



COMUNE DI PORTOMAGGIORE

REGOLAMENTO EDILIZIO

approvato con delibera C.C. n. 237 del 21/12/92
modificato con delibera C.C. n. 21 del 15/02/93
modificato con delibera C.C. n. 105 del 14/10/93
modificato con delibera C.C. n. 16 del 19/02/98
modificato con delibera C.C. n. 157 del 21/12/00
modificato con delibera C.C. n. 4 del 29/01/01

I N D I C E

1) DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 Oggetto del regolamento

2) PARAMETRI EDILIZI

2.1 Superficie lorda
2.2 Superficie netta
2.3 Superficie utile ed accessoria
2.4 Superficie complessiva
2.5 Superficie coperta
2.6 Volume
2.7 Altezza di piano
2.8 Altezza del fronte dell'edificio
2.9 Altezza dell'edificio
2.10 Sagoma
2.11 Distanze

3) PARAMETRI URBANISTICI

3.1 Superficie territoriale
3.2 Superficie fondiaria
3.3 Superficie minima di intervento
3.4 Rapporto di copertura
3.5 Utilizzazione fondiaria
3.6 Indice di fabbricabilità territoriale
3.7 Indice di fabbricabilità fondiaria
3.8 Utilizzazione degli indici

4) DEFINIZIONE O CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

4.1 Manutenzione ordinaria
4.2 Manutenzione straordinaria
4.3 Restauro e risanamento conservativo
4.4 Ristrutturazione edilizia
4.5 Cambio di destinazione d'uso
4.6 Opere interne
4.7 Costruzione di pertinenze
4.8 Manufatti temporanei e stagionali
4.9 Opere di arredo urbano
4.10 Opere Comunali

5) ORGANI COMUNALI

5.1 Competenze degli Uffici Tecnici Comunali
5.2 Competenze della Commissione edilizia
5.3 Opere non soggette al parere della Commissione edilizia
5.4 Composizione della Commissione edilizia
5.5 Commissioni integrate
5.6 Funzionamento delle Commissioni
5.7 Dichiarazione di indirizzi e rapporto consuntivo della Commissione Edilizia
5.8 Competenze del Sindaco

6) DEFINIZIONE DELLE PROCEDURE

6.1 Interventi non soggetti a procedure ed adempimenti comunali
6.2 Interventi soggetti a comunicazione
6.3 Interventi soggetti ad autorizzazione
6.4 Interventi soggetti a concessione
6.5 Unitarietà del processo di intervento
6.6 Applicazione delle normative edilizie

7) PROCEDURE ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE

- 7.1 Presentazione istanze e documentazione allegata
- 7.2 Certificato d'uso
- 7.3 Rilascio del certificato d'uso
- 7.4 Parere preventivo
- 7.5 Richiesta del titolo abilitativo
- 7.6 Verifica di conformità del progetto
- 7.7 Rilascio del titolo abilitativo

8) PROCEDURE ED ADEMPIMENTI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

- 8.1 Comunicazione di inizio lavori ed incombenzi relativi
- 8.2 Esecuzione delle opere
- 8.3 Tutela dell'interesse pubblico durante i lavori
- 8.4 Termini di inizio e di ultimazione dei lavori
- 8.5 Varianti alle concessioni edilizie
- 8.6 Varianti alle autorizzazioni edilizie
- 8.7 Vulture e rinnovi

9) PROCEDURE ED ADEMPIMENTI A CONCLUSIONE DEI LAVORI

- 9.1 Certificato di conformità edilizia
- 9.2 Scheda tecnica
- 9.3 Verifiche e controlli a cura del Comune per il rilascio del certificato di conformità edilizia

10) VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

- 10.1 Competenza ed attribuzioni
- 10.2 Sanzioni pecuniarie per opere realizzate in assenza di autorizzazione per interventi di restauro e risanamento conservativo
- 10.3 Sanzioni pecuniarie per il rilascio di autorizzazioni in accertamento di conformità
- 10.4 Sanzioni pecuniarie per le violazioni delle prescrizioni contenute nel presente regolamento

11) ANNULLAMENTI E DEROGHE

- 11.1 Annullamento della concessione
- 11.2 Concessioni in deroga ed in sanatoria

