel caso di opere per le quali non è prescritta l'autorizzazione all'agibilità, è fatto obbligo di dichiarare la fine dei lavori e di chiedere il rilascio del certificato di ultimazione.

Il Direttore dei Lavori ha l'obbligo di presentare, allegato alla domanda per il certificato di ultimazione lavori e/o per l'autorizzazione all'agibilità, copia autentica della dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile redatta ai sensi dell'art. 52 della legge 47/85.

Il Responsabile del Servizio Tecnico entro 30 giorni dalla data della domanda, fissa l'ora e il giorno della visita del tecnico comunale incaricato dandone comunicazione scritta al proprietario, che ha diritto di intervenire e di farsi rappresentare, e al Direttore dei Lavori.

A seguito dell'esito positivo del sopralluogo, il Responsabile del Servizio Tecnico rilascia, entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il certificato di ultimazione lavori.

Non può essere rilasciato il certificato di ultimazione dei lavori per le opere di urbanizzazione ed i frazionamenti relativi a lottizzazioni che non siano state sottoposte a collaudo, con esito positivo, da parte del Comune.

### **Art. 29 - Dichiarazione di agibilità**

Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del RD 1265/34, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario, o l'avente titolo, richieda – entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento – il certificato di agibilità al Responsabile del Servizio Tecnico, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione, anche in copia autentica, presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del Direttore dei Lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

L'ufficio competente comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento.

Entro 30 giorni dalla data di ricezione della domanda, e verificata la documentazione, Responsabile del Servizio Tecnico, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità.

In caso di silenzio del Responsabile del Servizio Tecnico, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi 180 giorni, può disporre l'ispezione, di cui al comma 3 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato al comma 3 del presente articolo, di trenta giorni, può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro 15 giorni dal ricevimento della domanda, esclusivamente per la tempestiva richiesta di documentazione integrativa, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che essa non possa acquisire autonomamente.

In tal caso, il termine di 30 giorni ricomincia a decorrere nuovamente dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

### **Art. 30 - Scheda tecnica descrittiva**

Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata se già esistente, una Scheda Tecnica Descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio. Tale scheda, che costituisce parte integrante del fascicolo del fabbricato, è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui agli artt. 75 e 76 del DPR 445/2000 e all'art. 481 del Codice Penale.

La scheda deve contenere:

- al **Titolo A**
  - . i dati del titolare della Concessione Edilizia, Autorizzazione o DIA
  - . la localizzazione dell'immobile oggetto d'intervento
  - . i dati catastali e urbanistici utili per l'esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria qualora esista
  - . i dati dimensionali del lotto e dell'unità immobiliare;
- al **Titolo B**
  - . il titolo abilitativi mediante il quale è stato realizzato l'intervento
  - . il tipo di intervento realizzato
  - . la destinazione d'uso dell'unità immobiliare

- le date di inizio e fine lavori e le eventuali sospensioni e riprese;
- **al Titolo C**
  - la dichiarazione di conformità dell'opera resa da professionista abilitato, ai sensi degli artt. 75 e 76 del DPR 445/2000 e all'art. 481 del Codice Penale, attestante che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento Edilizio e indicati nella Tabella 1 allegata alla Scheda, che l'opera realizzata è conforme al titolo abilitativo indicato.

Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva, già depositata, sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito, pena l'applicazione delle sanzioni previste con apposita deliberazione.

Gli interventi soggetti ad autorizzazione, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo, e/o riguardanti attività classificate, non sono soggetti all'obbligo della compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.

In particolare, in caso di aggiornamento della scheda esistente, la stessa verrà presentata al Comune unitamente alla dichiarazione di conformità di cui al Titolo C per il rilascio del certificato aggiornato di agibilità, secondo le procedure previste dal presente REC.

Copia della scheda e dei relativi allegati è conservata a cura del Comune e viene rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.

Nel caso in cui non sia obbligatoria la compilazione della scheda deve essere prodotta una dichiarazione del Direttore dei Lavori, per gli effetti degli artt. 75 e 76 del DPR 445/200 e dell'art. 481 del Codice Penale, attestante che l'opera realizzata è conforme al progetto autorizzato.

### **Art. 31 - Inagibilità delle costruzioni**

Il Responsabile del Servizio Tecnico, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

Per le abitazioni esistenti, il Responsabile del Servizio Tecnico può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 mq per alloggio), o di altezza minima = 2,20 m., media 2,40 (in locali diversi da quelli di servizio);
- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

## TITOLO SECONDO - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

### Capo Unico - Interventi, Definizioni, Indici e Norme di Fabbricazione

#### Art. 32 - Interventi

L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia di cui all'art. 1 del presente Regolamento è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alla normativa tecnica di attuazione del P.U.C., oltre che alla disciplina del presente Regolamento. Gli interventi normati dal presente Regolamento sono i seguenti:

- Manutenzione ordinaria (**MO**);
- Manutenzione straordinaria (**MS**);
- Restauro e risanamento conservativo (**RC**);
- Ristrutturazione edilizia (**RE**);
- Ristrutturazione urbanistica (**RU**);
- Cambio della destinazione d'uso (**CD**);
- Nuova costruzione (**NC**);
- Inferriate e Recinzioni (**IR**);
- Depositi di materiale a cielo aperto (**DM**);
- Scavi e rinterri (**SR**);
- Demolizioni ed opere di demolizione (**OD**);
- Interventi relativi al verde, ai parchi ed ai giardini (**PG**);
- Interventi per manufatti temporanei e stagionali (**MT**);
- Interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari (**AU**);
- Interventi urgenti (**IU**);
- Opere comunali (**OC**);
- Varianti in corso d'opera (**VC**);
- Lottizzazioni e frazionamenti a scopo edificatorio (**LF**);
- Varianti agli strumenti di attuazione del P.U.C. (**VL**);
- Interventi di urbanizzazione (**OU**);
- Opere che non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (**NM**).

## **Manutenzione Ordinaria (MO)**

Si definiscono “interventi di manutenzione ordinaria” gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono da considerarsi, ad esempio, manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

### Opere interne:

Riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie); coloriture e decorazioni interne; opere che non comportino variazione alcuna della disposizione dei locali.

### Opere esterne:

- Pulitura, ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- Pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini) senza alterazione dei tipi esistenti e della forma;
- Rifacimento parziale di rivestimenti esterni;
- Installazione di canali di gronda e pluviali;
- Riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali;
- Risanamento o ripristino di manti di copertura esistenti, senza modifiche strutturali o di volume;
- Spurgo, sostituzione e restauro di doccionate, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche esistenti, impianti di depurazione, impianti elettrici;
- L'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda, ai sensi dell'articolo 26 della Legge 10/91.

Sono assimilabili a interventi di manutenzione ordinaria la messa in opera di doppi infissi e le impermeabilizzazioni (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro ecc).

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono assoggettati ad alcuna autorizzazione o concessione edilizia.

Qualora le opere di manutenzione ordinaria insistano su edifici vincolati ai sensi delle leggi statali e regionali esse devono ottenere preventivamente il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo e del Responsabile del Servizio Tecnico.

In mancanza di tali nulla osta si applicano le sanzioni previste dalle leggi vigenti.

## **Manutenzione straordinaria (MS)**

Si definiscono “Interventi di manutenzione straordinaria” le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non creino aumenti di Superficie Utile.

Sono da considerarsi, ad esempio, manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

Opere interne:

- Apertura e chiusura di porte;
- Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale o spessore;
- Creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari;
- Rifacimento totale o parziale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda;
- Demolizione, sostituzione dei solai;
- Adeguamento allo spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- Opere per realizzare ed integrare i locali per i servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- Creazione di trapiani e soppalchi che non determinino aumento di superficie utile;
- Sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo.

Tutte le opere eseguite su edifici industriali e loro aree di pertinenza, così come definite dalla circolare ministeriale del 16.1.1977 n°1918, con esclusione delle opere che per le norme tecniche generano aumento di superficie utile (esempio le tettoie), rientrano tra quelle asseverabili ai sensi dell'art 26 della Legge 47/85 e dell'art. 15 della Legge Regionale 23/85 e sono pertanto considerabili di manutenzione straordinaria.

Gli interventi di cui sopra sono assoggettati ad asseverazione per opere interne.

Per quanto riguarda l'intervento sulle coperture, dovrà essere allegata documentazione grafica attestante le quota di gronda e di colmo esistenti.

Opere esterne:

- a. Rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con o senza modificazione di materiali e colori;
- b. Rifacimento totale di intonaci;
- c. Rifacimento o sostituzione delle coperture quando non rientranti negli interventi non considerati come opere interne (come sopra definiti);
- d. Sostituzione di elementi architettonici;
- e. Consolidamento e rifacimento parziale di murature;
- f. Installazione di cancelli, cancelletti e inferriate;
- g. Installazione di antenne trasmettenti di grande dimensione;
- h. Collocazione di fittoni e catenelle, prospicienti o insistenti su suolo pubblico;
- i. Realizzazione di muri di sostegno e contenimento (con esclusione degli interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico);
- j. Rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e della forma;
- k. Costruzione di balconi;
- l. Costruzione di pensiline su edifici esistenti;
- m. Apertura e chiusura di porte e finestre esterne;
- n. Installazione e sostituzione di vetrine, con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
- o. Costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne degli edifici;

- p. Realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, di impianti elettrici, ecc, con eccezione dei singoli impianti relativi all'unità immobiliare;
- q. Costruzione di opere di allacciamento fognario, idrico, elettrico, telefonico, del gas;
- r. Interventi su murature perimetrali, coperture e solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica, sino ad un massimo del **35%** rispetto allo spessore originario.

Le opere di cui sopra sono assoggettate ad autorizzazione gratuita.

Le opere che interferiscono con beni soggetti a vincolo di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" non fruiscono di silenzio-assenso.

L'autorizzazione comunale di allacciamento fognario, idrico, elettrico, telefonico, del gas equivale, a tutti gli effetti, anche ad autorizzazione edilizia per la sua realizzazione.

### **Restauro e Risanamento Conservativo (RC)**

Si definiscono "interventi di restauro e risanamento conservativo" quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento;
- il rinnovo ed il ripristino degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- l'adeguamento igienico-funzionale;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari, della loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie (Sa).

Sono da considerarsi inoltre opere di restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

- Ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue;
- Suddivisione di unità immobiliari;
- Accorpamento di unità immobiliari;
- Realizzazione di scale esterne di servizio.

Gli interventi di cui alle lettere a) e c) del comma precedente sono assoggettati ad asseverazione, nei limiti stabiliti dall'art. 26 della Legge 47/85, anche se interni agli edifici ricadenti in zone vincolate ai sensi della legge 1497/39.

Gli interventi di cui al presente articolo, ai sensi dell'art. 7 della Legge 94/82, sono assoggettati ad autorizzazione gratuita o asseverazione per opere interne se finalizzate al recupero, risanamento e adeguamento delle abitazioni (e relativi accessori); qualora siano finalizzati a destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, sono assoggettati a concessione onerosa solamente nel caso di aumento delle unità immobiliari.

