



COMUNE DI MONTJOVET
COMMUNE DE MONTJOVET

REGOLAMENTO EDILIZIO

adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 24.11.2008,
approvato con modificazioni con delibera della Giunta Regionale
n. 1694 del 19.06.2009

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Oggetto del regolamento edilizio

1. Il Regolamento edilizio disciplina, in armonia con le disposizioni di legge:
 - a) la composizione, la durata, la formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della commissione edilizia, nel rispetto del criterio secondo cui l'istruttoria tecnico – giuridica delle pratiche è compito del responsabile del procedimento, mentre compete alla commissione la valutazione di merito sul progetto;
 - b) gli adempimenti inerenti ai titoli abilitativi edilizi e comunque alla legittimazione delle trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio;
 - c) i parametri e gli indici edilizi, i tipi di intervento edilizio o urbanistico;
 - d) l'inserimento ambientale, le tipologie, i requisiti prestazionali, la qualità del prodotto edilizio;
 - e) le prescrizioni costruttive e funzionali per i manufatti, secondo criteri rispettosi delle esigenze di tutela dell'ambiente e di contenimento dei consumi energetici.

2. Il Regolamento edilizio è efficace in tutto il territorio comunale, eccezion fatta per eventuali forme specifiche che il Consiglio comunale ritenga di dover inserire nel Regolamento edilizio con efficacia limitata a parti definite del territorio del Comune; tali norme non possono comunque contrastare con i criteri generali propri del Regolamento edilizio.

TITOLO II COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 2. Definizione

1. La Commissione edilizia (CE) è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica.
2. Rispetto ai progetti che le sono sottoposti, la CE valuta gli aspetti architettonici ed edilizi delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale.

Art. 3. Attribuzioni

1. La CE esprime pareri preventivi obbligatori non vincolanti nei casi previsti dalla legge.

Art. 4. Composizione

1. Della CE fanno parte:
 - a) n. 2 componenti di diritto individuati in un rappresentante del servizio di igiene e sanità pubblica competente per territorio ~~e un rappresentante del servizio di prevenzione incendi~~^{*1};
 - b) 6 componenti elettivi effettivi, scelti fra cittadini maggiorenni, dotati dell'elettorato attivo e passivo, competenti per esperienza e specifica preparazione nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente; uno dei componenti elettivi deve essere l'esperto in materia di tutela del paesaggio;
 - c) 3 componenti elettivi supplenti, con i requisiti di cui alla precedente lettera b).
2. Non possono essere eletti a far parte della Commissione edilizia coloro che sono chiamati a valutare in altra sede le domande o i progetti di trasformazione edilizia e urbanistica e i dipendenti del Comune di appartenenza.

Art. 5. Formazione della CE

1. La CE, è nominata, per quanto concerne i componenti elettivi, dalla Giunta comunale, la quale convoca la prima seduta.
2. Esercita le funzioni di segretario della CE, senza diritto di voto, il segretario comunale o altro dipendente del comune da lui designato.
3. La CE può adottare un regolamento interno che individui altresì eventuali criteri interpretativi e regole di comportamento che intende seguire nella propria attività.

Art. 6. Funzionamento

1. La CE si riunisce ogni qualvolta il presidente o, nel caso in cui questo ne sia impedito, il vice presidente, lo ritengano necessario ed opportuno o ne sia fatta richiesta scritta e motivata da almeno un terzo di tutti i componenti (membri di diritto e membri elettivi) la CE.

2. La CE, con un preavviso di almeno 5 giorni, è convocata dal presidente o, in caso di suo impedimento, dal vice presidente mediante invito scritto, recante l'oggetto della seduta, esteso a tutti i componenti effettivi e supplenti, tenuto conto dei termini previsti dalla legge vigente.
3. Assistono ai lavori della CE, senza diritto di voto, i responsabili dei procedimenti sottoposti all'esame della CE stessa e possono assistere i responsabili degli uffici comunali interessati, nonché il soggetto responsabile del rilascio dei titoli abilitativi.
4. Le riunioni della CE sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti della Commissione.
5. La CE esprime i propri pareri sulla base di adeguata istruttoria esperita dalla struttura comunale competente nei tempi previsti dalla legge.
6. I lavori della Commissione sono diretti dal presidente o, in caso di sua assenza o impedimento, dal vice presidente.
7. Qualora la CE non raggiunga l'intesa per l'espressione di un parere unitario, il parere stesso sarà formulato in modo articolato, idoneo ad esprimere sinteticamente i diversi convincimenti.
8. Delle sedute è redatto un verbale, su registro o su schede numerate e vidimate mediante il bollo del comune e la firma del segretario della CE.
9. Il verbale stesso è firmato dall'estensore.
10. Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i relativi nominativi dei presenti; l'argomento trattato, con riferimento alla relativa pratica ove si tratti di parere puntuale; il parere, espresso con le seguenti formule:
 - a) parere favorevole motivato;
 - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni che non modifichino i contenuti del progetto;
 - c) parere contrario motivato.
11. Qualora la CE reputi la documentazione esistente e gli atti istruttori insufficienti a fondare il parere, può decidere – a maggioranza dei votanti – di sospendere l'espressione del parere stesso rendendosi necessaria l'integrazione degli atti o un supplemento di istruttoria; in tal caso, la CE deve precisare l'oggetto dell'integrazione o del supplemento richiesto.
12. La CE, per l'esame di problemi o progetti di particolare complessità, o in generale per esigenze funzionali, può articolarsi in gruppi di lavoro, con decisione assunta dalla maggioranza dei suoi membri. Il gruppo di lavoro esamina, istruisce, discute ed approfondisce l'argomento affidatogli dalla Commissione; designa, quindi, un relatore che riassume e riferisce alla Commissione stessa. Questa esprime il parere sulla scorta della relazione predetta.
13. La CE, con decisione assunta a maggioranza dei votanti, ha facoltà di richiedere alla Giunta comunale di sentire uno o più esperti su specifiche materie; ha altresì facoltà, con le stesse modalità decisionali, di convocare, o comunque di sentire, i richiedenti le concessioni o loro

delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali, nei tempi e nei modi previsti dalla legge.

14. I componenti della CE interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale di cui al precedente comma 8.
15. Vi è interesse di carattere privato all'argomento quando il componente della CE abbia partecipato alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando sia proprietario o possessore o usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile tale per cui egli tragga concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della CE; quando abbia appaltato la realizzazione dell'opera o sia comunque incaricato di realizzarla; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.

Art. 7. Durata

1. La durata in carica della CE è pari a quella della Giunta comunale.
2. La CE in carica al momento del rinnovo della Giunta comunale conserva peraltro le sue competenze fino a che non ne sia rinnovata la composizione, nel rispetto delle vigenti norme.
3. I componenti della CE possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi tempo; le dimissioni hanno effetto all'atto del deposito presso la segreteria del Comune; la Giunta comunale provvede alla sostituzione entro 30 giorni.
4. I componenti elettivi della CE devono essere sostituiti:
per sopravvenuta incompatibilità nei casi previsti dal precedente art. 4 comma 2;
5. Dopo la sesta assenza di un componente elettivo nel corso dell'anno, il presidente propone alla Giunta comunale la sua sostituzione.

TITOLO III TITOLI ABILITATIVI

Art. 8. Premessa

1. I titoli abilitativi delle trasformazioni urbanistiche o edilizie sono quelli previsti dalla legge.

Art. 9. Domanda di concessione edilizia

1. La richiesta di concessione edilizia è inoltrata dal proprietario, o dal titolare di diritto reale che consente di eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie, o da colui che per qualsiasi altro valido titolo abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con la facoltà di eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie.
2. La domanda, indirizzata al soggetto responsabile del rilascio della concessione, deve contenere:
 - a) dati anagrafici, codice fiscale, indirizzo e recapito telefonico del richiedente e del progettista;
 - b) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire.
3. Alla domanda di concessione edilizia vanno allegati:
 - a) copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, o dichiarazione sostitutiva;
 - b) il progetto municipale, in duplice copia, debitamente firmato dal richiedente e dal progettista, completo dei seguenti allegati:
 - 1) documentazione relativa alla certificazione dello stato di fatto:
 - i. estratto della mappa catastale aggiornata, con colorazione dell'immobile interessato e delle vie di accesso anche in relazione agli immobili confinanti;
 - ii. estratti del PRGC vigente e degli strumenti urbanistici o dei programmi, intese, concertazioni, attuativi del piano regolatore generale, con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area di intervento, compresa l'esistenza delle reti nel sottosuolo dell'area di sedime dell'immobile;
 - 2) documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto:
 - i. planimetria quotata d'insieme del piano terreno, in scala non inferiore a 1:500, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
 - ii. documentazione fotografica aggiornata, in originale o in copia a colori firmata dal progettista e di formato adeguato, del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente e dei particolari più significativi;
 - iii. rilievo quotato degli edifici esistenti, in scala non inferiore a 1:200 (in scala 1:50 per gli interventi di restauro) con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani, le sezioni più significative e tutti i prospetti; gli eventuali particolari, in scala adeguata (1:20 ÷ 1:1), dovranno illustrare gli elementi decorativi e costruttivi;
 - iv. per gli interventi di restauro o di risanamento conservativo su immobili classificati come documento o monumento o di pregio storico, culturale, architettonico e