12) PRESCRIZIONI TECNICHE

- 12.1 Requisiti cogenti
- 12.2 Requisiti raccomandati

13) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'

- 13.1 Resistenza meccanica e stabilità

14) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

- 14.1 Limitazione dei rischi di incendio in relazione al comportamento al fuoco dei materiali
- 14.2 Limitazione dei rischi di incendio in relazione ai caratteri distributivi degli edifici e dei complessi insediativi

15) IGIENE SALUTE AMBIENTE

- 15.1 Controllo della purezza dell'aria
- 15.2 Alimentazione e controllo della portata delle reti di distribuzione acqua
- 15.3 Controllo della portata e della ventilazione delle reti di smaltimento liquidi
- 15.4 Tenuta all'acqua - impermeabilità
- 15.5 Controllo dell'umidità
- 15.6 Controllo dell'illuminazione naturale
- 15.7 Isolamento acustico

16) SICUREZZA NELL'IMPIEGO

- 16.1 Sicurezza alle cadute
- 16.2 Stabilità al vento
- 16.3 Resistenza meccanica degli impianti
- 16.4 Controllo delle fughe di gas - limitazione dei rischi di esplosione
- 16.5 Limitazione dei rischi di ustione
- 16.6 Sicurezza elettrica

17) RISPARMIO ENERGETICO

- 17.1 Isolamento termico

18) FRUIBILITA' E DISPONIBILITA' DI SPAZI ED ATTREZZATURE

- 18.1 Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche
- 18.2 Disponibilità di dotazioni impiantistiche minime
- 18.3 Disponibilità di spazi minimi

19) QUALITA' FORMALE E COMPOSITIVA DELL'OPERA EDILIZIA

- 19.1 Unitarietà dell'edificio
- 19.2 Inserimento nel contesto architettonico
- 19.3 Inserimento nel contesto territoriale
- 19.4 Tutela della viabilità pubblica e di uso pubblico
- 19.5 Toponomastica e segnaletica

20) NORME TRANSITORIE E FINALI

- 20.1 Istanze in corso di istruttoria
- 20.2 Certificato d'uso
- 20.3 Certificato di conformità edilizia
- 20.4 Sanzioni
- 20.5 Strumenti urbanistici attuativi
- 20.6 Commissione edilizia
- 20.7 Abrogazione e modifica di precedenti disposizioni
- 20.8 Entrata in vigore

ALLEGATO A - Documentazione da presentare a corredo delle istanze

1) DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 Oggetto del regolamento

Il regolamento edilizio ha per oggetto le **opere edilizie** nonché i **processi di intervento** per realizzarle.

Ai fini del presente regolamento:

-per opera edilizia si intende il risultato di un'attività di costruzione, o di modificazione fisica, relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili sia pubblici che privati;

-per processo di intervento si intende ogni successione di operazioni tra loro correlate temporalmente e organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili ad opera sia di operatori privati che pubblici.

2) PARAMETRI EDILIZI

2.1 Superficie lorda (Sl)

E' data dalla somma delle superfici di tutti i piani, entro e fuori terra, misurati al lordo delle murature interne e perimetrali, compresi scale e vani ascensore. Sono esclusi dal computo della superficie lorda i vani di altezza massima non superiore a mt. 1,80, i porticati, le logge, i balconi nonché i vani esclusivamente destinati ad accogliere impianti tecnologici quali la centrale termica, elettrica, di condizionamento.

2.2 Superficie netta (Sn)

Si intende la superficie di pavimento, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale e vani ascensore. Dal calcolo della superficie netta sono escluse la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro vano tecnologico, nonché i vani di altezza massima non superiore a mt.1,80.

2.3 Superficie utile (Su) ed accessoria (Sa)

La suddivisione della superficie in utile ed accessoria si articola secondo i raggruppamenti di funzioni d'uso di cui all'art.2 L.R. 8/12/88 n.46.