Gli interventi sopra citati, qualora eseguiti su immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39, non fruiscono del silenzio-assenso.

### **Ristrutturazione Edilizia (RE)**

Si definiscono "interventi di ristrutturazione edilizia" quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile (recupero di soffitte, creazione di soppalchi, spostamenti di solai, ecc.), nel rispetto della sagoma esistente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

L'intervento di ristrutturazione non può portare, di norma, ad una sagoma fondamentale dell'edificio eccedente la sagoma preesistente.

L'intervento di ristrutturazione può però prevedere, al di fuori della sagoma fondamentale, variazioni dell'andamento delle coperture, a partire sia dalla gronda che dal colmo, purché tale operazione non comporti modifiche nell'altezza dell'edificio, previa verifica degli altri indici e parametri.

Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia quelli che prevedono:

- a. la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
- b. la creazione di nuova superficie utile (Su), ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai (per la parte oggetto dell'intervento);
- c. la trasformazione di superficie accessoria (Sa) in superficie utile (Su) (per la parte oggetto dell'intervento);
- d. Il cambio di destinazione fra le categorie d'uso definite nel P.U.C. vigente, qualora associato ad opere soggette ad autorizzazione o concessione.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi su edifici soggetti a vincolo storico-artistico-architettonico imposto dalle leggi vigenti che comportino:

- aumento della Su,
- recupero della Sa rifunzionalizzandola in Su,
- cambio di destinazione d'uso,

ricadono fra gli interventi di ristrutturazione e sono pertanto assoggettati a concessione onerosa, pur rimanendo ferme le modalità di intervento richieste dalla normativa specifica di vincolo (limitatamente alla parte interessata).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a concessione edilizia.

Ai fini del presente regolamento si definisce "ristrutturazione globale" la ristrutturazione interessante un intero edificio, "ristrutturazione parziale" in ogni altro caso.

### **Ristrutturazione Urbanistica (RU)**

Si definiscono "interventi di ristrutturazione urbanistica" quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

La ristrutturazione urbanistica è un complesso organico di opere in cui la condizione necessaria è la sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio, mentre la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale è una condizione eventuale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preliminare approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata (art. 21 della Legge Regionale 45/89) che li devono specificamente individuare e contenere.

In base alle diverse tipologie di opere previste nel progetto di ristrutturazione urbanistica si applicano o non si applicano i regimi concessorio e autorizzativo .

### **Cambio della destinazione d'uso (CD)**

Si definisce "cambio della destinazione d'uso" (con o senza l'esecuzione di opere) delle singole unità immobiliari la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal P.U.C. o dai Piani Urbanistici Attuativi.

Le singole norme di zona del P.U.C. o la normativa tecnica di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi provvedono a definire l'ammissibilità dei cambi di destinazione d'uso, associati o meno a opere edilizie.

Il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie né aumento di volume o di Su è assoggettato ad autorizzazione gratuita. In tutti gli altri casi segue il regime autorizzativo o concessorio delle opere previste.

Con autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, sono comunque possibili i cambi di destinazione d'uso che, per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati: in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'Amministrazione Comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

Si considerano come legittimamente esistenti tutti gli usi in essere alla data di entrata in vigore della Legge 10 del 28.01.1977., come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, documentazione catastale o da altri atti aventi data certa e anteriore. Restano legittimamente assentiti tutti gli usi attualmente in essere anche se esistenti dopo la data del 28.01.1977, ma per questi ultimi, cessata la loro funzione, si considerano legittime tutte le destinazioni esplicitate negli elaborati di progetto allegati alla concessione e/o autorizzazione edilizia ed in nessun caso potrà far fede la destinazione d'uso catastale.

L'attività in essere non dovrà contrastare comunque con le norme specifiche di igiene ed in particolare dell'igiene e sicurezza del lavoro, per cui sono fatti salvi gli atti propri delle autorità preposte alla vigilanza in materia.

Non è ammessa la modifica della destinazione d'uso, prima che siano decorsi vent'anni dall'ultimazione dei lavori, degli immobili destinati alle comunità alloggio ed ai centri socio-riabilitativi, quando l'approvazione dei relativi progetti abbia costituito variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 10 della Legge 104/92.

Non è assentibile il cambio di destinazione d'uso di locali o spazi costituenti pertinenze obbligatorie di edifici esistenti o alla realizzazione dei quali sia stato subordinato il rilascio di un precedente atto d'assenso, e neppure di edifici, o di loro parti, edificati ricorrendo a procedura di deroga.

Non è parimenti assentibile il cambio di destinazione d'uso di fabbricati o porzioni di essi sanati in base alle Leggi 47/85 e 724/94.

### **Nuova Costruzione (NC)**

Si definiscono "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6;
- gli interventi di ristrutturazione che eccedono i parametri di demolizione e ricostruzione di cui alla definizione di Ristrutturazione Edilizia;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti al rilascio di concessione, onerosa nei casi previsti dalla legge.

Si considerano pertinenze: le cantine, le autorimesse, i porticati, i loggiati, le sale comuni, le tettoie, le lavanderie, le legnaie, le pensiline degli impianti di distribuzione dei carburanti.

Si considerano impianti tecnologici: le centrali termiche, gli ascensori, le cabine elettriche, le cabine gas-acqua, i volumi tecnici per il condizionamento, gli impianti per l'utilizzazione dell'energia alternativa.

Gli interventi relativi a pertinenze ed impianti tecnologici, se eseguiti al servizio di edifici esistenti, sono sottoposti ad autorizzazione gratuita, con esclusione delle zone ed edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39, assoggettati a concessione gratuita.

### **Inferriate e Recinzioni (IR)**

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al Responsabile del Servizio la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del Direttore dei Lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra (art. 20 comma 5).

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml. 1.00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa e di ml 1.50 nella restante parte.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

### **Depositi di materiali a cielo aperto (DM)**

Si definiscono "depositi di materiali a cielo aperto" gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita.

Non sono sottoposte al presente articolo le discariche normate dalla specifica normativa (D.Lgs. 13 gennaio 2003 n. 36 depositi di carcasse d'auto, ferrivecchi, ecc.).

Non è assentibile l'occupazione di suoli costituenti pertinenza di costruzioni esistenti, o comunque asserviti a queste, o già impegnate con il rilascio di un precedente atto d'assenso.

Gli interventi di occupazione stabile di suolo mediante esposizione di stoccaggio a cielo aperto, anche in base a quanto prescritto all'art.19 del presente R.E., sono soggetti ad autorizzazione gratuita, con esclusione delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", assoggettati a concessione gratuita.

### **Scavi e rinterri (SR)**

Si definiscono “scavi e rinterri” quegli interventi sul territorio che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultime strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione degli spazi verdi.

Tali interventi anche in base a quanto prescritto all'art.19 comma 1 del presente R.E.C., sono sottoposti ad autorizzazione gratuita, con esclusione delle zone vincolate dal D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, assoggettate a provvedimento abilitativo espresso, e non fruiscono del silenzio-assenso.

### **Demolizioni ed opere di demolizione (OD)**

Si definisce “demolizione” un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte manufatti preesistenti.

Gli interventi di demolizione, in conformità con le prescrizioni dell'art.19 comma 1 del presente R.E.C., sono sottoposti ad autorizzazione gratuita; nel caso che tali interventi interessino zone dal D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” l'autorizzazione non fruisce del silenzio-assenso.

### **Interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini (PG)**

Gli interventi relativi al verde, ai parchi ed ai giardini, quando costituiscono intervento autonomo e non comportano una modificazione al disegno ed alla struttura dell'impianto tipologico, sono soggetti ad autorizzazione gratuita.

Quando tali interventi costituiscono, invece, parte integrante di una più complessa opera edilizia ne seguono l'iter.

### **Interventi per manufatti temporanei e stagionali (MT)**

Si definiscono “interventi per manufatti temporanei e stagionali” quelli volti ad installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte ad esigenze temporanee.

Gli interventi di cui sopra sono ammessi in tutte le zone del P.U.C., ad eccezione della zona “A”, a condizione che, nelle aree già di fatto sistemate a verde, sia pubblico che di uso pubblico, non avvengano sostanziali modificazioni dei luoghi.

I manufatti che permangono installati per un periodo superiore a un anno sono da considerarsi a tutti gli effetti “nuova costruzione” e, conseguentemente, debbono rispettare le previsioni e la normativa del P.U.C. e del presente regolamento, nonché l'obbligo di munirsi di concessione edilizia.

Sono escluse da tale termine di un anno le costruzioni temporanee funzionali a lavori in corso soggetti a concessione o autorizzazione; in questo caso le costruzioni temporanee sono ammesse per tutta la durata dei lavori.

Tutti gli interventi relativi ai manufatti temporanei e stagionali sono soggetti a preventivo nulla osta del Responsabile del Servizio Tecnico; in difetto o inottemperando alle prescrizioni di cui al terzo comma del presente articolo, si applicano le sanzioni previste al Capo I° della Legge 47/85 ed al Capo I° della Legge Regionale 23/85.

E' fatto obbligo agli intestatari del nulla osta di cui sopra di ripristinare l'area di sedime del manufatto entro il periodo di tempo stabilito nell'atto autorizzativo.

Il nulla osta equivale alle autorizzazioni di polizia amministrativa e/o all'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico.

La copertura mediante palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti e autorizzati non è soggetta a nulla osta.

I manufatti temporanei e stagionali debbono essere installati a non meno di 3 metri dal confine di proprietà; in difetto, deve essere acquisito il consenso del confinante.

### **Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori soggette a procedure particolari (AU)**

Si definiscono "interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori soggette a procedure particolari" i seguenti interventi:

1. Opere di arredo urbano:
  - a. cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
  - b. vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
  - c. lapidi e cippi commemorativi;
  - d. cabine di pubblici servizi;
  - e. manufatti esterni al servizio delle reti;
  - f. altre opere aventi rilevanza nell'ambiente urbano;
2. edicole funerarie, monumenti ed altre opere cimiteriali;
3. vasche per l'approvvigionamento idrico, pozzi, forni all'aperto;
4. parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 9, commi 1 e 5, della Legge 122/89;
5. recinzioni di terreni.

Gli interventi relativi al gruppo di opere 1 sono soggetti a nulla osta del Responsabile del Servizio Tecnico; tutti gli altri gruppi di opere sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, del Decreto Legge 275/93, tutti i pozzi esistenti, per qualunque uso siano adibiti, ancorché inutilizzati, sono denunciati dai proprietari, possessori o utilizzatori alla Regione e alla Provincia, affinché l'ufficio competente ne disponga l'iscrizione nell'elenco delle acque pubbliche quando l'acqua abbia i requisiti stabiliti dalla legge.

I parcheggi di cui al punto 4 del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo di pertinenza. I relativi atti di cessione sono nulli.

### **Interventi Urgenti (IU)**

Gli interventi soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la personale responsabilità del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di dare immediata segnalazione dei lavori al Responsabile del Servizio Tecnico e di presentare, entro trenta giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di autorizzazione o concessione; tali autorizzazioni o concessioni verranno rilasciate a sanatoria a titolo gratuito.

Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.

Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia al Responsabile del Servizio Tecnico.

### **Opere Comunali (OC)**

Per le opere comunali, l'atto di validazione del progetto ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 e/o della relativa spesa tiene luogo delle autorizzazioni e/o concessioni edilizie ad ogni effetto (amministrativo, civile e penale).

Tale atto conterrà, al pari della concessione/autorizzazione, la menzione dei pareri obbligatori acquisiti sul progetto.

### **Varianti in corso d'opera (VC)**

Sono ammesse, senza preventiva autorizzazione, le varianti di cui all'art. 15 della Legge 47/85<sup>1</sup>, con le limitazioni e gli obblighi in esso contenuti.

Le varianti, di cui alla norma succitata si considerano "non essenziali".

Si definiscono "varianti essenziali" quegli interventi risultanti dal combinato disposto dell'art. 8 della Legge 47/85 e dell'art. 5 della Legge Regionale 23/85, con le limitazioni e gli obblighi in essi contenuti.

Qualora, in corso d'opera, si renda necessaria una variante essenziale del progetto approvato, il Direttore dei Lavori intima la sospensione dei lavori alla ditta esecutrice, dandone, nel contempo, immediata comunicazione al Responsabile del Servizio Tecnico, e fa predisporre o predispone un nuovo progetto che alleggerà ad una nuova istanza indirizzata al Responsabile del Servizio Tecnico per le approvazioni di rito.

La ditta esecutrice non potrà riprendere i lavori prima del rilascio della nuova autorizzazione/concessione a seguito dell'approvazione della variante.

La non osservanza delle suddette procedure comporta l'applicazione delle sanzioni previste al Capo I° della Legge 47/85 ed al Capo I° della Legge Regionale 23/85.

### **Lottizzazioni e frazionamenti a scopo edificatorio (LF)**

Gli interventi di lottizzazione consistono nelle procedure ed opere occorrenti per l'utilizzazione edilizia di aree non ancora, o non compiutamente, urbanizzate.

Tali interventi si attuano solo previa predisposizione ed approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di appositi Strumenti di Attuazione del P.U.C. (art. 21 della Legge Regionale 45/89) o di Programmi Integrati ai sensi dell'art. 16 della Legge 179/92 e della Legge Regionale 16/94.

Gli interventi di lottizzazione possono essere di iniziativa privata, e sono soggetti a convenzione, oppure possono essere d'ufficio, cioè promossi direttamente dall'Amministrazione Comunale.

I Piani di Lottizzazione devono riguardare un insieme di aree di estensione non inferiore al minimo prescritto nelle norme di attuazione del P.U.C..

E' tuttavia fatta salva la facoltà di procedere per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, in base ad un Piano esteso all'intero insieme di aree, secondo le disposizioni dell'art. 3, punto 3, della Legge Regionale 20/91.

In alternativa, o laddove le norme di attuazione del P.U.C. lo prevedono, il Comune potrà procedere alla formazione dei comparti ai sensi dell'art. 23 della Legge 1150/42.

---

<sup>1</sup> Art.15, L.47/85: Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni ...nel caso di realizzazione di varianti, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1-6-1939, n.1089, e 29-6-1939, n.1497, e successive modificazioni e integrazioni. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art.31 della legge 5-8-1978, n.457. L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste nell'art.17 della legge 28-1-1977, n.10, come modificato dall'art.20 della presente legge.

Gli interventi di lottizzazione sono assoggettati ad autorizzazione edilizia che potrà essere rilasciata solo dopo la stipula della convenzione.

Gli interventi di frazionamento a scopo edificatorio, oltre a quelli conseguenti agli interventi di lottizzazione, riguardano la suddivisione di lotti esistenti, liberi o edificati; tali interventi sono assoggettati ad autorizzazione edilizia.

L'apertura di strade private che non siano di uso pubblico sono assimilate agli interventi di frazionamento.

### **Varianti agli strumenti di attuazione del P.U.C. (VL)**

Si definiscono "varianti agli strumenti di attuazione del P.U.C." quell'insieme di interventi che modificano, in tutto o in parte la zonizzazione, la destinazione d'uso dei lotti, le cessioni, la dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, il disegno planovolumetrico, il disegno tipologico, le urbanizzazioni primarie e secondarie nonché le norme di attuazione di uno strumento di attuazione del P.U.C. approvato.

Si definiscono "varianti non essenziali" quelle che non incidono sul dimensionamento globale dello strumento di attuazione e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico o costituiscono adeguamento dello strumento di attuazione ai limiti ed ai rapporti di cui all'art.17 della Legge 765/67. Sono altresì varianti non essenziali quelle derivanti da un ridisegno dello strumento di attuazione in base alla non corrispondenza tra le basi cartografiche ed il rilievo reale del terreno.

Le varianti non essenziali sono approvate dal Consiglio Comunale e non comportano la procedura di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 20 della Legge Regionale 45/89.

Qualora si ravvisasse la necessità di una variante in corso d'opera il Direttore dei Lavori intima alla ditta esecutrice delle opere di sospendere i lavori in quelle parti oggetto della variante, fino al momento in cui sia resa esecutiva la delibera di approvazione del Consiglio Comunale e si sia provveduto alla stipula di una eventuale nuova convenzione o atto aggiuntivo.

### **Interventi di urbanizzazione (OU)**

Si definiscono "interventi di urbanizzazione" quell'insieme di opere volte a mantenere o a dotare le aree degli assetti civili necessari alla normale funzionalità delle attività insediate o di futuro insediamento.

Sono interventi di urbanizzazione le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli allacciamenti, di iniziativa pubblica o privata elencate all'art. 4 della Legge 847/64 e agli artt. 41 e 44 della Legge 865/71.

Gli interventi suddetti sono soggetti a concessione edilizia anche se previsti in strumenti di attuazione del P.U.C. approvati.

I servizi a rete (elettrici, linee telegrafiche e telefoniche), le antenne di telecomunicazione ed impianti analoghi sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

### **Opere che non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (NM)**

Sono opere che non comportano trasformazione urbanistica del territorio:

- le opere per l'adattamento e l'arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;
- l'apposizione di tende su superfici esistenti;
- i manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri;
- le opere interne (definite al successivo art.34);
- il rifacimento di manti stradali;
- le semplici recinzioni e barbeque di minime dimensioni, qualora realizzati in aree non soggette a vincoli.

### **Art. 33 - Uso edilizio del territorio**

L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione, consentita dal Piano Urbanistico Comunale, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e parametri definiti nel successivo articolo, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

### **Art. 34 - Definizioni**

<b>St</b>	SUPERFICIE TERRITORIALE
<b>Sf</b>	SUPERFICIE FONDIARIA
<b>It</b>	INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE
<b>If</b>	INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA
<b>Sm</b>	SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO
<b>Ic</b>	INDICE DI COPERTURA
<b>SPer</b>	SUPERFICIE PERMEABILE
<b>IPer</b>	INDICE DI PERMEABILITÀ
<b>Su</b>	SUPERFICIE UTILE ABITABILE
<b>Snr</b>	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE
<b>Scp</b>	SUPERFICIE COPERTA
<b>SC</b>	SUPERFICIE COMPLESSIVA
<b>SL</b>	SUPERFICIE LORDA
<b>Sv</b>	SUPERFICIE DI VENDITA
<b>V</b>	VOLUME EDIFICABILE
<b>H</b>	ALTEZZA DEGLI EDIFICI
<b>DU</b>	DESTINAZIONE D'USO
<b>Ad</b>	EDIFICI IN ADERENZA
<b>Dc</b>	DISTACCO DAI CONFINI
<b>De</b>	DISTACCO DAGLI EDIFICI
<b>Dp</b>	DISTACCO TRA PARETI FINESTRATE
<b>Daf</b>	DISTACCO DA ASTE FLUVIALI
<b>Ed</b>	EDIFICAZIONE
<b>OI</b>	OPERE INTERNE
<b>Sp Int</b>	SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI
<b>PA</b>	POSTO AUTO O STALLI DI PARCHEGGIO
<b>SP</b>	SUPERFICIE DESTINATA AL PARCHEGGIO

St – SUPERFICIE TERRITORIALE. Superficie complessiva di un comparto di intervento, utilizzabile per la produzione di volume edilizio, da suddividere come appresso:

1. superficie della porzione di comparto destinata alla viabilità pubblica;
2. superficie delle porzioni di comparto destinate all'istruzione, alle attrezzature di interesse comune, agli spazi pubblici attrezzati, al gioco, allo sport, ai parcheggi;

3. superficie delle porzioni di comparto, costituenti nel loro complesso la superficie fondiaria, nelle quali è localizzato, o localizzabile, il volume edilizio edificabile.

**Sf – SUPERFICIE FONDIARIA.** Superficie di quella parte di comparto nella quale è localizzabile, o localizzato, il volume edilizio edificabile. Tale parte può essere identificata in un unico lotto di terreno, oppure essere frazionata in più lotti, la cui estensione complessiva determina comunque la superficie fondiaria. Nel caso di frazionamento della superficie fondiaria in due o più lotti, il volume edificabile può essere ripartito fra i lotti in quote, sia proporzionali alla loro estensione e sia liberamente determinate. In quest'ultimo caso, la ripartizione della cubatura deve essere stabilita in una convenzione fra l'interessato e il Comune, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura dell'interessato stesso, e modificabile con Autorizzazione comunale. La superficie fondiaria comprende le superfici indicate appresso:

1. le superfici destinate alle vie ed ai parcheggi privati;
2. le superfici destinate a verde privato e ad attrezzature private;
3. le superfici occupate dal volume edificabile o costruito.

**It – INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE.** È il rapporto, espresso in mc/mq, fra il volume realizzabile in una zona di insediamento e la superficie territoriale, come sopra definita, della zona stessa. Si applica soltanto in sede di elaborazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

**If – INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA.** È il rapporto, espresso in mc/mq, fra il volume realizzabile e la superficie fondiaria, come sopra definita.

**Sm – SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO.** E' la superficie del lotto di cui all'indice di edificabilità fondiaria, nonché la superficie minima di intervento a cui riferire gli indici di edificabilità territoriale e fondiaria

**Ic – INDICE DI COPERTURA.** È il rapporto percentuale fra la superficie copribile da fabbricati e l'area edificabile del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggior estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e pensiline. Sono esclusi dal computo dell'area coperta i vani accessori interrati per almeno 3/4 della loro altezza lorda, e i piani caricatori in zona industriale.

**Sper – SUPERFICIE PERMEABILE.** E' la superficie relativa a ciascuna zona, permeabile naturalmente in modo profondo, senza la presenza di manufatti interrati. La superficie permeabile è espressa in mq.

**Iper – INDICE DI PERMEABILITÀ.** Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra Superficie Permeabile e la superficie della zona a cui si riferisce. L'indice di permeabilità è espresso in percentuale.