- ambientale, rilievo critico e cioè la documentazione grafica in scala 1:50, corredata di relazione metodologica, che soddisfi i seguenti requisiti:
- rappresentare l'edificio nella sua geometria;
 - rappresentare le eventuali fasi edilizie individuate nella loro sequenza relativa tramite adeguate indagini stratigrafiche corredata di relazione tecnica;
 - fornire il quadro dello stato di conservazione dei materiali componenti l'oggetto su cui si vuole intervenire (strutture portanti, finiture, serramenti,...);
- v. verifica di coerenza con il PTP;
- 3) documentazione concernente il progetto:
- i. planimetria generale, in scala non inferiore a 1:500, comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, contenente indicazioni planimetriche relative alle posizioni delle eventuali costruzioni limitrofe (con relative distanze ed altezze) ed altimetriche del suolo sistemato riferite al caposaldo individuato nella planimetria generale di rilievo dello stato di fatto.
 - ii. piante, sezioni, prospetti e particolari in scala adeguata, idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte, anche in relazione agli edifici limitrofi; gli elaborati dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
 - le piante dovranno essere redatte per ogni livello, compresa la copertura, con indicati l'utilizzo funzionale, le dimensioni dei locali, le superfici utili e i rapporti di illuminazione;
 - le sezioni, nel numero necessario, dovranno indicare le quote altimetriche, le altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato; nel caso di edifici esistenti, esse dovranno essere indicate planimetricamente nello stesso punto di quelle di rilievo;
 - i prospetti dovranno indicare il disegno di ogni lato dell'edificio ed estendersi alle sagome degli edifici contigui;
 - i particolari, in scala adeguata (1:20 ÷ 1:1), dovranno illustrare gli eventuali elementi decorativi e costruttivi, nonché gli eventuali manufatti accessori;
 - nel caso di interventi che comportino demolizioni, ricostruzioni e/o nuove opere, gli elaborati dovranno riportare l'indicazione delle demolizioni, campite di colore giallo, e delle nuove opere, campite di colore rosso, su tavole diverse se necessario per una maggiore comprensione;
 - iii. simulazione dell'inserimento del progetto nella situazione esistente per gli interventi aventi forte rilevanza per le dimensioni o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto;
 - iv. relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto, il rispetto delle disposizioni normative e illustrative del calcolo dei volumi e delle superfici, nonché la tabella quantitativa di raffronto tra gli standard urbanistici previsti dal PRGC e i dati di progetto;
- 4) eventuali nulla osta preliminari al progetto.
4. Il progetto di opere edilizie deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente.
5. Possono essere accettati progetti dotati di minori specificazioni e privi di alcuni fra gli atti di cui al terzo comma del presente articolo, in dipendenza della dimensione o dell'importanza particolarmente limitate dell'opera.

Art. 10. Rilascio della concessione edilizia

1. La concessione edilizia è rilasciata dal soggetto responsabile in forma scritta, nei tempi e nei modi previsti dalla legge.
2. In caso di mancata presentazione degli eventuali adempimenti e documentazione integrativa richiesti entro 180 giorni, per motivi imputabili al richiedente, la domanda si considera abbandonata e si procede alla definitiva archiviazione della pratica dandone comunicazione all'interessato.
3. Se conforme ai pareri preventivi acquisiti in fase istruttoria, il rilascio della concessione edilizia non richiede motivazione; devono invece essere adeguatamente motivati:
 - a) i dinieghi delle concessioni, da comunicare al richiedente;
 - b) le concessioni rilasciate disattendendo uno o più pareri preventivi.
4. Le concessioni sono pubblicate all'albo pretorio del Comune, anche mediante avviso del loro rilascio.
5. Le concessioni devono contenere:
 - a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle domande di concessione);
 - b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi e agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dal soggetto responsabile di cui al comma 1 del presente articolo, è allegato alla concessione, della quale costituisce parte integrante;
 - c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso previste dalle disposizioni legislative in materia;
 - d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, l'individuazione dei terreni interessati dalla costruzione, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento alla zona di PRGC nella quale l'immobile è situato;
 - e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
 - f) il riferimento agli eventuali pareri vincolanti, autorizzazioni e nulla osta costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni che accompagnano i provvedimenti preventivi predetti;
 - g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi e agli eventuali pareri facoltativi assunti;
 - h) nelle concessioni onerose, le entità e le modalità di riscossione dei contributi commisurati all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, e la determinazione di eventuali garanzie finanziarie;
 - i) l'eventuale accettazione dell'atto con il quale il richiedente ha assunto l'impegno di realizzare le opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione; l'assenso ad eseguire dette opere, nonché la ricezione di apposito capitolato;
 - j) i tempi e le modalità dell'eventuale cessione al Comune delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
 - k) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
 - l) gli eventuali adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
 - m) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;

- n) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio della concessione edilizia sia stato subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale.

Art. 11. Denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di varianti in corso d'opera

1. Gli interventi soggetti a denuncia di inizio dell'attività, da presentare in Comune, sono stabiliti dalla legge.
2. Le denunce di cui al presente articolo sono proposte dal proprietario, o dal titolare di diritto reale che consente di eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie, o da colui che per qualsiasi altro valido titolo abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con la facoltà di eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie.
3. Alla denuncia di inizio dell'attività devono essere allegati:
 - a) un documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a proporre la denuncia;
 - b) gli elaborati progettuali che descrivano con chiarezza l'intervento oggetto della denuncia, evidenziando la localizzazione dell'intervento stesso sia rispetto al PRGC e agli eventuali strumenti urbanistici o programmi, intese, concertazioni attuativi del PRGC medesimo, sia in termini catastali, sia con riguardo allo stato di fatto esistente nell'intorno; nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo la documentazione progettuale è la stessa prevista al precedente art. 9, commi 1 e 3;
 - c) le autorizzazioni, gli assensi e i pareri previsti dalla legge;
 - d) eventuali ulteriori atti ed elaborati prescritti da norme speciali o leggi di settore.
4. Le denunce di inizio dell'attività e di esecuzione di varianti in corso d'opera devono contenere espressa dichiarazione di sussistenza delle condizioni stabilite dalla legge.
5. La denuncia di esecuzione di varianti in corso d'opera deve fare esplicito riferimento al titolo abilitativo originario; alla denuncia devono essere allegati:
 - a) gli elaborati progettuali che descrivano con chiarezza, anche mediante il confronto con gli elaborati del progetto allegato al titolo abilitativo originario, il contenuto e i caratteri delle varianti e che evidenzino l'esistenza dei requisiti stabiliti dalla legge;
 - b) le autorizzazioni, gli assensi e i pareri previsti dalla legge;
 - c) eventuali ulteriori atti ed elaborati prescritti da norme speciali o leggi di settore.

Art. 12. Comunicazione di inizio dei lavori oggetto di concessione edilizia

1. Il titolare della concessione deve comunicare con atto scritto al Comune la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.
2. Nella comunicazione predetta devono essere dichiarati i nominativi, con le relative qualifiche, degli operatori incaricati ed in specie del direttore dei lavori, dei responsabili della loro esecuzione e del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione; qualsiasi modifica al riguardo deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare della concessione, entro otto giorni.
3. Contestualmente alla denuncia di inizio dei lavori, deve essere presentata la documentazione inerente ai contenimenti energetici previsti dalle leggi vigenti in materia.

4. Devono essere presentati eventuali ulteriori atti ed elaborati prescritti da norme specifiche o leggi di settore.
5. Il Comune può effettuare d'ufficio, ed è tenuto ad effettuare in caso di richiesta del titolare della concessione edilizia, apposita visita intesa a verificare o a concordare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, od altre circostanze prima o all'atto dell'inizio dei lavori.
6. La violazione dei disposti di cui al comma 2 del presente articolo conferisce al comune la facoltà di inibire i lavori, fino al venir meno della violazione stessa.

Art. 13. Varianti alla concessione edilizia

1. Sono varianti essenziali le modificazioni alla trasformazione edilizia o urbanistica assentita che non possiedono i requisiti elencati dalla legge.
2. Le varianti essenziali possono essere realizzate previa approvazione da parte del Comune; nell'atto di assenso, il Comune può fissare, ove occorra, nuovi termini per l'ultimazione dei lavori eventualmente anche per l'inizio degli stessi.
3. L'approvazione delle varianti a concessioni rilasciate è assoggettata alla stessa procedura di approvazione seguita per il progetto originario.
4. Alla domanda di approvazione di varianti sono allegati i seguenti atti:
 - a) elaborati grafici, sottoscritti dal progettista della variante, nei quali siano evidenziati, in un unico contesto, le varianti confrontate con il progetto approvato e lo stato finale dell'opera conseguente all'introduzione delle varianti stesse;
 - b) ove occorra, documentazione fotografica e simulazione fotografica dell'inserimento delle varianti nel caso di modifiche aventi rilievo per entità o per caratteri storici, artistici o ambientali del contesto;
 - c) relazione illustrativa, atta a descrivere le varianti e a dimostrare il rispetto delle disposizioni vigenti.
5. Non costituisce variante al progetto approvato, ma progettazione di una nuova opera, la modificazione, o l'insieme delle modificazioni, che dà luogo alla realizzazione di un'opera edilizia la quale presenta nel suo complesso una diversa identità compositiva, quantitativa o funzionale; si applicano in tal caso le disposizioni in tema di richiesta e di rilascio di concessione edilizia.
6. Sono varianti non essenziali le varianti realizzate in corso d'opera che possiedono i requisiti elencati dalla legge; esse sono disciplinate dalla legge; alla denuncia della loro esecuzione devono essere allegati gli atti di cui al comma 4 del presente articolo.