In particolare:

- 1) per i raggruppamenti a), b), e) la superficie utile è data dalla differenza fra la superficie netta totale e quella accessoria; la superficie accessoria è la superficie netta di cantine, soffitte, lavatoi comuni, altri locali allo stretto servizio delle residenze o delle attività principali, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati, logge e balconi;
- 2) per gli altri raggruppamenti la superficie utile è data dalla differenza fra la superficie lorda totale e quella accessoria; la superficie accessoria è la superficie lorda di magazzini e depositi.

2.4 Superficie complessiva (Sc)

E' data dalla somma della superficie utile e di quella accessoria.

2.5 Superficie coperta (Sq)

E' rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione quindi dei balconi aperti, degli sporti di gronda, delle

pensiline e delle scale esterne, di larghezza inferiore a ml.1,40. Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali di balconi chiusi da infissi e di bow-windows.

2.6 Volume (V)

Il volume degli edifici si computa come somma dei prodotti delle superfici lorde per le relative altezze di piano.

2.7 Altezza di piano (Hp)

Si misura da pavimento a pavimento. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura o le partizioni orizzontali siano inclinate si considera la media delle altezze.

2.8 Altezza del fronte dell'edificio (Hf)

E' rappresentata dalla differenza tra la quota media del terreno allo stato naturale e il bordo superiore della linea di gronda. In caso di coronamento inclinato si considera la media delle altezze.

2.9 Altezza dell'edificio (H)

Corrisponde a quella del suo fronte più alto.

2.10 Sagoma

Deve intendersi il contorno dell'edificio, con riferimento ad ogni e qualsiasi punto esterno di esso.

2.11 Distanze

Le distanze si misurano a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato. Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine ovvero al ciglio stradale ovvero ad altro edificio, va considerata la distanza dal punto più vicino del fronte. Sono esclusi dal computo delle distanze tra fabbricati gli edifici che non sono mutuamente antistanti.

3) PARAMETRI URBANISTICI

3.1 Superficie territoriale (St)

La superficie territoriale è quella porzione di territorio che forma oggetto degli strumenti di attuazione del PRG e comprende sia le aree di pertinenza degli edifici, sia le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione delle altre superfici destinate dal PRG ad uso pubblico.

3.2 Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria è quella di pertinenza degli edifici al netto delle aree da riservare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque di uso pubblico.

3.3 Superficie minima di intervento (Sm)

E' l'area minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto e per ogni strumento urbanistico di attuazione del PRG.

3.4 Rapporto di copertura (Q)

Rappresenta la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

3.5 Utilizzazione fondiaria (Uf)

Rappresenta il rapporto tra la superficie complessiva e la superficie fondiaria.

3.6 Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Rappresenta il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie territoriale.

3.7 Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Rappresenta il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria.

3.8 Utilizzazione degli indici

Si definisce **lotto** l'insieme delle aree a destinazione urbanistica omogenea contigue o comunque collegate da parti comuni o viabilità pubblica o vicinale possedute da un unico avente titolo al rilascio della concessione. Il conteggio dei parametri urbanistici fondiari viene effettuato sull'intero lotto. L'area di intervento minima può essere costituita anche da più proprietà confinanti aventi la medesima destinazione omogenea. In questo caso la concessione sarà subordinata alla stipulazione tra i proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.

Ai soli fini edificatori non saranno considerati validi i frazionamenti che non rispettino il rapporto tra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a questi deve rimanere asservita applicando gli indici di zona.

4) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

4.1 Manutenzione ordinaria

Sono opere di manutenzione ordinaria quelle che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:

- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;

- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;

- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;

- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

- realizzazione di nicchie o armadi ai fini dell'allacciamento ai pubblici servizi;

- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;

- riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;

- riparazione o sostituzione di pavimenti interni;

- riparazione degli impianti tecnologici in edifici industriali ed artigianali.

4.2 Manutenzione straordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria, ad esempio:

- il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, infissi esterni, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte;
- rifacimento anche ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- demolizione e sostituzione dei solai;
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;
- sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc), con modificazione dei tipi o della forma;
- installazione di cancelli, cancelletti, inferriate;
- installazione di antenne di grandi dimensioni;
- installazione e sostituzione di vetrine anche con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico per gli edifici industriali ed artigianali.