**Su – SUPERFICIE UTILE ABITABILE.** Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

**Snr – SUPERFICIE NON RESIDENZIALE.** Superfici destinate a servizi ed accessori (cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive; androni di ingresso e porticati liberi; logge e balconi) misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Scp – SUPERFICIE COPERTA. È data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo, i porticati, compresi i volumi aggettanti chiusi.

Sc – SUPERFICIE COMPLESSIVA. La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ( $Sc = SU + 60\% Snr$ ).

SL – SUPERFICIE LORDA. È costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

Sv – SUPERFICIE DI VENDITA. In un esercizio commerciale, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

In un centro commerciale si intende l'area risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

V – VOLUME EDIFICABILE. È il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile (lotto), calcolato in base all'indice di fabbricabilità fondiaria ammesso, rispettando tutti gli altri indici di edificazione.

Il volume edificabile comprende:

- la parte fuori terra delle costruzioni realizzate e/o da realizzare sul lotto;
- la parte interrata delle stesse, se destinata a residenze, uffici o attività produttive;
- i fabbricati accessori, per le porzioni fuori terra. Si escludono i volumi porticati se destinati ad uso collettivo. Si escludono inoltre i cosiddetti "volumi tecnici", cioè i volumi esterni alla copertura (piana, a falde o mista) dell'edificio, strettamente necessari a contenere il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, nonché i vespai.

Per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

- a. il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione Comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;
- b. il punto di intersezione fra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie interna della parete.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri tradizionali, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dagli strumenti urbanistici.

In caso però di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte sia a valle. Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Ugualmente non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti al sopradescritto punto a), sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili; qualora detti locali siano invece adibiti ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

E' consentito negli interventi di nuova costruzione escludere dal calcolo del volume urbanistico gli incrementi volumetrici derivanti dalla realizzazione di chiusure perimetrali isolanti del tipo a "cappotto" in corrispondenza delle pareti perimetrali e dei solai di copertura.

**H – ALTEZZA DEGLI EDIFICI.** L'altezza di un edificio non può superare il limite fissato per le singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione di quella per volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili per la funzionalità e costituiscano una soluzione architettonica compiuta, e di altri volumi, purché contenuti, in ogni sezione normale alla linea di terra, entro la sagoma limite costituita dalla verticale passante per la linea di terra e dalla retta inclinata del 35% sulla orizzontale passante all'altezza massima prescritta.

Per gli edifici d'angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima riferita alla strada di maggior larghezza può essere concessa anche per la parete sulla strada di minor larghezza, per una estensione pari alla larghezza della strada minore.

Si intende per parete esterna, sulla quale deve essere misurata l'altezza dell'edificio, ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale, misurata dalla linea di terra o alla linea del parapetto pieno, nel caso di copertura a terrazzo, o alla linea di gronda del tetto, in corrispondenza dell'intradosso della falda. Se il tetto ha pendenza superiore al 35%, occorre comprendere nel conteggio dell'altezza anche la differenza di quota rispetto al profilo della pendenza del 35%. Se invece ha pendenza superiore al 100%, il tetto si considera come parete e quindi occorre comprendere nel conteggio tutta la proiezione verticale.

Quando la linea di terra e la linea di copertura, o di gronda, non sono parallele, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei, e, per ogni elemento, si considera la media delle altezze. La maggiore delle altezze di ciascuno degli elementi di cui sopra non potrà però superare di più del 20%, con un massimo assoluto di due metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano contenente la parete interseca, in corrispondenza delle pareti esterne dell'edificio, i piani orizzontali di sistemazione esterna, sia pubblica che privata.

Nel caso di fabbricazione a gradoni, l'altezza è misurata per ciascun corpo di fabbrica.

**DU – DESTINAZIONE D'USO.** È il complesso di funzioni o di usi stabiliti dallo strumento urbanistico per una determinata zona o edificio. Non possono essere consentite destinazioni in deroga a quelle stabilite dallo strumento urbanistico.

Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare o secondaria la o le destinazioni che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

**Ad – EDIFICI IN ADERENZA.** Si ha quando l'edificazione si estende senza soluzione di continuità. Si ha, più in particolare, cortina edilizia quando l'edificazione si allinea, senza soluzione di continuità, lungo il ciglio di una strada, o lungo la linea di confine di uno spazio pubblico o lungo una qualsiasi linea di edificazione interna al lotto o a più lotti contigui.

**Dc – DISTACCO DAI CONFINI** di proprietà o di zona. È la distanza minima intercorrente tra il fabbricato, calcolata a partire dal perimetro inscritto e il confine di proprietà, di zona, o stradale.

**De – DISTACCO DAGLI EDIFICI.** È la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti, calcolata a partire dal perimetro iscrittore di ciascun edificio, compresi eventuali balconi e aggetti.

**Dp – DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE.** È la distanza minima assoluta intercorrente tra pareti, di cui almeno una finestrata, calcolata a partire dal perimetro iscrittore.

**DAF – DISTACCO DA ASTE FLUVIALI.** È la minima distanza che l'edificio deve osservare da aste fluviali di qualsiasi natura. La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi chiusi, le verande, i cornicioni e le gronde.

**Ed – EDIFICAZIONE.** È un qualsiasi manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali usati (muratura, legno, ferro, ecc.) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione, ecc.). Si considerano dunque edifici anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni.

Si ha edificazione aperta quando gli edifici sono isolati, cioè non sorgono in considerevole contiguità, né sul confine di proprietà.

**OI – OPERE INTERNE.** (cfr. artt. 17-29 del presente R.E.). Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" dal Decreto Floris (D.A.U. 2266/83 e successive modificazioni), rispettino le originarie caratteristiche costruttive (Art. 15 LR 23/85, comma 2). Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

**Sp Int – SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.**

**PATIO.** Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 4,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 3,50.

**CHIOSTRINA.** Si intende per chiostrina uno spazio interno circondato da edifici, porticati o non, con dimensioni minime di mt. 3,00\*3,00.

**LOGGE e PORTICATI:** si definiscono come logge gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione. Si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta. La superficie coperta dei porticati e delle verande non potrà superare il 50% della superficie coperta complessiva dell'edificio. L'ingombro volumetrico delle logge e dei porticati sarà computato nel volume edificabile nei seguenti casi:

- logge e porticati aventi una profondità superiore a mt. 2,50;
- logge e porticati chiusi su tre lati, il cui lato aperto risulti inferiore rispetto alla profondità.

**PI – PERIMETRO INSCRITTORE.** Il perimetro iscrittore è la proiezione a terra dell'edificio, comprendente anche balconi, logge, porticati, aventi una sporgenza superiore a 1,0 mt. rispetto al corpo di fabbrica.

**PA - POSTO AUTO O STALLI DI PARCHEGGIO.** La superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25, salvo diversa dimostrazione grafica da documentare mediante specifici elaborati di progetto; le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere comunque inferiori a mt 2,5 x 5,0.

**SP - SUPERFICIE DESTINATA AL PARCHEGGIO.** È la superficie complessiva destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra.

## **TITOLO TERZO - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

### **Capo Primo - Decoro degli Edifici e Arredo Urbano**

#### **Art. 35 - Principi generali**

Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio di Soleminis, sia per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato che per quanto attiene il territorio agricolo, qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico-architettonica, tipologica ed anche semplicemente documentaria, è soggetto all'applicazione degli ulteriori criteri di tutela di cui agli articoli che seguono.

#### **Art. 36 - Campionatura per gli edifici di particolare pregio o di rilevanza storico-architettonica**

È facoltà del Responsabile del Servizio richiedere, in sede di esame di progetti di edifici di particolare importanza storico-architettonica, oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti che s'intendono utilizzare.

Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

#### **Art. 37 - Interventi sugli intonaci di edifici di particolare pregio o di rilevanza storico-architettonica**

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, del carattere e della finitura originaria e dei tradizionali intonaci utilizzati per la costruzione. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare. Nel caso in cui s'intenda realizzare un totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.

Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio.

Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

I criteri d'intervento tendono a suddividere le facciate in base alla presenza o all'assenza di strati di coloritura e di intonaco appartenenti a sistemi tradizionali o moderni. Le categorie d'intervento sono state così distinte:

- Interventi su facciate con coloriture e intonaci non compromessi: l'esigenza da cui partire è quella di conservare le finiture storiche, mantenendo e non alterando le parti ancora presenti;
- interventi su facciate con intonaco non compromesso ma privo di coloriture: nei casi in cui l'intonaco risulti a vista, vale a dire privo di coloriture, o colorato in pasta, ad esempio quando assume forme e lavorazioni per surrogare le membrature (colonne, lesene, zoccolature, cornici, ecc) andrà consolidato in tutte le sue parti al fine di essere lasciato a vista;
- interventi su facciate con decorazioni murali, graffiti o trattamenti di finitura: le decorazioni murali, i graffiti, le targhe, le lapidi, i vecchi numeri civici ed i trattamenti di finitura dovranno

essere sempre conservati, mettendo in opera gli interventi di preconsolidamento delle parti decorose, la pulitura, l'eventuale consolidamento e la protezione;

- interventi su facciate con coloriture compromesse: in presenza di un intonaco in buono stato conservativo, ma con una finitura moderna compromessa, sarà opportuno indirizzare gli interventi alla rimozione completa dei sistemi di coloritura o di protezione presenti sul supporto;
- interventi su facciate con coloriture e intonaci compromessi: quando i supporti e le finiture moderne risultano compromessi e non recuperabili si procederà con la loro completa rimozione.

#### **Art. 38 - Interventi sulle coperture di edifici in centro storico**

In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora si renda necessario procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone invariato il carattere tradizionale.

Le limitazioni precedenti non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

#### **Art. 39 - Interventi sui manti di copertura di edifici in centro storico**

I manti di copertura originari e tipici della tradizione locale dovranno essere mantenuti e conservati. Nel caso in cui si verifichi un rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi precedentemente smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire :

- con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
- mediante inserimento di nuovi embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili, disposti in maniera alternata e casuale o nella parte sottostante e quindi meno visibili.

#### **Art. 40 - Composizione architettonica delle facciate nel centro storico**

In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.

Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue, sono in genere ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (né direttamente né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.

#### **Art. 41 - Serramenti esterni per edifici in centro storico**

Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici del luogo. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità.

#### **Art. 42 - Aspetto e manutenzione degli edifici**

Gli edifici, pubblici e privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni e nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutti gli elementi ad esse attinenti (finestre, parapetti, grondaie, inferriate, ecc.) devono essere realizzati con materiali e cura dei dettagli tali da garantire la buona conservazione degli stessi nel tempo.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere qualsiasi parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente; ha inoltre l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le pareti di un fabbricato si presentino degradate nei rivestimenti, o comunque alterate, o contravvengano in qualche maniera alle regole del decoro e dell'estetica, il Responsabile del Servizio Tecnico, sentita eventualmente la C.E., ordina al proprietario di eseguire i lavori necessari, di cui al comma precedente, entro un termine massimo di tre mesi, trascorso il quale senza che il proprietario vi abbia provveduto, i lavori verranno eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

In tutto il territorio comunale, ove siano intervenuti od intervengano lo Stato o la Regione per opere di consolidamento di abitato ai sensi della legge 9 luglio 1908, n. 445 e successive modificazioni ed integrazioni, nessuna opera e nessun lavoro, salvo quelli di manutenzione ordinaria o di rifinitura, possono essere eseguiti senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione.

Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del competente ufficio tecnico regionale o comunale o del Sindaco, possono eccezionalmente essere intraprese anche prima della predetta autorizzazione, la quale comunque dovrà essere richiesta nel termine di cinque giorni dall'inizio dei lavori.

#### **Art. 43 - Aggetti e sporgenze**

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di mt 2,20 dal piano di sistemazione del suolo pubblico o di uso pubblico;
- aggetti e sporgenze superiori a cm 20 fino all'altezza di mt 4,00;
- aggetti superiori ad 1/10 della larghezza stradale e comunque superiori a 60 cm.;
- porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt. 2,20 dal piano stradale definito.

Lo zoccolo, gli avancorpi, i pilastri o altre parti sporgenti non possono occupare nessuna parte del suolo pubblico.

## **Art. 44 - Arredo urbano**

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico, di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio comunale ad autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico (cfr. art. 19 del presente R.E.C.). Gli interessati dovranno farne domanda presentando un elaborato firmato, da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesaggistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o l'iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica o alteri elementi architettonici.

L'installazione dovrà essere fatta in ogni caso in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione. In ogni caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a totale loro spesa e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Responsabile del Servizio Tecnico potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

Il proprietario di fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe è tenuto al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti a lui imputabili; è tenuto inoltre a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata. Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano essere installate più antenne radio o televisive, il Responsabile del Servizio Tecnico ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Sovrintendenza ai Monumenti.

## **Capo Secondo - Norme Igieniche**

### **Art. 45- Tipi di scarico**

Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:

- acque meteoriche (bianche);
- acque luride civili (nere);
- acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.

Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale. Qualora le acque meteoriche possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che potranno confluire nel condotto delle acque tecnologiche.

Nelle zone non servite da fognatura comunale è ammessa la dispersione sul suolo o negli stati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla L. n°62/85 e successive modificazioni e integrazioni.

La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a cm. 100.

#### **Art. 46- Accessibilità all'ispezione e al campionamento**

Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi costituito da un contenitore con apertura di almeno cm. 40 di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50.

Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

#### **Art. 47 - Spazi interni agli edifici**

Nel patio possono affacciare ambienti di qualunque destinazione. Il patio può essere sistemato a giardino, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante pendenze e fognoli sifonati.

Nelle chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni, locali igienici e cucine. Le chiostrine dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando un adeguato smaltimento delle acque mediante pendenze e fognoli sifonati.

#### **Art. 48 - Manti di copertura**

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

#### **Art. 49 - Convogliamento acque luride**

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fognatura perdenti.

Nella richiesta di concessione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, con sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati e successivo pozzo di raccolta dei liquami a tenuta, ove la fognatura non esista. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento o depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione.

Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.

I livelli di prestazione, relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati, sono indicati nella norma UNI 9183.

Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. n. 152/99 per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

#### **Art. 50 - Ventilazione meccanica**

Quando le caratteristiche tipologiche dei locali diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di aerazione naturale, è ammessa quella di tipo meccanico attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, che immettano aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti, in conformità alla normativa tecnica vigente.

I locali destinati a servizi igienici e bagni, le scale ed i relativi disimpegni negli edifici di abitazione individuale e collettiva possono essere aerati artificialmente, nel rispetto delle norme di cui agli artt. 18-19 L. 166/1975. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante all'esterno e dotato di elettro aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore ad aspirazione continua, posto all'esterno del fabbricato. (per altre specifiche inerenti i servizi igienici, si rimanda all'art.59 del presente R.E.C.).

La ventilazione artificiale dei locali soggetti a specifica norma di legge o regolamentare deve essere realizzata nel rispetto di tali normative.

In particolare per i locali destinati ad edilizia scolastica la ventilazione dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni del D.M. 18-12-1975, punto 5.3.12.

#### **Art. 51 - Aerazione di tipo indiretto**

L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:

- locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti);
- spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

#### **Art. 52 - Interventi sulle logge e sui porticati**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che interessino logge o porticati non potranno comportare la formazione di manufatti o ampliamenti pregiudizievoli per l'igiene dei locali retrostanti o non coerenti con i caratteri dell'edificio, quali verande, strutture precarie e simili. Ciò anche quando detti interventi non prevedano incremento degli indici e valori urbanistici ovvero quando detto incremento rientri nei limiti della capacità edificatoria attribuibile all'edificio, ammettendosi invece, nei limiti di detta capacità edificatoria e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni del presente Regolamento, gli interventi che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio nel suo insieme.

#### **Art. 53 - Scale**

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a mt. 1,20 per le scale che servano più di due unità immobiliari; a mt. 0,90 per le scale che servano abitazioni monofamiliari. Alla fine di ogni rampa dovrà essere previsto un pianerottolo di riposo.

La larghezza delle scale di servizio (cantina, ecc.) può essere ridotta fino a mt. 0,70.

#### **Art. 54 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie**

Il Nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di agibilità di cui all'art. 29 del presente Regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure di riscaldamento centralizzato la cui potenza termica al focolare sia uguale o superiore a 30000 kcal/h, salvo che con funzionamento completamente elettrico. Gli impianti di riscaldamento devono inoltre ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento quanto quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra della linea di colmo del tetto o del parapetto della terrazza di copertura.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica. I camini degli impianti artigianali o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

#### **Art. 55 - Piani interrati**

I piani risultanti, a sistemazione ultimata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di persone, ma possono essere adibiti ad autorimesse, a magazzini e a locali di sgombero in genere.

Per i locali da adibire ad autorimesse e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque che, a giudizio del tecnico comunale, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria tramite canne di ventilazione e simili.

I piani interrati adibiti a locali di sgombero o ad autorimessa per uso familiare debbono avere altezza utile minima netta di mt. 2,20.

#### **Art. 56 - Piani seminterrati**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici ecc., soltanto se, in nessun punto, il pavimento del locale si trova ad una quota inferiore di un metro rispetto alla quota della più elevata delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di 2,70 metri, salvo le maggiori, o minori, altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In tali casi, tuttavia, non meno della metà del perimetro dell'intero piano seminterrato deve essere sopraelevato di almeno 50 centimetri sul piano del terreno circostante.

Tali piani seminterrati, sempre se adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., e se privi di sottostante piano interrato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio. Anche le chiusure verticali devono essere impermeabilizzate accuratamente per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo. Inoltre le pareti contro terra devono essere impermeabilizzate con cura ed aerate da intercapedini vuote e continue, della larghezza di almeno 50 cm, aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno sistemato esterno, e munito di apposite canalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque.

Infine, se adibiti ad abitazioni, uffici ecc., i seminterrati devono soddisfare a tutte le norme ambientali e tecnologiche connesse con la destinazione d'uso, di cui al presente capo secondo e a quello seguente. Il Responsabile del Servizio Tecnico ordinerà, previa diffida e senza pregiudizio per le azioni penali, lo sgombero dei seminterrati non idonei che venissero utilizzati come abitazioni, anche temporanee, uffici ecc.

#### **Art. 57 - Piani terra**

I piani terra, se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano interrato o intercapedine ventilata, debbono essere rialzati di almeno cm 25 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione ultimata ed avere il pavimento isolato con idonei materiali.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione e uffici è fissata in mt. 2,70, riducibile a mt. 2,40 per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli.

I piani terra adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt. 3,00 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terra adibiti a locali di sgombero o ad autorimessa per uso familiare debbono avere altezza utile minima di mt. 2,20.

#### **Art. 58 - Piani sottotetto**

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione, o uffici, se l'altezza utile media è di almeno mt. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2,00, e se l'isolamento della copertura è realizzato con camera d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di agibilità è perciò condizionata al rilievo della temperatura da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Nei tetti delle costruzioni ricadenti nell'area urbana è vietato l'impiego di lastre di cemento amianto. Sono altresì vietati gli abbaini ed ogni altra sagoma sporgente dal profilo della copertura inclinata, e gli eventuali lucernai non dovranno concorrere a formare la superficie illuminante minima di ogni singolo vano.

#### **Art. 59- Aerazione dei servizi igienici**

Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a 0,50 mq, per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio. Per gli alloggi fino a 70 mq di superficie utile netta purché con una sola camera da letto, anche a due letti, è consentita l'aerazione attivata.

Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

#### **Art. 60 - Norme comuni a tutti i piani abitabili**

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale di abitazione, la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, eccettuati gli edifici storico-tradizionali, che potranno essere recuperati e ristrutturati conservando le aperture originarie e le loro dimensioni.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica; in questo caso è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno dev'essere dotata dei seguenti apparecchi igienico-sanitari: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Le pareti della stanza da bagno e quella del posto di cottura debbono essere rivestite per un'altezza minima di mt. 1,50 mediante materiali lavabili (piastrelle smaltate, pitture a olio ecc.).

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone.

Ogni alloggio dev'essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14; le cucine debbono avere una superficie non inferiore a mq 7. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e dev'essere adeguatamente munito di impianti di aspirazione forzata sui fornelli.

I muri esterni delle stanze vere e proprie debbono assicurare un perfetto grado di isolamento termico ed acustico. Se realizzati con murature tradizionali debbono avere uno spessore minimo di cm. 25.

#### **Art. 61 - Fabbricati in zona rurale**

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricoveri per gli animali, fienili, pozzi per acqua, concimaie, fosse settiche e impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi debbono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, insieme con le concimaie e i ricoveri degli animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri degli animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. La distanza minima delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori e dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle e simili è di mt. 10.

La dichiarazione di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario, o dai Vigili del Fuoco.

### **Capo Terzo - Norme Relative alle Aree Scoperte**

#### **Art. 62 - Cortili**

Nei cortili delle zone residenziali sono consentite esclusivamente tettoie; non sono consentite costruzioni accessorie per il ricovero di animali o per fienili.

#### **Art. 63 - Manutenzione delle aree**

Tutte le aree destinate all'edificazione e ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Sono vietate le concimaie nelle aree interne alla perimetrazione urbana. Il Responsabile del Servizio Tecnico potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario inadempiente, a norma dell'art. 33, n. 11, della Legge Urbanistica 1150/42.

#### **Art. 64 - Depositi su aree scoperte**

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art.19. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro, e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile del Servizio Tecnico potrà promuovere i procedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

### **Capo Quarto - Norme di Buona Costruzione**

#### **Art. 65 - Ambito di applicazione**

Le prescrizioni al presente capo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti dall'art. 29 del presente Regolamento, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.

### **Art. 66 - Caratteri generali**

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

### **Art. 67 - Allineamenti**

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

### **Art. 68 - Orientamento**

A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.

### **Art. 69 - Intonaci**

Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

### **Art. 70 - Salubrità del terreno**

E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia (D.Lgs. 22/97 - art. 17 - Bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati da rifiuti).

L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico - sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.