Art. 14. Voltura delle concessioni edilizie e delle denunce di inizio dell'attività

1. Titolare della concessione o della denuncia di inizio dell'attività deve essere, per tutta la durata dei lavori, il proprietario o l'avente diritto; ove tale condizione si trasferisca dall'originario titolare ad altri soggetti, è fatto obbligo a questi ultimi di richiedere al Comune la voltura della concessione o dell'inizio dell'attività.

2. La domanda di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di proprietario o avente titolo.
3. La violazione del disposto dei commi 1 e 2 conferisce al Comune la facoltà di inibire i lavori, fino al venir meno della violazione stessa.

Art. 15. Vigilanza e verifiche in corso d'opera

1. Il Sindaco, mediante le strutture tecniche comunali, vigila sulle opere in corso di realizzazione ha la facoltà di effettuare, in corso d'opera, visite sul cantiere, intese a verificare la rispondenza dei lavori in corso di esecuzione al progetto assentito o comunque legittimato, nonché alle norme vigenti.
2. La concessione, la denuncia di inizio dell'attività, nonché gli assensi o le denunce relativi ad eventuali varianti, insieme a copia degli elaborati approvati e vistati dall'Amministrazione, devono essere conservati in cantiere, consultabili in sede di vigilanza.

Art. 16. Comunicazione di ultimazione dei lavori e certificato di agibilità

1. Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, il titolare della concessione deve comunicare al Comune, in forma scritta e con sottoscrizione anche del direttore dei lavori, ove designato, la data di ultimazione dei lavori, come stabilita nel relativo titolo abilitativo.

~~2. Prima dell'effettiva utilizzazione dell'immobile, il titolare della concessione deve inoltrare la richiesta di agibilità corredata della documentazione prevista dalle norme di settore. *¹~~

~~3. Il Sindaco può disporre le ispezioni atte ad accertare l'esistenza dei requisiti richiesti alle costruzioni per essere agibili. *¹~~

2. Contestualmente alla comunicazione di fine lavori, il titolare della concessione o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, i loro successori o aventi causa depositano in duplice copia presso il Comune una dichiarazione asseverata dal direttore lavori di conformità al progetto e alla relazione che deve riportare la valutazione delle prestazioni energetiche dell'edificio e l'indicazione del rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica. La comunicazione di fine lavori è inefficace, a qualsiasi titolo, se non è accompagnata dalla predetta dichiarazione. *²
3. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il titolare della concessione o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a presentare la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
 - a) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato o al progetto presentato, tenuto conto delle eventuali varianti, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - b) ricevuta dell'avvenuta presentazione della denuncia al catasto edilizio urbano, se dovuta;
 - c) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato e delle armature metalliche, ove presenti, debitamente vistato dalla struttura regionale competente, oppure dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente attestante che non sono state eseguite opere in c.a. o strutture metalliche;

- d) certificato di collaudo in materia di opere ricadenti in zona sismica debitamente vistato dalla struttura regionale competente oppure dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente attestante che è stato assorbito dal collaudo delle opere in cemento armato;
 - e) certificato finale di prevenzione incendi o dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente attestante che l'opera non vi è soggetta;
 - f) dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato circa la dichiarazione di conformità delle opere in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
 - g) per il contenimento dei consumi energetici, dichiarazione dell'impresa esecutrice attestante la conformità degli impianti installati alle disposizioni della L. 10/1991, nonché copia dell'attestato di certificazione energetica;
 - h) dichiarazione di conformità/rispondenza e/o certificato di collaudo circa gli impianti di cui all'art. 1, comma 2, del DM 37/2008;
 - i) convenzione con l'ente gestore che attesti l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura;
 - j) convenzione con l'ente gestore che attesti la disponibilità di acqua conforme ai requisiti della normativa vigente. *²
4. Entro trenta giorni della ricezione della domanda verificata la documentazione ad essa allegata e previa eventuale ispezione dell'edificio, il sindaco o il dirigente del competente ufficio comunale, rilascia il certificato di agibilità. *²
5. Ai fini del rilascio del certificato di agibilità, la competente struttura comunale acquisisce direttamente, ove questo non sia stato già allegato dal richiedente il parere dell'USL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 9 del presente regolamento edilizio. *²
6. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 4, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dall' USL di cui all'art. 29, comma 1, lettera q) della l. r. 41/95. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni. *²

TITOLO IV PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO.

CAPO I PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI

Art. 17. Altezza degli edifici

1. L'altezza massima di un edificio è quella valutata dalla quota di pavimento del primo piano non completamente interrato fino alla quota più elevata della copertura.
2. Ai fini del calcolo delle confrontanze dai confini e dai fabbricati antistanti, l'altezza dei singoli prospetti di un edificio è quella massima compresa tra la linea di spiccatto e l'intersezione della parete con l'estradosso della copertura, tenendo conto di eventuali emergenze architettoniche che vanno computate completamente.
3. Dal computo delle altezze devono essere escluse le opere accessorie di natura tecnica che si rende necessario collocare al di sopra della copertura.
4. La linea di spiccatto delle costruzioni è data dalla linea di intersezione del piano del suolo sistemato con il piano verticale del singolo fronte della costruzione; i riporti per la sistemazione del suolo non devono superare 1,50 di altezza; maggiori misure nel riporto non consentono maggiori altezze dell'edificio.

Art. 18. Piani

1. Il numero dei piani di una costruzione è dato dal numero di piani realizzabili fuori terra, comunque destinati, esclusi i piani interrati ed i piani seminterrati emergenti dal piano del terreno esistente per meno di 1,20 metri e inclusi i sottotetti che possiedono i requisiti tecnico-funzionali di agibilità.
2. Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
L'altezza netta del piano è misurata tra pavimento e soffitto o tra pavimento e intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a metri 0,40. Nel caso di soffitti inclinati o curvi, si considera l'altezza media (misurata su tre punti). L'altezza lorda comprende uno dei due solai ed è misurata tra pavimento e pavimento di due solai sovrapposti.
3. Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante sistemato come definito all'art. 17, comma 4, del presente regolamento, prescindendo da eventuali accessi della larghezza minima prevista da norme specifiche e di altezza pari a quella del piano stesso.

4. Si definisce seminterrato di un edificio quel piano che, ancorché non completamente interrato, si presenta con il pavimento in tutto o in parte al di sotto del livello del terreno sistemato.
5. Si definisce soppalco la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare i 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

La realizzazione del soppalco è soggetta alle ordinarie procedure abilitative ed è consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le norme specifiche che regolano l'attività esercitata.

E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
- b) l'altezza media del locale di soppalco deve risultare non inferiore a 2,00 m, con altezze minime di cui all'art. 39 del presente regolamento;
- c) l'altezza tra il pavimento e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.

Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani ai sensi del comma 1 del presente articolo; il relativo volume è compreso in quello del vano in cui è realizzato; la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie lorda agibile, ai sensi dell'articolo 20 di questo regolamento.

Art. 19. Superficie coperta

1. La superficie coperta è la parte di una superficie fondiaria costituita dalla proiezione a terra dell'intero corpo della costruzione emergente dal suolo, comprese le tettoie, le logge, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dalla superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,20 m dal perimetro della costruzione, nonché lo sporto del tetto, aggettante per non più di 1,50 m dal perimetro della costruzione.

Art. 20. Superfici lorde

1. Le superfici lorde sono quelle definite dalla normativa vigente.

Art. 21. Superfici utili

1. Le superfici utili sono quelle definite dalla normativa vigente.

Art. 22. Volumi

1. I volumi sono quelli definiti dalla normativa vigente.

Art. 23. Densità fondiaria

1. Le densità fondiaria sono quelle definite dalla normativa vigente.

Art. 24. Unità abitativa

1. Anche ai fini del calcolo delle dotazioni infrastrutturali, si definisce unità abitativa l'insieme dei vani e degli annessi, o anche un solo vano utile, che, situati in una costruzione, dispongono di un ingresso indipendente e che siano destinati ad abitazione di un nucleo familiare; eventuali locali esterni all'unità abitativa suddetta, ma ad essa funzionalmente collegati, sono considerati di tipo accessorio.

Art. 25. Locali ad abitazione permanente

1. Ai fini igienico - sanitari, si definiscono di abitazione permanente i locali destinati a soggiorno, pranzo e camera da letto, ivi compresi i monolocali.

Art. 26. Distanza tra le costruzioni, della costruzione dal confine, della costruzione dal ciglio o confine della strada

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione della costruzione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,20 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i bow windows, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra
 - a) il filo di fabbricazione di una costruzione ed il filo di fabbricazione di un'altra costruzione,
 - b) il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà,
 - c) il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea del ciglio o confine di una strada (esistente o prevista dagli strumenti urbanistici)è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.
4. Il Comune, attraverso il PRG, stabilisce le distanze minime da osservare sia per la nuova edificazione sia per gli interventi su edifici esistenti, tenuto conto delle disposizioni della vigente normativa.