4.3 Restauro e risanamento conservativo

Si considerano interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad 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 essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Sono da considerarsi ricompresi nel tipo di intervento anche i volumi tecnici e le scale esterne prescritti ai fini antincendio o di sicurezza.

4.4 Ristrutturazione edilizia

(modificato con delibera C.C. n. 157 del

21/12/00)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono 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. 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 di nuovi impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti. Sono comprese nell'intervento anche le sostituzioni delle strutture verticali perimetrali dell'edificio. In ogni caso l'intervento di ristrutturazione non può portare alla dislocazione di volumi al di fuori della sagoma preesistente.

Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti:

- sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 36 della L.R. 7 dicembre 1978, n° 47 come modificato e integrato;
- sono soggetti a concessione e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione;
- sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 41 sexies della Legge 17 Agosto 1942, n° 1150, e successive modifiche ed integrazioni, salvo che il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione abbia individuato ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi

pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici;
Le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 06/04/98 n° 11 (23/04/98), debbono rispettare i seguenti parametri:

A) l'altezza utile media di m. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa;

B) il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze in colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Sono ammesse tipologie di aperture nelle falde che non modifichino il piano determinato dal filo superiore del manto di copertura del fabbricato, nel rispetto degli aspetti paesistici, ambientali e monumentali dell'edificio oggetto di intervento.

4.5 Cambio di destinazione d'uso

Si definisce cambio della destinazione d'uso il mutamento di funzione dell'immobile rispetto a quella in atto, anche non connesso a trasformazioni fisiche dell'immobile stesso.

La destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia ovvero dall'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dallo strumento urbanistico comunale vigente. Non si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per meno del 30% della superficie utile o con modificazioni inferiori a 20 mq per unità immobiliare e sempre che non vi sia aumento del numero di unità immobiliari.

4.6 Opere interne

Rientrano nel tipo di intervento le opere che pur essendo assimilabili ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia rientrano nei limiti della definizione di cui all'art.26 legge 28/2/85 n.47.

4.7 Costruzione di pertinenze

Sono pertinenze i manufatti destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di edifici esistenti. Non sono comunque pertinenze i manufatti che ai sensi delle presenti norme costituiscono superficie utile o che abbiano cubatura superiore al 20% del volume dell'edificio principale. La pertinenza non dovrà comunque superare il volume massimo di mc 300.

4.8 Manufatti temporanei e stagionali

Sono quegli interventi rivolti alla installazione di manufatti atti a far fronte ad esigenze temporanee che non modifichino permanentemente lo stato dei luoghi e che non permangano sul territorio per più di otto mesi. I manufatti temporanei funzionali a lavori in corso possono permanere sul territorio per tutta la durata dei lavori. Gli interventi di cui sopra sono ammessi in tutte le zone di PRG.

4.9 Opere di arredo urbano

Si definiscono opere di arredo urbano i seguenti interventi se ricadenti su suolo pubblico o di uso pubblico: cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari, vetrinette, lapidi e cippi commemorativi, tende solari, portabiciclette, cabine e manufatti esterni di pubblici servizi ecc.

4.10 Opere comunali

(modificato con delibera CC. N° 16 del

19/2/98)

Per le opere comunali, l'atto di approvazione del progetto e/o della relativa spesa, tiene luogo delle autorizzazioni o concessioni edilizie. Tale atto conterrà, al pari della concessione o autorizzazione, la menzione dei pareri acquisiti sul progetto ed in particolare il parere della Commissione Edilizia **che sarà espresso sul progetto definitivo, mentre il progetto preliminare non necessiterà di tale parere trattandosi documento di mera programmazione ed indirizzo.**

Potrà eventualmente essere richiesto il parere della Commissione Edilizia anche sul progetto preliminare, fermo restando che l'espressione formale del parere della Commissione Edilizia avverrà sul progetto definitivo.

5) COMPETENZE DEL COMUNE

5.1 Competenze degli Uffici Tecnici

Il Settore Urbanistica ed Edilizia Privata è responsabile dell'istruttoria, di ogni altro adempimento, nonché dell'adozione dei provvedimenti finali relativi ai procedimenti di cui al presente regolamento. Compete inoltre al Settore la raccolta e l'organizzazione dei dati qualitativi e quantitativi dell'attività edilizia ed urbanistica del territorio comunale.