Ai sensi dell'art. 98 del D.P.R. 803/75 è altresì vietato, a scopo edificabile, l'uso del terreno già adibito a cimitero per almeno 15 anni dall'ultima inumazione. Trascorso detto periodo di tempo il terreno del

cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvennero debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.

#### **Art. 71 - Scavi**

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e in modo da non compromettere la sicurezza di edifici, impianti, strutture e manufatti posti nelle vicinanze.

La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti deve essere verificata dal Direttore dei Lavori e dal Responsabile del cantiere mediante idoneo monitoraggio.

Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il Direttore dei Lavori e il Responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione al Responsabile del Servizio Tecnico, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi. In tali casi, il Responsabile del Servizio Tecnico, fatta salva l'opportunità di procedere d'ufficio a spese del Committente dei lavori, può richiedere allo stesso, idonea perizia redatta da tecnico abilitato e attestante l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione dei rimedi ritenuti congrui a fronteggiare la situazione generatasi.

Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il Committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite Autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico e per la manomissione del suolo pubblico.

Per ogni intervento di demolizione o di scavo o che comunque comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere comunicato alla competente struttura comunale, l'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale.

#### **Art. 72 - Demolizioni**

Nei cantieri dove si procede all'effettuazione di demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle stesse, vengano fatti scendere al suolo a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

In tutti i cantieri in cui si proceda alla demolizione a mezzo di palle o altri macchinari a braccio meccanico, ovvero a mezzo di esplosivi, dovranno trovare applicazione tutte le cautele atte a impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità; il Responsabile del Servizio Tecnico potrà prescrivere l'adozione di speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità.

Nei casi di demolizioni di edifici facenti parte di cortine edilizie o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non comprometterne la sicurezza.

Le demolizioni interessanti luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.

I materiali risultanti alle demolizioni non devono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il Committente dovrà preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico. In tali casi dovranno essere adottate tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

### **Art. 73 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza**

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri devono risultare intrinsecamente asciutti. Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

### **Art. 74 - Ombre portate**

Nelle zone di espansione devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale. Impedimenti tecnici nell'applicazione di questo comma devono essere giustificati dal tecnico progettista.

La superficie delle facciate di edifici limitrofi interessato da ombre portate del nuovo edificio, deve essere libera da ombre per almeno il 50% delle facciate stesse dei singoli immobili alle ore 12 del 21 dicembre e/o del 30% alle ore 9 e/o alle ore 15 solari.

Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

### **Art. 75 - Trasmittanza strutture di tamponamento**

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91, le strutture di tamponamento dovranno avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

- pareti esterne:  $0,35 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
- coperture (piane e a falde):  $0,30 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
- basamenti su terreno (o cantine):  $0,50 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
- basamenti su pilotis:  $0,35 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
- pareti e solette verso ambienti interni:  $0,70 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
- serramenti (valore medio vetro/telaio):  $2,30 \text{ W/m}^2 \text{ K}$

### **Art. 76 - Stabilità e sicurezza delle costruzioni**

I proprietari hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione dei propri edifici in modo che tutte le loro parti mantengano i requisiti di stabilità e sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Responsabile del Servizio Tecnico, sentito il tecnico comunale potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei privati fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

#### **Art. 77 - Parcheggi**

Nelle nuove costruzioni, nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle ristrutturazioni con incremento del numero delle unità immobiliari, devono essere riservate aree per i parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione come previsto dalla legge 122//89 art. 2, e comunque in misura non inferiore a due parcheggi per ogni unità immobiliare qualunque sia la sua dimensione. Tali prescrizioni non si applicano nei casi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli immobili ubicati in zona urbanistica omogenea A (centro storico).

Ai sensi dell'articolo 9, 1° comma, della L 122/89, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nel rispetto dei vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e dei poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine i 90 giorni.

Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie soprastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Per effetto del 5° comma dello stesso articolo, i parcheggi così realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti non possono essere autorizzate se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'articolo 18 della L 765/67 e dall'articolo 2, comma 2, della L 122/89, e se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla LR 45/89, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi. In ogni caso, ai sensi dell'articolo 13 della L 426/71, tali parcheggi e spazi devono essere assicurati perché possano essere assentiti sia la formazione che l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'articolo 34 della L 426/71.

#### **Art. 78 - Permeabilità e stabilità del terreno**

Le aree non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino, per garantire un maggior indice di permeabilità.

La superficie esterna, esclusa l'edificazione (sedime dell'edificio), deve avere caratteristiche di permeabilità per una quantità minima pari a quella specificata nelle NTA per ciascuna Zona Omogenea, espressa in percentuale rispetto alla superficie fondiaria del lotto.

Qualora la costruzione sia posta in particolari siti potenzialmente instabili o comunque su pendii, la progettazione degli spazi esterni deve prevedere adeguate strategie per il mantenimento della stabilità del suolo, illustrate attraverso una relazione di progetto.

#### **Art. 79 - Eliminazione barriere architettoniche**

La progettazione degli edifici deve garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici e deve prevedere:

- accorgimenti tecnici idonei all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;

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

E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente articolo.

Il rilascio della concessione per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il Responsabile del Servizio Tecnico, nel rilasciare il certificato di agibilità, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art. 80 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti**

Nei fabbricati esistenti, entro quattro anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie riguardano soprattutto l'eliminazione di locali igienici esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità abitativa di almeno un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabili, ai sensi delle leggi vigenti, le abitazioni che non raggiungono, a suo giudizio e sentita anche la C.E., un livello igienico accettabile.

#### **Impianti Tecnologici**

##### **Art. 81 - Cavi elettrici e telefonici e simili**

In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire tale risultato è ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda. I cavi della rete elettrica e telefonica essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.

I cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.

##### **Art. 82 - Conduiture di acqua, gas e simili**

Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.

Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

##### **Art. 83 - Installazione, collaudo e costruzione a regola d'arte**

Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui al comma 1 dell'art. 107 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii, è obbligatoria la redazione del progetto da parte di professionisti, iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze.

La redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui al comma 1 è obbligatoria al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 119 del DPR 380/2001.

Il progetto di cui al comma 1, deve essere depositato contestualmente al progetto per la richiesta di concessione edilizia presso il Comune.

Nel caso in cui la normativa vigente richieda il certificato di collaudo degli impianti installati il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione dei progetti degli impianti di cui al comma 1 dell'art. 107 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Il collaudo degli impianti può essere effettuato a cura di professionisti abilitati, non intervenuti in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera, i quali attestano che i lavori realizzati sono conformi ai progetti approvati e alla normativa vigente in materia. In questo caso la certificazione redatta viene trasmessa all'ufficio comunale di competenza a cura del Direttore dei Lavori.

Le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte. I materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente Italiano di Unificazione (UNI) e del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

In particolare gli impianti elettrici devono essere dotati di impianti di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti.

Tutti gli impianti realizzati alla data del 13 marzo 1990 devono essere adeguati a quanto previsto dal presente articolo.

Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati. Di tale dichiarazione, sottoscritta dal titolare dell'impresa installatrice e recante i numeri di partita IVA e di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché, ove previsto, il progetto di cui al comma 2 del presente articolo.

Qualora nuovi impianti tra quelli di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e), e g), e 2 dell'articolo 107 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. vengano installati in edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, l'impresa installatrice deposita presso l'ufficio comunale di competenza, entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori, il progetto di rifacimento dell'impianto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati.

Il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione del progetto di cui al comma 1 del presente articolo se, prima dell'inizio dei lavori, dichiara di volersi avvalere della facoltà di cui al comma 5 dell'articolo del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

#### **Art. 84 - Stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, la radiotelevisione e simili**

Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di proteggere la popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, nelle more di una normativa non ancora sicuramente definita, il Comune provvede a individuare le aree nelle quali è consentita l'installazione di stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione e impianti assimilabili e accessori.

A tale scopo, e al fine di preservare i beni costituzionali indisponibili e di conseguire comunque il corretto insediamento urbanistico e territoriale e di minimizzare gli effetti di ogni impianto possibile fonte di inquinamento elettromagnetico, il Comune, nell'esercizio della propria potestà discrezionale, riconosciuta alle amministrazioni comunali in materia di disciplina dell'assetto del territorio, consente la localizzazione di questi impianti unicamente nelle zone individuate, anche in presenza di preesistenti impianti della stessa natura e/o tipologia installati da altro gestore, e con l'osservanza delle condizioni e prescrizioni di seguito riportate.

Detti impianti sono soggetti al preventivo rilascio di concessione edilizia.

In ogni caso gli impianti, le attrezzature e gli accessori assimilabili, devono rispettare le distanze dalle strade e le distanze dai confini con proprietà di terzi. E' facoltà insindacabile del Responsabile del Servizio Tecnico domandare ogni necessario ed opportuno accertamento tecnico ed istruttorio, a

mezzo della ASL competente per territorio e/o dell'ARPA, subordinando ogni propria determinazione agli accertamenti sanitari del caso.

Ogni domanda di installazione o localizzazione deve essere corredata da idonea e analitica documentazione attestante il pieno rispetto dei limiti tecnici di esposizione previsti dalla legge e l'impiego della migliore tecnologia disponibile per la protezione della popolazione, dell'ambiente e del territorio.

Ogni domanda deve contenere, inoltre, l'impegno ad ottemperare a quanto verrà richiesto dal Responsabile del Servizio Tecnico per ragioni di tutela della salute pubblica e dell'ambiente, oltre all'impegno ad adeguare gli impianti dal punto di vista tecnologico, al fine di assicurare nel tempo, costantemente, l'impiego dei mezzi più opportuni a tutelare i beni giuridici indicati.

#### **Art. 85 - Antenne o parabole e simili**

Per impianti emittenti onde elettromagnetiche si intendono le antenne radiotelevisive, le antenne radiobase per telefonia, le linee elettriche di alta tensione e le relative strutture di sostegno. Qualora tali strutture siano costituite da manufatti emergenti dalla copertura degli edifici ovvero da manufatti indipendenti collocati a terra (quali tralicci, pali ecc.), esse incidono in modo significativo sull'assetto territoriale per questo la loro dislocazione viene regolamentata come segue.

E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico o artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via.

Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto precedentemente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione al Responsabile del Servizio Tecnico, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo da sottoporre al parere della Commissione Edilizia Integrata che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredata da atti e certificazioni rilasciati dagli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini.

Il presente regolamento non si applica per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei servizi di emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei "dati" da parte degli enti pubblici che comunque dovranno elaborare soluzioni che si integrano il più possibile con l'ambiente circostante.

Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120 cm di diametro.

Le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore con una dimensione non superiore al dieci per cento della superficie complessiva.

Nel caso di installazione già esistenti di antenne paraboliche non conformi alle presenti norme regolamentari le stesse devono essere adeguate entro 4 anni dall'entrata in vigore.

Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione o quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva. Alle presenti norme dovranno pertanto ispirarsi i progettisti in sede di progettazione di nuovi edifici o ristrutturazione/restauro degli stessi.

#### **Art. 86 - Contatori e simili**

In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.