Art. 27. Spazi destinati alla sosta ed alla mobilità dei veicoli

1. Le dimensioni e la disposizione dei posti auto, degli spazi di manovra, degli accessi e delle rampe saranno oggetto di specifica regolamentazione, in conformità alle disposizioni previste dalle vigenti leggi.

CAPO II

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO

Art. 28. Nuova costruzione

1. Si definiscono *nuova costruzione* le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti fuori terra o interrati.
2. Sono da comprendere nella categoria *nuova costruzione*:
 - a) gli interventi di nuova costruzione su lotto libero;
 - b) gli ampliamenti su edifici esistenti, relativi alla creazione di nuova superficie utile, che eccedono gli incrementi consentiti per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie;
 - c) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, realizzati a norma di legge;
 - d) l'installazione di chioschi e di altri manufatti leggeri, anche prefabbricati, aventi carattere permanente;
 - e) ogni altra costruzione funzionalmente distinta dagli edifici esistenti.

Art. 29. Interventi su edifici esistenti

1. Sugli edifici esistenti, compatibilmente con quanto consentito dalle norme di PRGC vigente per le singole zone, si possono effettuare i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia;
 - e) ristrutturazione urbanistica;
 - f) demolizione e ricostruzione a pari volumetria;
 - g) adeguamento alle tipologie di zona.
2. Le definizioni dei sopracitati interventi sono quelle previste dalle vigenti norme in materia.

Art. 30. Demolizioni e opere di demolizione

1. Si definisce *demolizione* un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.

Art. 31. Scavi e reinterri

1. Si definiscono *scavi e reinterri* quegli interventi sul territorio che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.
2. Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi, sempre che non modifichino in maniera permanente e rilevante la morfologia del suolo.

TITOLO V

INSERIMENTO AMBIENTALE, TIPOLOGIE, REQUISITI PRESTAZIONALI, QUALITÀ DEL PRODOTTO EDILIZIO

Art. 32. Applicabilità

1. Le disposizioni del presente titolo integrano le norme di settore e si applicano negli interventi che comportano nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia; solo in quanto possibile, si applicano altresì negli interventi di risanamento conservativo e di restauro; restano peraltro salve le disposizioni contenute nei successivi articoli del presente titolo, che disciplinano l'applicazione di specifiche prescrizioni.
2. Al fine di non disincentivare il recupero dei centri storici, è comunque possibile individuare soluzioni alternative a quelle delineate nei capi che seguono purché rispondano qualitativamente alle esigenze espresse; la validità di tali soluzioni alternative deve essere di volta in volta valutata dalla CE.
3. Per quanto non specificato ci si attiene alla normativa vigente.

CAPO I

SICUREZZA

Art. 33. Requisiti essenziali per la sicurezza

1. Ogni intervento edilizio deve essere progettato e attuato in modo che, sia in fase di realizzazione sia in sede di utilizzo, si evitino crolli totali o parziali, deformazioni, gravi danni accidentali, e sia garantito il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:
 - a) resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche d'esercizio;
 - b) resistenza meccanica alle sollecitazioni dinamiche d'esercizio;
 - c) resistenza meccanica alle vibrazioni;
 - d) stabilità al vento;
 - e) resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali.
2. Ogni intervento deve essere progettato e realizzato in modo che la sua utilizzazione non comporti rischi di incidenti, quali cadute, ustioni, folgorazioni, ferimenti, e sia garantito il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:
 - a) sicurezza rispetto alle cadute;
 - b) sicurezza elettrica;
 - c) limitazione dei rischi di ustione;
 - d) resistenza meccanica agli urti e allo sfondamento;
 - e) resistenza meccanica degli impianti alla pressione interna;
 - f) controllo delle fughe di gas e limitazione dei rischi di esplosione.
3. Ogni intervento deve essere progettato e realizzato in modo tale che, in caso di incendio, sia garantita per un certo periodo di tempo la capacità portante dell'edificio, sia limitata la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno dell'opera e nelle opere vicine,

sia possibile per gli occupanti lasciare lo stabile o essere soccorsi, sia considerata la sicurezza delle squadre di soccorso e sia garantito il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:

- a) limitazione dei rischi di generazione di incendi;
- b) limitazione dei rischi di propagazione di incendi;
- c) evacuazione in caso di emergenza;
- d) resistenza al fuoco;
- e) reazione al fuoco;
- f) assenza di emissione di sostanze nocive;
- g) accessibilità ai mezzi di soccorso.

Art. 34. Stabilità

1. La struttura di ogni edificio deve essere progettata, eseguita e collaudata nel rispetto delle disposizioni della normativa di settore e delle norme che disciplinano le ipotesi di carico, i criteri di calcolo, di verifica e di collaudo.

Art. 35. Sicurezza durante l'utilizzazione

1. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
2. Gli spazi privati, sia interni che esterni, destinati alla circolazione delle persone non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli, né sporti insidiosi.
3. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate con opportuni accorgimenti in modo tale da garantire la sicurezza di chi vi operi la manutenzione.
4. Le scale devono essere agevoli e sicure sia nella salita che nella discesa; devono inoltre essere dotate di adeguati corrimano e di parapetti e/o ringhiere.
5. I parapetti e le ringhiere di balconi, scale e finestre e le superfici vetrate non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.
6. I parapetti e le ringhiere devono avere altezza non inferiore ad un metro e devono essere realizzati con modalità e materiali che garantiscano la totale sicurezza.
7. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari ad essi equivalenti.
8. Gli impianti devono essere realizzati nel rispetto delle norme di settore.

Art. 36. Prevenzione degli incendi

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da evitare massimamente il rischio di incendio e da consentire, in caso di incendio, la massima salvaguardia possibile dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
2. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire, o ridurre il più possibile, in caso di incendio, la propagazione dell'incendio stesso e il passaggio di fumi.
3. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono essere realizzati in modo da non dare luogo a rischi di incendio.

4. L'installazione di apparecchi a fiamma libera non è consentita nei locali ciechi.
5. Le canne fumarie devono essere:
 - a) realizzate in modo da non costituire causa d'innescò e propagazione d'incendio;
 - b) "a tenuta" dei prodotti della combustione;
 - c) impermeabili;
 - d) termicamente isolate.In particolare, nel caso di attraversamento od aderenza delle canne fumarie con strutture lignee, deve essere previsto un idoneo isolamento realizzato con materiale non combustibile.
6. Nei locali non adeguatamente predisposti, non possono essere depositate bombole di gas infiammabile, né apprezzabili quantitativi di liquidi infiammabili.
7. Le bombole di gas aventi densità rispetto all'aria maggiori di 0,8 (GPL) non devono essere depositate nei locali il cui pavimento risulti a quota inferiore a quella del piano esterno. Negli altri locali il quantitativo e la capacità delle bombole devono essere limitati in funzione del volume del locale stesso.

CAPO II ***FRUIBILITÀ***

Art. 37. Requisiti essenziali di fruibilità

1. Ogni edificio deve essere progettato e realizzato in modo da garantire agli utenti la massima fruibilità degli spazi in funzione della loro destinazione d'uso ed il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:
 - a) facilità di accesso;
 - b) possibilità di manutenzione;
 - c) disponibilità di spazi minimi e di sufficienti altezze dei locali.
2. Ogni edificio deve essere progettato e realizzato considerando le esigenze degli utenti portatori di handicap fisico e, comunque, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Il progetto di ogni edificio deve essere accompagnato dalla dichiarazione, sottoscritta dal progettista, relativa all'adattabilità ed al superamento delle barriere architettoniche; per i progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico è inoltre richiesta l'acquisizione del nulla osta previsto dalla normativa vigente.

Art. 38. Disponibilità di spazi minimi

1. I principali percorsi interni ed esterni degli edifici devono essere dotati di vie di accesso atte a consentire il trasporto di infermi o di infortunati da tutti i piani agibili.
2. Ogni monolocale deve essere dotato, al suo interno, almeno di uno spazio di cottura, di un locale disimpegnato per i servizi igienici.
3. Ogni alloggio deve avere una superficie utile minima, comprensiva del locale per servizi igienici, non inferiore a ventotto metri quadrati.

4. Le superfici dei singoli locali devono rispettare i valori minimi fissati dalle vigenti disposizioni in materia.
5. I locali destinati ad attività artigianali, commerciali o industriali devono essere dotati di servizio igienico.

Art. 39. Altezza minima interna utile dei locali abitabili

1. Le altezze minime dei vani abitabili sono stabilite dalla vigente legge.
2. Le altezze minime dei vani con destinazioni diverse dalla abitativa devono essere conformi a quelle previste dalle specifiche norme di settore; in assenza di tali norme esse possono corrispondere a quelle dei suddetti vani abitabili e comunque devono essere in grado di assicurare una condizione igienica sufficiente a giudizio dell'autorità sanitaria.
3. Negli spazi abitativi con soffitto non piano, oltre al rispetto dei minimi di altezza di zona riferiti alla misura media del locale, l'altezza minima nella nuova edificazione non deve essere inferiore a metri 1,80 sia per i vani destinati ad abitazione permanente sia per i vani accessori; nel recupero l'altezza minima non deve essere inferiore a metri 1,60.
4. Gli spazi di altezza inferiore a detti minimi non possono partecipare al calcolo della superficie minima dei locali, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi e può esserne consentito l'uso come spazio accessorio o ripostiglio.
5. Nei nuovi locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come rapporto tra il volume e la superficie.