Il Settore svolge azione di informazione e sensibilizzazione degli operatori dei processi edilizi e della cittadinanza in generale sul tema della qualità edilizia, sull'evoluzione della normativa tecnica e procedurale di competenza e in particolare sui diritti degli utenti del Servizio Edilizia privata.

Il responsabile del Settore provvede ad assegnare a sé o ad altro dipendente del Settore medesimo la responsabilità dell'istruttoria e di ogni altro adempimento inerente il singolo procedimento. L'ufficio e la persona responsabile del procedimento e l'ufficio presso il quale si può prendere visione degli atti vengono comunicati agli interessati attraverso comunicazione personale. Per i procedimenti d'ufficio, ove non sussistano ragioni di impedimento derivanti da particolari esigenze di celerità, non potrà essere assunto nessun provvedimento, ad eccezione di quelli cautelari, prima dell'invio della comunicazione di cui sopra.

L'adozione dei provvedimenti finali disciplinati dal presente regolamento compete al responsabile del Settore.

Compete al responsabile del procedimento la verifica normativa di ammissibilità degli interventi attraverso l'esplicitazione delle prescrizioni urbanistico-edilizie riguardanti gli immobili; il controllo della documentazione prodotta dagli operatori abilitati; le comunicazioni, pubblicazioni e notificazioni relative al procedimento; il controllo nel dettaglio delle opere eseguite; la gestione e conservazione delle schede tecniche degli immobili; il parere sull'esecuzione di opere di modesta entità che non sono sottoposte all'esame della Commissione edilizia ai sensi del successivo art.5.3. Il responsabile del procedimento ha in ogni caso la facoltà di richiedere il parere della Commissione edilizia anche per opere di modesta entità qualora ne ravvisi l'opportunità.

5.2 Competenze della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia è l'organo consultivo del Comune nei settori urbanistico ed edilizio. Nel settore urbanistico essa esprime parere sugli strumenti generali ed attuativi e sulle rispettive varianti. Nel settore edilizio essa è chiamata ad esprimere il proprio parere, successivamente alle verifiche normative svolte dagli uffici comunali, in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.

5.3 Opere non soggette al parere della Commissione Edilizia

Non sono soggette al parere della Commissione edilizia ma solamente al parere dell'ufficio tecnico, in considerazione della loro modesta incidenza urbanistica ed ambientale le seguenti opere:

- manutenzione straordinaria eseguita su immobili o in zone non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939 n.1089 e 29/6/1939 n.1497;
- rinnovi di concessione e concessioni per ultimazione lavori qualora non siano stati modificati gli strumenti urbanistici generali e particolareggiati;
- vulture di concessioni già rilasciate;
- recinzioni, tende solari, targhe, manufatti temporanei e stagionali, opere di arredo urbano non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1089 e 1497/39 e non ricadenti nelle zone A di P.R.G.;
- demolizioni con esclusione di quelle che intervengono su zone vincolate ai sensi della legge 1497/39;
- varianti in corso d'opera ai sensi dell'art.15 l. 28/2/1985 n.47.

5.4 Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia è presieduta dal Sindaco o da un Assessore da questi delegato ed è composta da n.6 membri esperti in materia di urbanistica, arte, storia e tutela dell'ambiente, di comprovata competenza professionale, nominati dal Consiglio Comunale, dei quali almeno tre scelti tra terne indicate dagli ordini e collegi professionali.

Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza di entità definita con delibera del Consiglio Comunale. Nel caso di residenza fuori del Comune è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio.

I membri elettivi durano in carica tre anni e potranno essere rieletti consecutivamente due sole volte. I membri che non partecipano a n.3 sedute consecutive senza giustificati motivi decadono dalla carica. In caso di cessazione volontaria dalla carica di uno o più membri, oppure di decadenza dalla medesima, o di morte, il Consiglio Comunale procederà alla relativa sostituzione per il periodo residuo del triennio in corso.

Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, è il responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia privata o suo delegato. Assisteranno ai lavori della Commissione Edilizia i responsabili del procedimento che hanno curato l'istruttoria dei progetti, ai quali compete la presentazione dei medesimi.