#### **Art. 87 - Pompe di calore, o altre forme di condizionamento**

Per gli edifici di nuova costruzione è necessario redigere un progetto degli impianti di condizionamento indicante perlomeno l'eventuale localizzazione dei vari apparecchi terminali esterni (siano essi split, centrali a ventilconvettori, caldaie o altro), la quale dovrà essere coerente con la composizione architettonica delle facciate e non dovrà comprometterne il disegno.

Gli impianti di riscaldamento devono essere progettati in conformità alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412.

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

#### Norme generali

Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti la pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

Simili installazioni saranno ammesse, solo su facciate tergalì o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono tuttavia ammesse su balconi e terrazze di copertura, se adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con gli Uffici competenti (Edilizia privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Edilizia.

Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nella zona "A" del centro storico, come perimetrato negli strumenti urbanistici vigenti ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.

#### **Risparmio Energetico**

##### **Art. 88 - Isolamento termico degli edifici**

Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla L. 10/91 ed al D.P.R. 412/93. Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91.

### **Art. 89 - Isolamento acustico degli edifici**

Gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.

In dettaglio i materiali e le tecniche da impiegare devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne :

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
- i rumori provenienti da attività lavorative.

### **Art. 90 - Risparmio idrico**

E' fortemente raccomandata l'installazione:

- di temporizzatori che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato, eventualmente comandati da fotocellule (ma anche modelli ad azionamento manuale che consentono ottimi risultati);
- di sciacquoni per WC a due livelli (flusso abbondante 7-12 litri, flusso ridotto 5-7 litri) o con tasto di fermo per graduazione continua; si consiglia di evitare gli sciacquoni a rubinetto perché possono causare problemi di rumorosità e producono sprechi notevoli in caso di dimenticanze anche sporadiche;
- di miscelatori del flusso d'acqua con aria, acceleratori di flusso ed altri meccanismi che mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso da 15-20 litri/minuto a 7-10 l/m e sono disponibili per rubinetti e docce.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:

- l'intasamento di cassette e tubature;
- la diffusione di odori e agenti patogeni.

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.

Il requisito è soddisfatto se: per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici; sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Per tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 m<sup>2</sup>, è fortemente raccomandata la dotazione di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 m<sup>3</sup> per ogni 30 m<sup>2</sup> di superficie lorda complessiva degli stessi.

La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

#### **Art. 91 - Risparmio energia termica ed elettrica**

Durante l'esercizio degli impianti il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, deve adottare misure necessarie per contenere i consumi di energia, entro i limiti di rendimento previsti dalla normativa vigente in materia.

Il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, è tenuto a condurre gli impianti e a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI.

Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione sia stata rilasciata dopo il 25 luglio 1991, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica.

La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

#### **Art. 91 bis - Illuminazione per esterni e insegne luminose** *(art. integrato con variante n° 3 approvata con Delibera del C.C. n° 40 del 31/08/2010 pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 37 del 17/12/2010)*

L'illuminazione esterna pubblica e privata di edifici, giardini, strade, piazze, etc, è soggetta alle disposizioni delle Linee Guida regionali in applicazione dell'art. 19 comma 1 della LR 2/07, che dispongono in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

In particolare i professionisti incaricati della realizzazione dei progetti d'illuminazione, dovranno corredare la relazione illustrativa, della seguente documentazione minima:

- Progetto illuminotecnico, di cui il professionista illuminotecnico se ne assume le responsabilità, certificandolo e dimostrandone con adeguata relazione tecnica la conformità alle leggi sopra riportate ed alle normative tecniche di settore;
- La misurazione fotometrica dell'apparecchio, sia in forma tabellare numerica su supporto cartaceo, sia sotto forma di file standard normalizzato, tipo il formato commerciale "Eulumdat" o analogo; la stessa deve riportare la dichiarazione dal responsabile tecnico di laboratorio o di enti terzi, quali l'IMQ, circa la veridicità delle misure;
- Dichiarazione di conformità del progetto alle Linee Guida (Allegato R.E.1).

A fine lavori gli installatori rilasciano la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione al progetto illuminotecnico ed ai criteri delle Linee Guida (Allegato R.E.2). E' compito del progettista verificare la corretta installazione degli apparecchi illuminanti e segnalarlo al comune anche se non direttamente coinvolto nella direzione dei lavori.

I progettisti abilitati a realizzare progetti d'illuminotecnica devono essere una delle figure professionali previste per tale settore impiantistico:

- iscritti a ordini e collegi professionali.

Qualora l'impianto d'illuminazione fosse di "modesta entità":

- inferiore a 2250 Lumen (esempio N°3 punti luce con lampade fluorescenti compatte da 9W),
- o ricadesse nelle disposizioni di cui al paragrafo 9 punto 2 delle linee guida regionali e più precisamente,
  - 1) le sorgenti di luce interne o esterne strutturalmente schermate, quali porticati, logge, gallerie, e in generale, in installazioni che per il loro posizionamento non possono diffondere luce verso l'alto; a tal fine non sono considerati schermanti elementi della flora quali, per esempio, le chiome degli alberi;
  - 2) gli impianti per le manifestazioni all'aperto e itineranti con carattere di temporaneità e provvisorietà, regolarmente autorizzate dai Comuni, per un limite massimo di cinque giorni al mese;
  - 3) impianti realizzati in occasione delle feste patronali e le luminarie natalizie;
  - 4) gli impianti di uso saltuario ed eccezionale (es. illuminazione dei cantieri), purché destinati a impieghi di protezione, sicurezza o per interventi di emergenza;
  - 5) le sorgenti di luce di installazione temporanea ovvero quelle che vengano spente entro le ore venti nel periodo di ora solare ed entro le ventidue nel periodo di ora legale,
- o ricadesse nelle disposizioni di cui al paragrafo 9 punto 3 delle linee guida regionali e più precisamente,
  - I) le manutenzioni ordinarie e straordinarie di impianti esistenti con un numero di sostegni inferiore a cinque;
  - II) le insegne ad illuminazione propria, anche se costituite da tubi di neon nudi; le insegne pubblicitarie di esercizio non dotate di illuminazione propria e comunque non superiori a 6 metri quadrati; gli apparecchi di illuminazione esterna delle vetrine, per un numero non superiore a tre vetrine;
  - III) tutte le sorgenti luminose in impianti con emissione complessiva al di sopra del piano dell'orizzonte non superiore ai 2250 lm, costituiti da sorgenti di luce con flusso totale emesso in ogni direzione non superiore a 1500 lm cadauna. Nello specifico, è comunque ammesso l'utilizzo di sorgenti luminose a fluorescenza compatta o a led anche in impianti di modesta entità purché installate in apparecchi con emissione verso l'alto aventi un'intensità luminosa massima di 0 candele (cd) per 1000 lumen di flusso luminoso totale emesso a 90 gradi ed oltre (la rilevazione di tale valore può essere compreso nel range di 0 - 0,49 cd. in virtù dell'errore strumentale della misurazione del valore 0);
- o temporanei,

per tali impianti non è prevista l'obbligatorietà del progetto illuminotecnico. In tal caso è sufficiente che al termine dei lavori d'installazione la società installatrice depositi, agli uffici comunali competenti, la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione ai criteri delle Linee Guida, con l'identificazione dei riferimenti di legge e degli eventuali allegati necessari per dimostrare la conformità dell'impianto.

Nello specifico, nel caso l'impianto rientri nella tipologie di cui al paragrafo 9 punto 2 e 3 delle linee guida regionali (esplicitate nei commi precedenti), la dichiarazione deve essere corredata dalla documentazione tecnica che attesta la rispondenza dei prodotti utilizzati e dell'impianto ai vincoli di legge della relativa deroga. (Allegato R.E.2).

## **Art. 92 - Certificazione energetica degli edifici**

Nei casi di compravendita o di locazione il certificato di collaudo e la certificazione energetica devono essere portati a conoscenza dell'acquirente o del locatario dell'intero immobile o della singola unità immobiliare.

Il proprietario o il locatario possono richiedere al Comune la certificazione energetica dell'intero immobile o della singola unità immobiliare. Le spese relative di certificazione sono a carico del soggetto che ne fa richiesta.

L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale di cinque anni a partire dal momento del suo rilascio.

#### **Art. 93 - Infissi**

L'uso di vetri camera con almeno due lastre separate da intercapedine e di infissi a taglio termico è fortemente raccomandato per tutte le esposizioni in quanto di grande efficacia sia dal punto di vista energetico che economico.

#### **Art. 94 - Coperture**

Nel caso di coperture a falda con manto in tegole o coppi di laterizio, per migliorare il confort igrotermico degli ambienti interni è opportuno favorire la circolazione dell'aria negli spazi racchiusi tra l'ultimo solaio piano e la vera e propria copertura attraverso un tetto ventilato.

#### **Art. 95 - Incentivi per gli interventi sperimentali per il risparmio energetico**

Agli interventi edilizi che prevedano, dal punto di vista energetico, una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale, si applicano gli incentivi che seguono:

##### Incentivi di carattere economico

Sono previsti incentivi di carattere economico mediante una riduzione percentuale del contributo di concessione pari a:

- una percentuale pari ad 1/3 della riduzione percentuale del "fabbisogno normalizzato per la climatizzazione invernale", calcolato come indicato nell'art. 8 del D.P.R. 412/93, per l'edificio progettato e quello limite di legge previsto dal comma 7 dello stesso art. 8 (FENlegge - FENcalcolato/FENlegge);
- di una percentuale pari alla metà della riduzione percentuale della temperatura operante interna estiva rispetto alla massima esterna (tale riduzione potrà non essere concessa nel caso in cui la temperatura operante interna estiva sia maggiore del valore calcolato);
- di una percentuale pari a quella coperta dalla produzione in loco di energia elettrica di origine fotovoltaica rispetto al fabbisogno totale;
- di una percentuale pari alla metà di quella coperta dalla produzione in loco di energia elettrica da fonti assimilate a quelle rinnovabili rispetto al fabbisogno totale.

##### Incentivi di carattere edilizio-urbanistico

- applicazione di coefficienti correttivi della S.U.L. che tengano conto del maggior ingombro planimetrico, a parità di carico urbanistico, degli edifici che siano progettati in conformità alle linee guida fornite dal presente Regolamento per quanto attiene il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili ed il corretto impiego dell'energia. Detti incentivi consistono nell'applicazione del coefficiente correttivo 0,95 al valore della S.U.L. definita all'art. 25;
- in alternativa alla soluzione precedente è consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.

Riduzione della quota relativa all'onere di urbanizzazione secondaria per i seguenti casi e interventi:

- Riduzione 10% zona A;
- Opere bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative.

Per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, gli oneri di urbanizzazione secondaria sono ridotti del 25% nel caso di assunzione di extracosto e del 10% negli altri casi. Tale riduzione è concessa solo in relazione alla possibilità di classificare da parte di Enti od Università se l'intervento rientri nella "bioarchitettura". In tal caso deve essere presentato un progetto preventivamente valutato dal suddetto organo che ne certifichi la classificazione. Alla fine dei lavori deve essere poi dimostrato quanto definito dal progetto o con collaudo dell'organo deputato o mediante presentazione delle fatture riguardanti i materiali usati.