Art. 40. Scale

1. E' vietato realizzare nei vani scala l'apertura di finestre per l'aerazione di locali contigui.
2. Le caratteristiche delle rampe e dei pianerottoli sono quelle previste dalle normative vigenti.

Art. 41. Servizi igienici

1. In ciascun alloggio almeno un servizio igienico deve essere dotato di vaso, vasca da bagno o doccia, bidet e lavabo.
2. I servizi igienici devono essere di norma dotati di almeno una finestra aperta direttamente sull'esterno; in difetto, devono essere muniti di adeguato impianto di aerazione forzata.
3. I locali per servizi igienici devono essere dotati di pavimenti e di rivestimento alle pareti, in materiale liscio, lavabile ed impermeabile.
4. I locali adibiti a servizi igienici devono essere privi di comunicazione diretta con i locali dove si svolge la preparazione o la distribuzione degli alimenti; i servizi igienici con accesso diretto da una camera da letto devono essere di uso esclusivo di quel vano e non possono essere considerati come servizio igienico unico dell'unità abitativa.

Art. 42. Cucine

1. I locali ad uso cucina devono essere dotati di finestre apribili ed essere dotati di rivestimento alle pareti e di pavimento in materiale liscio, lavabile ed impermeabile.
2. I posti di cottura ricavati in locali con altra destinazione e le cucine in nicchia devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

CAPO III ILLUMINAZIONE

Art. 43. Requisiti essenziali di illuminazione

1. Ogni edificio deve essere progettato e realizzato in modo tale da garantire condizioni ambientali di benessere visivo a chi fruisce degli spazi, attraverso un livello di illuminazione adeguato agli impegni visivi richiesti, atto ad assicurare il rispetto del requisito essenziale dell'idoneità dei seguenti parametri:
 - a) illuminazione diurna naturale diretta;
 - b) illuminazione diurna naturale indiretta o artificiale;
 - c) illuminazione notturna interna ed esterna.

Art. 44. Illuminazione diurna naturale diretta

1. L'illuminazione diurna dei locali di abitazione deve essere naturale diretta.
2. Le parti trasparenti delle pareti esterne devono essere posizionate e dimensionate in modo tale da permettere l'adeguata illuminazione delle superfici utili interessate.
3. L'ampiezza delle finestre di ciascun locale di abitazione deve assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al due per cento; di norma, tale requisito si intende soddisfatto quando la superficie finestrata ~~dei singoli; di norma, il requisito si intende soddisfatto quando la superficie finestrata apribile~~ *¹ dei singoli locali di abitazione non sia inferiore a 1/8 della superficie utile dei locali medesimi.
4. Nell'effettuazione di opere di risanamento conservativo o di ristrutturazione di fabbricati compresi nelle zone territoriali di tipo A si applicano i limiti previsti dalle vigenti leggi.
5. L'inserimento di lucernari contribuisce al raggiungimento della quantità di superficie finestrata richiesta nella misura non superiore al 25%.

Art. 45. Illuminazione diurna naturale indiretta o artificiale

1. L'illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale è consentita solo:
 - a) nei locali destinati ad uffici e nei luoghi di lavoro la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzo;
 - b) nei locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché nei pubblici esercizi;
 - c) nei locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

- d) nei locali destinati a servizi igienici, negli spogliatoi, nelle antilatrine;
 - e) nei locali anche di abitazione non destinati alla permanenza di persone;
 - f) negli spazi di cottura;
 - g) negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
 - h) nei locali sotterranei.
2. L'illuminazione artificiale deve essere adeguata per intensità, qualità e distribuzione delle sorgenti luminose alla natura delle attività praticate.
 3. I mezzi di illuminazione artificiale devono essere tenuti costantemente in buone condizioni di pulizia ed efficienza.
 4. È prescritto il rispetto delle norme che disciplinano i valori minimi di intensità per specifiche destinazioni d'uso.

Art. 46. Illuminazione notturna interna ed esterna

1. Gli accessi, le rampe esterne, i percorsi e gli altri analoghi spazi, sia esterni che interni, destinati alla circolazione delle persone, devono essere serviti da adeguata illuminazione notturna, eventualmente anche temporizzata; è prescritto il rispetto delle norme di settore in tema di luce di emergenza e di indicazione delle vie di fuga ai fini della sicurezza.
2. L'illuminazione artificiale deve essere adeguata per intensità, qualità e distribuzione delle sorgenti luminose alla natura delle attività praticate.
3. È prescritto il rispetto delle norme che disciplinano i valori minimi di intensità per specifiche destinazioni d'uso.

CAPO IV BENESSERE TERMICO E IGROTERMICO

Art. 47. Requisiti essenziali in materia di benessere termico e igrotermico

1. L'opera edilizia ed i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed aerazione, devono essere progettati e costruiti in modo tale da assicurare il benessere termico e igrotermico degli occupanti e da garantire il rispetto del requisito essenziale di idoneità dei seguenti parametri:
 - a) temperatura dell'aria interna;
 - b) condensazione;
 - c) velocità dell'aria;
 - d) ventilazione.

Art. 48. Temperatura dell'aria interna

1. La temperatura dell'aria degli spazi chiusi deve essere idonea allo svolgimento delle attività previste; è prescritto il rispetto delle specifiche norme sull'igiene del lavoro per i locali a destinazione produttiva.

Art. 49. Condensazione

1. Gli spazi chiusi devono essere opportunamente protetti dalla formazione di umidità per condensazione superficiale, al fine di evitare danni derivanti dalle infiltrazioni d'acqua, condizioni insalubri e di eccessiva umidità ambientali, formazioni stabili di condensazione superficiale e relativi danni, formazione di macchie di umidità e di muffa.

Art. 50. Velocità dell'aria e prese

1. La velocità dell'aria nei locali chiusi serviti da impianti di condizionamento o di aerazione, oppure da aeratori o da canne di aerazione, deve essere contenuta entro i valori stabiliti dalla normativa in vigore a seconda della destinazione d'uso dei locali medesimi, al fine di ridurre i disagi derivanti dalle correnti d'aria e dal rumore.

Art. 51. Ventilazione

1. Gli spazi chiusi devono essere opportunamente ventilabili al fine di evitare ristagni di aria e una cattiva qualità dell'aria a livello respiratorio e olfattivo, in modo tale da assicurare un numero di ricambi d'aria che soddisfi il valore minimo di cinque volumi/ora; di norma, il requisito si intende soddisfatto quando la superficie finestrata apribile dei singoli locali di abitazione non sia inferiore a 1/8 della superficie utile dei locali medesimi, fatte salve le disposizioni legislative in materia di recupero del patrimonio storico esistente.
2. È consentita l'integrazione della ventilazione naturale dei vani non destinati ad abitazione con adeguati impianti di aerazione forzata, ove la posizione o la dimensione dei vani stessi renda insufficiente la ventilazione naturale.
3. Gli impianti di ventilazione forzata costituiti da sistemi di estrazione dovranno assicurare la messa in depressione diretta dei locali con produzione di odori e vapori, quali le cucine ed i servizi igienici, al fine di evitare la diffusione dei medesimi negli ambienti; tali tipi di impianto dovranno assicurare, in condizioni di esercizio, il valore di ricambio orario di cui al comma 1 del presente articolo.

CAPO V BENESSERE ACUSTICO

Art. 52. Requisiti essenziali in materia di benessere acustico

1. L'edificio ed i suoi impianti devono essere progettati e realizzati in modo tale che i rumori indotti dall'esterno o dall'interno non pregiudichino il tranquillo svolgimento delle attività degli utenti e che sia garantito il loro benessere uditivo con riferimento ai seguenti requisiti essenziali:
 - a) riverberazione e livello della pressione sonora;
 - b) livello di rumore prodotto;
 - c) isolamento acustico ai rumori aerei e impattivi.

CAPO VI
PUREZZA DELL'ARIA

Art. 53. Requisiti essenziali per la purezza dell'aria

1. L'edificio deve essere progettato e realizzato in modo da garantire il benessere respiratorio e olfattivo degli utenti, attraverso il controllo della purezza dell'aria negli spazi chiusi fruibili e nei locali e vani tecnici, e da assicurare il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:
 - a) smaltimento dei gas di combustione;
 - b) ventilazione delle reti di smaltimento liquidi;
 - c) assenza di odori sgradevoli.

Art. 54. Smaltimento dei gas di combustione

1. Gli spazi chiusi fruibili e i locali e vani tecnici devono essere realizzati in modo da far sì che la composizione dell'aria non sia tale da causare malesseri provocati dalla presenza di gas, anche in condizioni sfavorevoli di ventilazione.
2. Lo smaltimento dei gas di combustione deve avvenire secondo la normativa vigente.
3. In generale le fonti di immissione e di emissione devono essere posizionate a distanza tale da non interferire tra loro, né con altre aperture esterne a servizio degli edifici.

Art. 55. Ventilazione delle reti di smaltimento dei liquidi

1. Le reti di scarico delle acque domestiche e delle acque nere devono essere opportunamente ventilate in modo da evitare l'inefficace evacuazione e la presenza di odori sgradevoli.
2. Il diametro nominale delle colonne di ventilazione deve essere dimensionato in funzione del diametro della colonna di scarico, delle unità di scarico e della lunghezza massima della colonna di ventilazione.