Il Commissario comunque interessato ad un'opera soggetta al parere, abbandonerà momentaneamente la seduta astenendosi da ogni forma di parere e di voto ed il verbale ne farà espressa menzione.

5.5 Commissioni integrate

- Commissione integrata per le zone agricole

Esprime parere in merito agli strumenti urbanistici generali e di attuazione e loro varianti e sugli interventi edilizi nelle zone agricole e nelle zone di tutela e di rispetto esterne ai centri abitati. Essa esprime parere oltre che nelle materie di competenza della Commissione edilizia, anche in merito alla funzionalità delle opere richieste ai processi produttivi dell'azienda agricola. Essa è composta dai membri della Commissione Edilizia e da tre membri

rappresentanti delle organizzazioni professionali agricole, sindacali e cooperative del settore maggiormente rappresentative a livello regionale, di cui almeno un agronomo o perito agrario, nominati dal Consiglio Comunale.

- Commissione integrata in materia ambientale

Esprime parere in merito agli strumenti urbanistici generali e di attuazione e loro varianti e sugli interventi edilizi nelle zone vincolate ai fini paesaggistici ed ambientali dalle leggi statali e regionali vigenti in materia e da piani urbanistici territoriali e comunali. Essa esprime parere oltre che sulle materie di competenza della Commissione Edilizia, anche in merito alla compatibilità delle opere richieste con la tutela dei beni vincolati. Essa è composta dai membri della Commissione Edilizia e da tre esperti in materia ambientale, idrogeologica, vegetazionale e faunistica nominati dal Consiglio Comunale.

Qualora l'intervento ricada in zona agricola anche vincolata ai fini paesaggistici ed ambientali le commissioni integrate di cui sopra si riuniranno congiuntamente.

Per gli interventi di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o della Regione o comunque fruanti di contributo statale o regionale, si applicano le procedure di cui all'art. 11 della L. 27/06/74 n. 247.

5.6 Funzionamento delle Commissioni

La convocazione deve essere fatta per iscritto dal Presidente almeno tre giorni prima della seduta. Nell'avviso di convocazione dovranno essere precisati data e orario relativi sia alla prima che alla seconda convocazione della seduta.

Per la validità delle sedute in prima convocazione è necessaria la presenza del Presidente e di almeno tre membri per la Commissione Edilizia, di almeno cinque membri tra i quali almeno un esperto per le Commissioni integrate, di almeno 6 membri tra i quali almeno un esperto in materia agricola ed uno in materia ambientale in caso di riunione congiunta delle Commissioni integrate. In seconda convocazione è sufficiente la presenza del Presidente e di almeno due membri per la Commissione Edilizia, di almeno tre membri per le Commissioni Edilizie Integrate, di almeno quattro membri in caso di riunione congiunta delle Commissioni integrate.

Il Presidente ha facoltà di convocare i progettisti per fornire alla Commissione Edilizia chiarimenti sui progetti sottoposti al suo parere.

I pareri negativi vanno sempre motivati. Vanno altresì motivati i pareri favorevoli espressi dalla Commissione Edilizia Integrata in materia ambientale. Il parere è espresso a maggioranza di voti dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente. Per ogni argomento discusso vanno trascritti a verbale il parere della Commissione Edilizia, eventuali modificazioni richieste o condizioni poste, i voti favorevoli, contrari, o di astensione ed eventuali dichiarazioni di voto, nonché i nominativi dei commissari che esprimono voto contrario. Il verbale viene sottoscritto dal presidente, da tutti i commissari presenti e dal segretario.