Eliminazione delle barriere architettoniche.

Per gli interventi sull'esistente che garantiscono un livello di accessibilità totale dell'edificio (unità immobiliari) e parti comuni, così come disposto dal D.M. n. 236/89, gli oneri di urbanizzazione secondaria sono ridotti del 25%.

Tutti gli edifici costruiti seguendo le norme di buona costruzione per il risparmio energetico, previa verifica vengono inseriti nel Registro delle Certificazione Energetica Comunale (CEC); in tale registro vengono inoltre registrati tutti gli immobili del territorio comunale che superano un'accurata diagnosi energetica dell'edificio, degli impianti termici e di illuminazione. Tale diagnosi sarà autocertificata dal proprietario dell'immobile.

## **Capo Quinto - Uso di Suolo, Spazio e Servizi Pubblici. Rinvenimenti e Scoperte**

### **Art. 96 - Allacciamento degli edifici ai servizi a rete**

Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e delle telecomunicazioni nonché le diramazioni delle stesse su suolo o sottosuolo pubblico ovvero asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.

Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, ivi compresi quelli necessari a consentire il cablaggio della città nonché quelli necessari al contenimento del rialzamento della falda anche con la doppia canalizzazione per l'emungimento e lo smaltimento delle acque, sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia e devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.

L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio e non costituiscono elemento condizionante l'inizio dei lavori o il rilascio dei provvedimenti edilizi.

### **Art. 97 - Marciapiedi e spazi di uso pubblico**

L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.

A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e realizzati, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale e/o della Commissione Edilizia, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti simili.

I proprietari possono garantire con solleciti interventi l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti di cui al precedente punto 3 sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.

Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto a concorrere nella quota del 50% alle spese per il decoro pubblico.

Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti anche tramite occupazione di suolo pubblico, salvo l'applicazione della relativa tassa.

L'Amministrazione Comunale provvede alla realizzazione di percorsi accessibili lungo i percorsi pedonali (marciapiedi), alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone handicappate.

#### **Art. 98 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile del Servizio Tecnico (cfr. art.19), il quale può accordarla, sentito il parere dell'Ufficio tecnico e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro del paese e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo senza specifica autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

A garanzia della regolare esecuzione, il Comune, prima del rilascio dell'autorizzazione, farà pagare al richiedente la relativa tassa e potrà richiederli il versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria comunale, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il tempo stabilito dall'autorizzazione l'interessato deve presentare in tempo utile una nuova domanda, indicando la presumibile data dell'ulteriore occupazione.

Nel caso di interruzione dei lavori di durata superiore a due mesi, non dovuta a documentate cause di forza maggiore, il Responsabile del Servizio Tecnico ha la facoltà di far cessare l'occupazione di suolo pubblico.

Il Responsabile del Servizio Tecnico potrà inoltre concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con canalizzazioni idriche, fognarie, elettriche o telefoniche. Il titolare dell'autorizzazione, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti.

### **Art. 99 - Uso di scarichi e di acque pubbliche**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Responsabile del Servizio Tecnico, sentiti gli Uffici competenti.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico comunale e comunque in modo tale da non determinare cavità o simili che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciali Nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

### **Art. 100 - Rinvenimenti e scoperte**

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo della denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il Direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile del Servizio Tecnico i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile del Servizio Tecnico ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

## **Capo Sesto - Garanzie della pubblica incolumità**

### **Art. 101 - Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali**

I cantieri edili devono essere opportunamente delimitati e isolati con idonei accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad assicurare la tutela e la salute della popolazione e a permettere il pubblico transito e l'accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti con l'area impegnata dai lavori edili; dovranno inoltre essere dotati di latrina provvisoria razionale.

Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso e altezza minima pari a metri 2,00.

Le porte o i cancelli ricavate nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno dell'area di cantiere, devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti, e devono essere mantenute chiuse con serrature o catenacci dopo l'orario di lavoro e comunque quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli delle recinzioni o di altre strutture provvisionali di cantiere sporgenti verso il suolo pubblico, devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con idonea vernice riflettente e devono essere muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso – a cura del Responsabile del Cantiere – durante l'intero orario di accensione della pubblica illuminazione stradale.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interessanti fabbricati insistenti o confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati stessi o previa adozione di analoghe misure protettive atte a garantire la pubblica incolumità.

Il Responsabile del Servizio Tecnico potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione in caso di interventi edili di modesta entità la cui durata sia inferiore a cinque giorni continuativi, purché

siano opportunamente vigilati e segnalati e a condizione che siano poste in essere idonee misure protettive per evitare ogni possibile pericolo e inconveniente;

- a. di lavori esclusivamente interni;
- b. di tinteggiature di prospetti, di brevi opere di restauro esterne, di ripuliture di tetti;
- c. ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto **c**, tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a mt. 2,50 dal suolo, misurata dal punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo tale da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisorie di cantiere, si considera compresa nel provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia cui il cantiere si riferisce.

Il committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongano l'occupazione temporanea di spazi pubblici deve preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione da parte della competente Autorità.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione della recinzione e delle strutture provvisorie e deve restituire all'uso pubblico l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento.

#### **Art. 102 - Ponti e scale di servizio**

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dall'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il Responsabile del Servizio Tecnico potrà ordinare l'immediato sgombero del ponteggio o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

#### **Art. 103 - Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciali autorizzazioni del Responsabile del Servizio Tecnico e qualora non intralci il pubblico transito. Qualora si verifichi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

#### **Art. 104 - Responsabilità degli esecutori di opere**

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e il responsabile del cantiere debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi, provvedimenti ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi natura che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Responsabile del Servizio Tecnico potrà far controllare, da funzionari ed agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

#### **Art. 105 - Rimozione delle recinzioni**

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione degli impalcati, barriere o recinzioni posti per il servizio degli stessi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento. In ogni caso, trascorso un mese dalla ultimazione delle opere deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponteggi o puntellature.

In caso di inadempienza il Responsabile del Servizio Tecnico potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti.

## **TITOLO QUARTO - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### **Art. 106 - Sanzioni**

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi o regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Responsabile del Servizio Tecnico comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti o i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello stato quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Responsabile del Servizio Tecnico comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Responsabile del Servizio Tecnico può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore e può deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

### **Art. 107 - Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti**

Responsabile del Servizio Tecnico, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita eventualmente la C.E. e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante al proprietario a compenso del terreno ceduto a suolo pubblico.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente e indifferibile, in occasione di sistemazione delle pubbliche strade, o in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

### **Art. 108 - Disposizioni transitorie**

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso contenute.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle presenti norme in quanto applicabili.

(Allegato R.E.1)

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEL PROGETTO  
ILLUMINOTECNICO ALLE LINEE GUIDA  
DICHIARAZIONE DI PROGETTO A REGOLA D'ARTE**

Il sottoscritto ..... con studio di progettazione  
con sede in via ..... n° ..... CAP .....  
comune ..... Prov. .... tel. ....

fax ..... e-mail .....

Iscritto all'Ordine/Collegio: ..... n° iscrizione .....

progettista dell'impianto d'illuminazione (descrizione sommaria): .....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

*DICHIARA*

sotto la propria personale responsabilità che l'impianto è stato progettato in conformità alle Linee Guida della Regione Sardegna "Linee Guida per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo consumo energetico" avendo in particolare:

- riportato dettagliatamente nel progetto illuminotecnico esecutivo tutti gli elementi per una installazione corretta ed ai sensi delle Linee Guida.
- rispettato le indicazioni tecniche delle Linee Guida medesime, e realizzato una relazione illuminotecnica a completamento del progetto, che dimostri la completa applicazione delle Linee Guida
- seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego e nello specifico la norma UNI 10439 /rev. 2001 o analoga (.....) e quindi di aver realizzato un progetto a "regola d'arte"
- corredato il progetto illuminotecnico della documentazione di seguito elencata:
  - Relazione che dimostra il rispetto delle disposizioni delle Linee Guida,
  - Calcoli illuminotecnici e risultati illuminotecnici (comprensivi di eventuali curve iso-luminanze e iso-illuminamenti)
  - Dati fotometrici del corpo illuminante in formato tabellare numerico e cartaceo e sotto forma di file normalizzato Eulumdat. Tali dati sono stati certificati e sottoscritti, circa la loro veridicità, dal responsabile tecnico del laboratorio di misura, certificato secondo standard di qualità, preferibilmente se di ente terzo quale IMQ.

*DECLINA*

- ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da una esecuzione sommaria e non realizzata con i dispositivi previsti nel progetto illuminotecnico esecutivo,
- ogni responsabilità, qualora dopo averlo segnalato alla società installatrice, la stessa proceda comunque in una scorretta installazione (non conforme alle Linee Guida) dei corpi illuminanti. In tal caso il progettista si impegna a segnalarlo al committente (pubblico o privato), in forma scritta.

Data .....

Il dichiarante

.....

(Allegato R.E.2)

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' INSTALLAZIONE ALLE LINEE GUIDA

Il sottoscritto ..... titolare o legale rappresentante della ditta  
..... operante nel settore .....

con sede in via ..... n° ..... CAP .....

comune ..... Prov. .... tel. ....

fax ..... P.IVA .....

\_ iscritta nel registro delle ditte (R.D. 20/9/1934 n° 2011) della camera C.I.A.A. di .....

..... al n° .....

\_ iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 8/8/1985, n° 443) di .....

..... al n° .....

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica): .....

.....

.....

.....

.....

.....

inteso come:  nuovo impianto  trasformazione  ampliamento  
 manutenzione straordinaria  altro .....

realizzato presso: ..... comune: .....

### DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità che l'impianto è stato realizzato in conformità alle Linee Guida della Regione Sardegna "Linee Guida per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo consumo energetico" tenuto conto delle condizioni di esercizio, avendo in particolare:

- seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego .....
- installato i componenti elettrici in conformità alla legge 46/90 ed altre leggi vigenti;
- installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione;
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo avendo eseguito le verifiche richieste dal committente, dalle norme e dalle disposizioni di legge.

*Per impianti di "modesta entità" specificati al paragrafo 9 punto 2 e 3*

- seguito le indicazioni dei fornitori per l'installazione in conformità alle Linee Guida;
- installato i corpi illuminanti in conformità alle Linee Guida;

Allegati:

- documentazione tecnica del fornitore e relazione che attesta la rispondenza dei prodotti utilizzati e dell'impianto realizzato ai vincoli di legge (obbligatoria se l'impianto è in deroga secondo quanto specificato al paragrafo 9 punto 2 e 3 delle Linee Guida) .....

.....

*Per tutti gli altri impianti per cui sia previsto il progetto illuminotecnico:*

- rispettato il progetto esecutivo realizzato in conformità Linee Guida da professionista abilitato;  
Rif. Progetto Illuminotecnico .....

Allegati:

.....

### DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Data .....

Il dichiarante

.....