Art. 56. Assenza di odori sgradevoli

1. Negli spazi in cui si svolgono attività che producono odori momentanei, quali cucine e locali per servizi igienici, tali odori devono poter essere rapidamente smaltiti.
2. I coefficienti di ricambio dell'aria dei servizi igienici ciechi devono avere un valore di progetto non inferiore a cinque volte la cubatura del locale.
3. Nei servizi igienici ciechi di bar, ristoranti e locali di pubblico spettacolo i coefficienti di ricambio d'aria devono avere un valore di progetto non inferiore a otto volte la cubatura del locale, includendo nel computo l'antibagno se presente e se cieco.

CAPO VII SERVIZI TECNOLOGICI

Art. 57. Requisiti essenziali relativi ai servizi tecnologici

1. Ogni edificio deve essere progettato e realizzato in modo tale da garantire la dotazione di impianti minima necessaria per lo svolgimento delle attività previste.
2. Gli impianti e i sistemi permanenti di cui al presente capo devono essere progettati e realizzati in modo da consentire una agevole condotta, manutenzione e sostituzione della apparecchiature fondamentali.

Art. 58. Servizi tecnologici fondamentali per gli edifici

1. Ogni edificio deve disporre, in misura adeguata alla sua destinazione d'uso, almeno delle seguenti dotazioni tecnologiche:
 - a) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi e liquidi;
 - b) impianto idrico - sanitario ed impianti e dispositivi di riscaldamento;
 - c) trasporto meccanico delle persone e delle cose nei casi previsti dalla vigente legislazione;
 - d) aerazione forzata, ove occorra;
 - e) impianto elettrico;
 - f) altri impianti previsti dalle leggi vigenti.
2. I relativi impianti devono rispettare le normative di settore vigenti.

Art. 59. Accessibilità degli impianti

1. Locali o manufatti appositi, opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone addette o autorizzate, devono essere realizzati per:
 - a) gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o parti comuni di un medesimo edificio;
 - b) i contatori generali e divisionali, esclusi i contatori divisionali del gas.

CAPO VIII REQUISITI ECOLOGICI ED ENERGETICI

Art. 60. Requisiti ecologici delle costruzioni

1. Se un terreno oggetto di edificazione è soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve esserne operato il drenaggio, sì da evitare che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle strutture sovrastanti e alle murature.

~~2. I locali di abitazione permanente non devono essere completamente interrati.*¹~~

2. Nel caso di nuova costruzione, i locali destinati ad abitazione permanente devono essere completamente fuori terra. Nel caso di recupero di patrimonio edilizio esistente, i locali di

abitazione permanente devono avere almeno il 50% della superficie delle pareti esterne completamente fuori terra.

3. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno; in assenza di cantinati o sotterranei deve essere costruito un vespaio di idonea altezza, ventilato con bocchette di aerazione.

Art. 61. Infiltrazione di acqua battente

1. Devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire le infiltrazioni di acqua battente.
2. Le coperture devono utilizzare materiali che impediscano le infiltrazioni d'acqua ed avere adeguata pendenza in relazione alla località in cui è ubicato l'edificio.
3. Le coperture dei fabbricati devono essere munite, sia verso il suolo pubblico che verso quello privato, di canali di gronda che ricevano e conducano le acque meteoriche ai punti di caduta.
4. I condotti verticali di scarico, indipendenti ed in numero sufficiente in rapporto all'estensione della copertura, devono avere diametro interno adeguato e devono, di norma, essere opportunamente distanziati dai muri perimetrali.
5. Le condotte pluviali devono essere immesse in appositi collettori orizzontali per le acque bianche o, dove non possibile, nella rete fognaria per le acque nere; se non vi è possibilità di immissione nella rete fognaria, le acque meteoriche devono confluire preferibilmente nei canali irrigui o nei pozzi perdenti posti nelle immediate vicinanze ~~dai~~ *¹ dei muri dell'edificio.
6. Nei tubi di scarico delle grondaie è vietato immettere i condotti di acqua di bagni e cucine o qualsiasi altro liquido di altra natura. *²

Art. 62. Contenimento dei consumi energetici

1. Il consumo energetico per uso termico deve rispettare le norme vigenti in materia.

TITOLO VI NORME TECNICO - AMBIENTALI

Art. 63. Inserimento ambientale e decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale; in particolare, i fabbricati di nuova costruzione devono inserirsi armonicamente nel contesto degli edifici circostanti, ponendo particolare attenzione all'orientamento e alla posizione delle coperture.
2. Per quanto attiene il recupero del patrimonio esistente, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti al riconoscimento e alla valorizzazione degli impianti originari, all'eliminazione degli elementi in contrasto ed alla lettura delle eventuali diverse fasi costruttive.

Art. 64. Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico: loro occupazione

1. Le strade, le piazze e gli altri suoli, pubblici o destinati all'uso pubblico, devono essere provvisti di opere per il pronto scolo delle acque meteoriche e di mezzi idonei allo smaltimento delle stesse.
2. La formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o di uso pubblico deve essere oggetto di attenta valutazione; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, il Comune può imporre la decorosa sistemazione di tale frontespizio a spese del proprietario del muro.
3. Cessata l'occupazione del suolo pubblico da parte di privati, il titolare della concessione all'occupazione deve sgomberare il suolo occupato, riportando lo spazio concesso nello stato in cui si trovava.
4. In caso di inottemperanza, il ripristino sarà eseguito dal Comune a spese del concessionario; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, esse saranno riscosse coattivamente.
5. Gli elementi di arredo urbano esistenti, specie nei centri storici, devono essere mantenuti e recuperati.

Art. 65. Decoro e manutenzione degli edifici e delle aree private

1. Il proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e le singole parti dello stesso, nonché le aree di pertinenza, in buono stato di conservazione, sia per quanto attiene la sicurezza, sia per ciò che concerne l'estetica, il decoro e l'igiene.
2. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate degli edifici delle quali è intervenuto il deterioramento.

3. Le aree libere inedificate a destinazione non agricola, o di pertinenza degli edifici, devono essere convenientemente mantenute; è fatto divieto di procurarne e consentirne lo stato di abbandono; è altresì vietata la formazione di accumuli di materiali o rifiuti.
4. Il Comune ha facoltà di imporre la messa a dimora di alberi, arbusti, siepi ed altri vegetali su aree di proprietà privata oggetto dell'intervento edilizio o che fronteggino gli spazi pubblici.

Art. 66. Coperture e cornicioni

1. Gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture, di gronde, di pluviali e, ove necessario, di elementi fermaneve in numero adeguato, con particolare riguardo alla loro stabilità.
2. In genere, sugli edifici di nuova costruzione, i tetti devono avere forma semplice a capanna, fatta salva la possibilità di articolare le falde per esigenze estetiche e funzionali escludendo tetti piani o completamente a padiglione;
3. la pendenza delle falde deve essere compresa tra i 35 e 45 gradi.
4. E' ammessa la realizzazione di abbaini sulle falde dei tetti; nelle zone di tipo A è ammesso un abbaino per falda della larghezza massima di m. 1,80 in proporzione alla copertura e secondo le forme tradizionali. Tale possibilità non è ammessa negli edifici classificati "monumento" o "documento", fatto salvo il parere di competenza degli uffici regionali in materia di tutela del paesaggio e dei beni architettonici.
5. Negli ambiti assoggettati all'obbligo del manto di copertura in lastre di pietra, le lose dovranno avere le caratteristiche riportate nella normativa regionale vigente. Negli ambiti esclusi dall'obbligo della copertura in lose, sono ammesse anche le coperture in lastre di pietra di qualsiasi tipologia, inoltre sono ammesse le tipologie complanari o assimilabili alle lastre di pietra, di colorazione dal grigio chiaro al grigio scuro.
6. Parti di copertura percentualmente limitate e per le coperture di strutture accessorie possono essere realizzate con materiali, forme, pendenze e colorazioni diverse fatto salvo il parere favorevole della Commissione Edilizia.
7. Nelle sottozone di tipo produttivo (Bb, Cb) e miste produttive e commerciali (Be) non sono ammesse coperture piane.
8. Sono di regola esclusi i cornicioni in quanto estranei alla tipologia locale, fatto salvo limitati elementi decorativo fatto salvo il parere favorevole della Commissione Edilizia.

Art. 67. Tinteggiature e decorazioni

1. Nelle more dell'approvazione del "piano del colore", chi intende eseguire la tinteggiatura o il rivestimento delle facciate degli edifici esistenti o di nuova costruzione, deve previamente concordare con il Comune, nel rispetto della gamma di colori e tonalità predefinite, i caratteri dell'intervento.
2. Chi intende eseguire sulla facciata delle case, o su altre pareti esposte alla pubblica vista, pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve previamente

concordare con il Comune i caratteri dell'intervento, allegando gli elaborati o i bozzetti rappresentativi.

3. Chi intende fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od insegne pubblicitarie, deve previamente concordare con il Comune i caratteri dell'intervento.
4. È fatta salva l'acquisizione dei pareri dei vari organi competenti.
5. Nel recupero degli edifici o di parti di essi, il Comune può imporre di provvedere alla conservazione ed al ripristino di insegne ed arredi superstiti, nonché di iscrizioni, fregi o pitture.