5.7 Dichiarazione di indirizzi e rapporto consuntivo della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia, unitamente ai membri esperti in materia ambientale ed in materia agricola, all'atto del suo insediamento deve esplicitare in un documento denominato "dichiarazione di indirizzi" i criteri ed i metodi di lavoro che essa adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame in rapporto alla qualità formale e compositiva degli interventi. In particolare dovrà esplicitare i criteri di valutazione per tutti quei parametri formali e compositivi che non sono specificatamente disciplinati dalle presenti norme e dal PRG. Dovrà inoltre contenere indicazioni all'ufficio tecnico per l'esame delle pratiche relative a lavori non sottoposti al parere della Commissione Edilizia. La dichiarazione di indirizzi potrà essere sottoposta a revisione annuale alla luce delle problematiche emerse nel periodo precedente. La dichiarazione e le sue revisioni devono essere approvate dal Consiglio Comunale. Al termine del proprio mandato la Commissione Edilizia deve redigere il rapporto

consuntivo della propria attività. In tale rapporto saranno evidenziati gli obbiettivi raggiunti e le proposizioni operative per la nuova Commissione Edilizia e le eventuali proposte di modifica o integrazione al regolamento edilizio. Tale rapporto viene trasmesso al Consiglio Comunale.

5.8 Competenze del Sindaco

Il Sindaco o suo delegato, presiede la Commissione Edilizia; dispone il rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie; esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale e adotta gli atti cautelari e sanzionatori relativi.

6) DEFINIZIONE DELLE PROCEDURE

6.1 Interventi non soggetti a procedure ed adempimenti comunali.

Non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione né a comunicazione le opere di manutenzione ordinaria fatto salvo in ogni caso quanto previsto dalle leggi 1/6/1939 n.1089 e 29/6/1939 n.1497, nonché le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato, e le normali operazioni colturali e ai fini produttivi agricoli.

6.2 Interventi soggetti a comunicazione

Sono soggette a semplice comunicazione le opere interne intese come lavori edilizi che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente regolamento edilizio, 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 omogenee A del PRG, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Sono altresì soggetti a comunicazione gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità degli impianti industriali ed il loro adeguamento tecnologico di cui alla circolare del Ministero LL.PP. n.1918 del 16/11/1977.

Nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939 n.1089 e 29/6/1939 n.1497 la procedura di cui al presente articolo non è consentita.

6.3 Interventi soggetti ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo a fini abitativi, le rampe e gli ascensori esterni ed i manufatti che alterano la sagoma dell'edificio se destinati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, la realizzazione, nel sottosuolo degli immobili ovvero nei locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti, di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, i mutamenti di destinazione d'uso funzionali all'interno di uno stesso raggruppamento come individuato dall'art.2 della legge regionale 8/11/88 n. 46.

Sono altresì soggette ad autorizzazione purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non eseguite su immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939 n.1089 e 29/6/1939 n.1497:

- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

Sono altresì soggetti ad autorizzazione i manufatti temporanei e stagionali e le opere di arredo urbano. Per i manufatti temporanei e stagionali, tale autorizzazione s'intende ricompresa nelle autorizzazioni di polizia amministrativa, di occupazione di suolo pubblico, nonché, per i manufatti di cantiere, nelle concessioni o autorizzazioni edilizie. In tutti gli altri casi deve essere esplicitamente rilasciata.

6.4 Interventi soggetti a concessione

Sono soggetti a concessione edilizia tutti gli interventi che non rientrano nei punti precedenti.

6.5 Unitarietà del processo di intervento

Non è consentito il frazionamento del processo di intervento, così come definito al precedente punto 1.1 al fine di pervenire a procedure abilitative parziali.

6.6 Applicazione delle normative edilizie

Gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di sopraelevazione, dovranno essere integralmente conformi a tutte le normative edilizie vigenti, con salvaguardia, per gli ultimi, delle distanze esistenti. Negli interventi sull'edilizia esistente si dovrà procedere all'adeguamento alle normative vigenti limitatamente ai vani e ai componenti edilizi oggetto di intervento, sempre che ciò non sia impedito da vincoli urbanistici, monumentali o paesaggistici. In caso di cambio di destinazione d'uso l'adeguamento dovrà essere totale per i vani interessati dall'intervento.

7) DISCIPLINA PROCEDURALE DEGLI ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE

7.1 Presentazione istanze e documentazione allegata

Tutte le domande e le comunicazioni di cui al presente regolamento devono essere presentate dal proprietario o avente titolo.

Al fine di uniformare le procedure, di accelerare l'iter di approvazione delle istanze e di favorire l'utilizzo di procedure informatizzate, le domande di cui sopra devono essere redatte sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale. Le stesse dovranno essere corredate da tutte le dichiarazioni, gli elaborati e la documentazione di cui **all'allegato A**.