Art. 68. Sicurezza delle aperture

1. Tutte le aperture con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fino all'altezza minima di tre metri dal marciapiede e fino all'altezza minima di quattro metri dal piano stradale in assenza di marciapiede, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative di sicurezza; anche in quest'ultimo caso devono essere ricercate soluzioni che consentano il rispetto di entrambi i criteri richiamati.
2. Sui marciapiedi e sulla pubblica via è ammessa, previo assenso del Comune, la formazione di aperture su piano orizzontale destinate a dare luce ed aria ai locali sotterranei, purché le stesse siano ricoperte da elementi, tecnicamente idonei e collocati a perfetto livello del suolo.

Art. 69. Recinzioni e cancelli

1. Le recinzioni e i cancelli devono adeguarsi alle tipologie ed ai materiali in uso nell'ambito in cui si collocano, al fine di mantenerne l'unità compositiva, devono presentare aspetto decoroso e devono essere dimensionate in stretta aderenza alla funzione che svolgono, ferme restando le prescrizioni delle norme di attuazione del piano regolatore per le singole parti del territorio e le norme vigenti in materia di distanza dalle strade.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione e la piena accessibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico su cui si affacciano.
3. **All'interno dei centri abitati, *²** le recinzioni devono rispettare la distanza minima di metri 0,50 dal ciglio stradale e devono consentire lo svolgimento di tutti i servizi pubblici o di interesse pubblico, quali i trasporti locali e la raccolta dei rifiuti urbani. **Al di fuori dei centri abitati si applicano le disposizioni del Codice della strada e del relativo regolamento*².**
4. Le recinzioni verso spazi pubblici o di uso pubblico devono presentare di norma un'altezza non superiore a metri 1,50 e possono essere costituite da uno zoccolo pieno di altezza non superiore a metri 0,50; possono tuttavia essere consentite recinzioni di forma e dimensione diverse previo parere favorevole della Commissione Edilizia.
5. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate oltre che nei modi previsti dai precedenti commi, con reti e siepi, con sola siepe, con muri pieni, per altezze non superiori a metri 3,00.

6. I cancelli carrai devono distare metri 3,0 dal ciglio stradale, evitando l'occupazione degli eventuali marciapiedi, fatte salve eventuali diverse distanze valutate dalla Commissione Edilizia su proposte progettuali motivate e tenendo conto delle condizioni di sicurezza. Limitatamente alle zone territoriali di tipo A i cancelli carrai possono essere realizzati alla distanza minima di metri 0,50 dal ciglio stradale a condizione che gli stessi siano automatizzati. In ogni caso devono consentire lo svolgimento di tutti i servizi pubblici o di interesse pubblico, quali i trasporti locali e la raccolta dei rifiuti urbani.
7. I cancelli pedonali e carrai inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza adeguata; essi devono aprirsi all'interno della proprietà; eventuali apparecchiature elettriche, citofoniche e di apertura automatica devono essere opportunamente riparate ed inserite nel contesto della struttura.

Art. 70. Sporgenze fisse o mobili

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze, tenendo conto delle condizioni di sicurezza, per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti.
2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:
 - a) Metri 1,20 per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a metri 4,50 dal piano stradale;
 - b) metri 1,20 per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di metri 2,20 dal piano medio del marciapiede medesimo o dal suolo;
 - c) metri 0,10 per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di metri 2,20.
3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dal Comune quando esse ostacolano il traffico, costituiscano pericolo per le persone, limitino la visibilità, nonché per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

Art. 71. Intercapedini e griglie di aerazione

1. Ai fini del presente articolo è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, purché non in fascia di rispetto stradale, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia, fatto salvo quanto disposto dalla normativa vigente.

3. La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che devono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

4. Le intercapedini, se ispezionabili, debbono avere le seguenti caratteristiche:

a) larghezza interna netta non minore di metri ,060;

b) larghezza massima non maggiore di metri 1,50;

il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 metri al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

5. È fatta salva la possibilità di utilizzare dimensioni diverse nel rispetto di normative specifiche vigenti; è altresì ammessa la formazione di bocche di lupo funzionali all'aerazione di locali interrati.

Art. 72. Numeri civici

1. All'atto della presentazione della domanda di agibilità il Comune assegna il numero civico, ed eventuali subalterni dello stesso, da apporsi a spese dei proprietari degli immobili.

2. Di norma il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi lo guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da due a tre metri, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile, in tale posizione, a cura dei proprietari o dei possessori dell'immobile.

Art. 73. Servitù pubbliche

1. Il Comune ha facoltà, previo avviso ai proprietari o ai possessori, di applicare alle fronti dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, o di installare comunque nelle proprietà private:

a) targhe dei numeri civici e della toponomastica urbana;

b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;

c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;

d) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;

e) cartelli o tabelle od altri apparecchi intesi a fornire informazioni; cartelli indicatori dei pubblici servizi;

f) ogni altro apparecchio od impianto per la pubblica utilità che si rendesse necessario.

2. L'installazione deve essere effettuata nel modo più idoneo a produrre il minor danno e disagio alla proprietà privata, con la quale si è concertato, compatibilmente con il rispetto dell'esigenza pubblica per cui è compiuta.

3. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al primo comma, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli a loro spese quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

4. La manutenzione degli oggetti elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

5. Il Comune ha il dovere di rimuovere a suo carico quanto installato in caso di interventi di manutenzione sull'edificio realizzati dai proprietari per la durata dei lavori.
6. Il Comune ha altresì il dovere di ripristinare lo stato dei luoghi a rimozione definitiva di quanto installato.

Art. 74. Percorsi pedonali e marciapiedi

1. Nei centri abitati, tutte le vie di nuova formazione, e quelle esistenti per quanto possibile, dovranno essere munite di marciapiedi o comunque di percorso pedonale pubblico, adeguati alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, ove effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
3. I marciapiedi e i percorsi pedonali di cui al presente articolo, ancorché realizzati su area privata, sono gravati da servitù di pubblico passaggio.
4. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'amministrazione comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere idonee allo scopo.

Art. 75. Muri di sostegno e di contenimento

1. I muri di sostegno e di contenimento terreno, salve restando le diverse prescrizioni del piano regolatore generale e della legge, possono essere realizzati con altezza non superiore a metri 2,50, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistente in sito; eventuali ripiani intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro più alto.
2. Il Comune, sentito il parere della commissione edilizia, può imporre una specifica conformazione, altezza e dislocazione dei muri di sostegno, per la sicurezza o per la tutela dell'ambiente; può altresì imporre il mascheramento con arbusti o alberate, o comunque con l'impiego della vegetazione.
3. I muri di sostegno di sottoscarpa di contenimento e di controripa, in pietra o con paramento in pietra, con adeguata pezzatura e giunto arretrato, dovranno essere eseguiti secondo dimensioni, tipologie e materiali definiti dal Comune.

Art. 76. Depositi di materiali a cielo aperto

1. 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 (roulottes, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile.
2. Non sono sottoposte al presente articolo le discariche regolate dalla specifica normativa.

Art. 77. Manifatti stagionali

1. Si definiscono *manufatti stagionali* quei manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte ad esigenze temporanee.
2. Tali manufatti devono essere autorizzati previo parere favorevole della Commissione Edilizia che ne valuterà l'ammissibilità del corretto inserimento ambientale nel rispetto del rispetto dei requisiti di sicurezza.

Art. 78. Elementi complementari degli immobili

1. È ammessa la realizzazione di elementi complementari degli immobili, quali pensiline, verande, tettoie, bussole, bow windows, vani scala, serre, coperture amovibili di strutture sportive, depositi attrezzi agricoli e simili, nel rispetto del decoro e del contesto circostante.
2. Tali elementi devono essere autorizzati previo parere favorevole della Commissione Edilizia che ne valuterà l'ammissibilità del corretto inserimento ambientale nel rispetto del rispetto dei requisiti di sicurezza.

Art. 79. Chioschi e mezzi di comunicazione visiva

1. I chioschi, le cabine telefoniche, le edicole e gli altri elementi di arredo urbano, anche se di tipo precario e temporaneo, sia pubblici che privati, devono corrispondere a criteri di rigoroso inserimento nell'equilibrio urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.
2. Tali elementi devono rispettare le disposizioni contenute nelle vigenti leggi; devono inoltre consentire ed agevolare la libera circolazione degli utenti dei percorsi ciclabili e pedonali, con particolare riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche e di ogni elemento di pericolo o di ostacolo, anche potenziale, rispetto alla piena fruibilità degli spazi interessati.
3. L'apposizione anche provvisoria di mezzi di comunicazione visiva (insegne, bacheche o cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni od industrie) all'interno e all'esterno, esposti alla pubblica vista, è assentita dal Comune ove non alteri gli elementi architettonici dell'edificio, si armonizzi con l'ambiente e non sia in contrasto con eventuali soluzioni conformi di cui il Comune si dota.

TITOLO VII NORME PER I CANTIERI

Art. 80. Rispetto delle disposizioni di legge

1. Nell'installazione e nell'esercizio dei cantieri, devono essere comunque rispettate le disposizioni di legge vigenti; le norme del presente titolo si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.

Art. 81. Interventi su aree in fregio a spazi pubblici e recinzioni provvisorie

1. Il titolare della concessione edilizia o della denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di variante in corso d'opera, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o comunque adottare gli accorgimenti tecnici idonei a garantire la sicurezza, anche in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune in ordine ai tempi ed alle modalità di esecuzione; la notizia al Comune deve essere corredata dell'avvenuta comunicazione agli esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, eccezion fatta per i casi in cui il Comune dispone il temporaneo divieto del transito stesso, ad evitare la formazione di ristagni d'acqua e a limitare la formazione di polveri.
3. Quando le opere di chiusura interessino temporaneamente un'area pubblica, il titolare del titolo abilitativo o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Amministrazione comunale la relativa concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.

Art. 82. Scavi e demolizioni

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata con mezzi e modalità idonei a resistere alla spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.
2. Gli scavi non devono, di norma, impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo concessione al Comune.
3. Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente regolamento, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni stesse vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare pericoli alle persone e alle cose, imbrattamenti e sollevamento di polveri.
4. Durante l'esecuzione di lavori qualora si verificano crolli di strutture deve essere data tempestiva segnalazione al Comune.

5. Nei cantieri ove si procede a demolizioni mediante vari macchinari a braccio meccanico, il Comune può disporre ulteriori accorgimenti intesi ad evitare polvere e rumore.
6. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, o riutilizzato nel rispetto delle disposizioni vigenti.
7. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli organismi competenti, mediante immediata comunicazione del reperimento agli organismi stessi; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi sì da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi vigenti in materia.
8. Nel caso di rinvenimento di resti mortali o di ossa umane, chi ne fa la scoperta deve informare immediatamente il Comune, l'autorità giudiziaria, quella di pubblica sicurezza e l'autorità sanitaria.

TITOLO VIII DISPOSIZIONI FINALI

Art. 83. Deroghe

1. Le prescrizioni del presente regolamento edilizio non derivanti dall'applicazione di norme legislative sono derogabili unicamente nei casi e con le procedure previste dalla legislazione in materia.

Art. 84. Applicazione del regolamento edilizio e sanzioni

1. La materia è disciplinata dalla vigente legge.

Art. 85. Altre disposizioni

1. La Commissione Edilizia ha facoltà di interpretare diversamente le norme del presente regolamento, nel rispetto della normativa vigente, per esigenze di tutela paesaggistico-ambientale e per motivi di sicurezza nell'esclusivo interesse di carattere generale purché debitamente motivato.

* ¹ eliminato con deliberazione di Giunta regionale n. 1694 del 19/06/2009.

* ² aggiunto con deliberazione di Giunta regionale n. 1694 del 19/06/2009.

SOMMARIO

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1.	OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	2
---------	----------------------------------	---

TITOLO II

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 2.	DEFINIZIONE	3
ART. 3.	ATTRIBUZIONI	3
ART. 4.	COMPOSIZIONE	3
ART. 5.	FORMAZIONE DELLA CE	3
ART. 6.	FUNZIONAMENTO	3
ART. 7.	DURATA	5

TITOLO III

TITOLI ABILITATIVI

ART. 8.	PREMESSA	6
ART. 9.	DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA	6
ART. 10.	RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	8
ART. 11.	DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ O DI ESECUZIONE DI VARIANTI IN CORSO D'OPERA	9
ART. 12.	COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI OGGETTO DI CONCESSIONE EDILIZIA	9
ART. 13.	VARIANTI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA	10
ART. 14.	VOLTURA DELLE CONCESSIONI EDILIZIE E DELLE DENUNCE DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ	10
ART. 15.	VIGILANZA E VERIFICHE IN CORSO D'OPERA	11
ART. 16.	COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	11

TITOLO IV

PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO.

CAPO I

PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI

ART. 17.	ALTEZZA DEGLI EDIFICI	13
ART. 18.	PIANI	13
ART. 19.	SUPERFICIE COPERTA	14
ART. 20.	SUPERFICIE LORDE	14
ART. 21.	SUPERFICIE UTILI	14

ART. 22.	VOLUMI	14
ART. 23.	DENSITÀ FONDIARIE	14
ART. 24.	UNITÀ ABITATIVA	15
ART. 25.	LOCALI AD ABITAZIONE PERMANENTE	15
ART. 26.	DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI, DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE, DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE DELLA STRADA	15
ART. 27.	SPAZI DESTINATI ALLA SOSTA ED ALLA MOBILITÀ DEI VEICOLI	15

CAPO II**TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO**

ART. 28.	NUOVA COSTRUZIONE	16
ART. 29.	INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI	16
ART. 30.	DEMOLIZIONI E OPERE DI DEMOLIZIONE	16
ART. 31.	SCAVI E REINTERRI	16

TITOLO V**INSERIMENTO AMBIENTALE, TIPOLOGIE, REQUISITI PRESTAZIONALI, QUALITÀ DEL PRODOTTO EDILIZIO**

ART. 32.	APPLICABILITÀ	17
-----------------	----------------------	-----------

CAPO I**SICUREZZA**

ART. 33.	REQUISITI ESSENZIALI PER LA SICUREZZA	17
ART. 34.	STABILITÀ	18
ART. 35.	SICUREZZA DURANTE L'UTILIZZAZIONE	18
ART. 36.	PREVENZIONE DEGLI INCENDI	18

CAPO II**FRUIBILITÀ**

ART. 37.	REQUISITI ESSENZIALI DI FRUIBILITÀ	19
ART. 38.	DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI	19
ART. 39.	ALTEZZA MINIMA INTERNA UTILE DEI LOCALI ABITABILI	20
ART. 40.	SCALE	20
ART. 41.	SERVIZI IGIENICI	20
ART. 42.	CUCINE	21

CAPO III**ILLUMINAZIONE**

ART. 43.	REQUISITI ESSENZIALI DI ILLUMINAZIONE	21
ART. 44.	ILLUMINAZIONE DIURNA NATURALE DIRETTA	21
ART. 45.	ILLUMINAZIONE DIURNA NATURALE INDIRETTA O ARTIFICIALE	21

ART. 46.	ILLUMINAZIONE NOTTURNA INTERNA ED ESTERNA	22
 <u>CAPO IV</u>		
 <u>BENESSERE TERMICO E IGROTERMICO</u>		
ART. 47.	REQUISITI ESSENZIALI IN MATERIA DI BENESSERE TERMICO E IGROTERMICO	22
ART. 48.	TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA	22
ART. 49.	CONDENSAZIONE	23
ART. 50.	VELOCITÀ DELL'ARIA E PRESE	23
ART. 51.	VENTILAZIONE	23
 <u>CAPO V</u>		
 <u>BENESSERE ACUSTICO</u>		
ART. 52.	REQUISITI ESSENZIALI IN MATERIA DI BENESSERE ACUSTICO	23
 <u>CAPO VI</u>		
 <u>PUREZZA DELL'ARIA</u>		
ART. 53.	REQUISITI ESSENZIALI PER LA PUREZZA DELL'ARIA	24
ART. 54.	SMALTIMENTO DEI GAS DI COMBUSTIONE	24
ART. 55.	VENTILAZIONE DELLE RETI DI SMALTIMENTO DEI LIQUIDI	24
ART. 56.	ASSENZA DI ODORI SGRADAVOLI	24
 <u>CAPO VII</u>		
 <u>SERVIZI TECNOLOGICI</u>		
ART. 57.	REQUISITI ESSENZIALI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI	25
ART. 58.	SERVIZI TECNOLOGICI FONDAMENTALI PER GLI EDIFICI	25
ART. 59.	ACCESSIBILITÀ DEGLI IMPIANTI	25
 <u>CAPO VIII</u>		
 <u>REQUISITI ECOLOGICI ED ENERGETICI</u>		
ART. 60.	REQUISITI ECOLOGICI DELLE COSTRUZIONI	25
ART. 61.	INFILTRAZIONE DI ACQUA BATTENTE	26
ART. 62.	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	26
 <u>TITOLO VI</u>		
 <u>NORME TECNICO - AMBIENTALI</u>		
ART. 63.	INSERIMENTO AMBIENTALE E DECORO DEGLI EDIFICI	27
ART. 64.	DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO: LORO OCCUPAZIONE	27
ART. 65.	DECORO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE AREE PRIVATE	27

ART. 66.	COPERTURE E CORNICIONI	28
ART. 67.	TINTEGGIATURE E DECORAZIONI	28
ART. 68.	SICUREZZA DELLE APERTURE	29
ART. 69.	RECINZIONI E CANCELLI	29
ART. 70.	SPORGENZE FISSE O MOBILI	30
ART. 71.	INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE	30
ART. 72.	NUMERI CIVICI	31
ART. 73.	SERVITÙ PUBBLICHE	31
ART. 74.	PERCORSI PEDONALI E MARCIAPIEDI	32
ART. 75.	MURI DI SOSTEGNO E DI CONTENIMENTO	32
ART. 76.	DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO	33
ART. 77.	MANUFATTI STAGIONALI	33
ART. 78.	ELEMENTI COMPLEMENTARI DEGLI IMMOBILI	33
ART. 79.	CHIOSCHI E MEZZI DI COMUNICAZIONE VISIVA	33

TITOLO VII

NORME PER I CANTIERI

ART. 80.	RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI DI LEGGE	34
ART. 81.	INTERVENTI SU AREE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI E RECINZIONI PROVVISORIE	34
ART. 82.	SCAVI E DEMOLIZIONI	34

TITOLO VIII

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 83.	DEROGHE	36
ART. 84.	APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E SANZIONI	36
ART. 85.	ALTRE DISPOSIZIONI	36

SOMMARIO