In caso di incompleta documentazione, le domande saranno archiviate senza procedere al loro esame, previa comunicazione all'interessato.

7.2 Certificato d'uso

Chi ha titolo a richiedere una concessione o un'autorizzazione edilizia su qualsiasi tipo di immobile può presentare domanda al Sindaco per ottenere il preventivo rilascio del certificato d'uso relativo all'immobile medesimo. Il certificato d'uso va obbligatoriamente richiesto prima della domanda di concessione e/o autorizzazione per le nuove costruzioni ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, per la ristrutturazione urbanistica, nonché per la ristrutturazione edilizia e il restauro e risanamento conservativo qualora riguardino l'intero edificio. In caso di varianti essenziali o rinnovi, il certificato d'uso andrà nuovamente richiesto ove siano intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

La richiesta va formulata secondo lo schema apposito allegato al presente regolamento contenente tutte le informazioni necessarie al rilascio ed in particolare la tipologia dell'intervento prevista.

Il certificato d'uso deve contenere l'indicazione di ogni vincolo o prescrizione riguardanti l'immobile interessato contenuti in leggi, piani, regolamenti urbanistici, con riferimento al tipo di intervento previsto.

7.3 Rilascio del certificato d'uso

Il certificato d'uso va rilasciato dal responsabile del Settore agli aventi titolo entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta e conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni della normativa e degli strumenti urbanistici vigenti. Tale certificato dovrà essere allegato in copia alla richiesta del titolo abilitativo e servirà da riferimento nella successiva istruttoria svolta dagli uffici tecnici comunali.

Nei casi in cui l'allegazione del certificato sia obbligatoria, trascorso inutilmente il termine di sessanta giorni la domanda del titolo abilitativo potrà comunque essere presentata anche senza certificato. Il certificato dovrà in ogni caso essere acquisito all'istruttoria del progetto.

La domanda di concessione corredata dal certificato d'uso, nella quale il progettista attesti, anche ai sensi dell'art. 373 del codice penale la conformità al certificato stesso, si intende assentita qualora entro novanta giorni non venga negato il rilascio. In tal caso si applicano le disposizioni di cui al secondo, terzo, quarto e quinto comma dell'art.8 legge 25/3/1982 n.94.

7.4 Parere preventivo

Chi ha titolo a richiedere una concessione o un'autorizzazione edilizia su un qualsiasi immobile può presentare domanda al Sindaco per ottenere un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto relativamente agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano.

Il parere preventivo è rilasciato dal responsabile del Settore su conforme parere della Commissione Edilizia entro sessanta giorni dalla richiesta.

Le valutazioni espresse con il parere preventivo vincolano la Commissione Edilizia nel successivo esame del progetto definitivo sempre che non intervengano modifiche delle norme urbanistiche ed edilizie.

7.5 Richiesta del titolo abilitativo.

Il proprietario o l'avente titolo deve fare apposita richiesta al Sindaco con le modalità di cui al precedente punto 7.1.

Per tutte le opere soggette a concessione, nonché per quelle soggette ad autorizzazione per interventi di restauro e risanamento conservativo, per le opere previste all'art. 7 comma 2 l. 9/1/1989 n.13 e all'art. 9 l. 24/3/1989 n.122, e comunque in tutti i casi di intervento strutturale, dovrà essere presentato un progetto a cura e firma di un tecnico abilitato.

7.6 Verifica di conformità del progetto

Il responsabile del procedimento verifica che gli elaborati progettuali, i calcoli, le relazioni, le dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera siano regolarmente sottoscritti da tecnico abilitato e che le previsioni di progetto corrispondano a quanto contenuto nel certificato d'uso e nel regolamento edilizio per quel tipo di opera.

Le dichiarazioni di cui al precedente comma sono rese anche ai sensi ed agli effetti di cui all'art.481 C.P.

La verifica degli uffici comunali non entra nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

Il responsabile del procedimento, qualora ne ravvisi la necessità, chiede il rilascio di dichiarazioni, la rettifica di dichiarazioni o di istanze erranee o

incomplete e può esperire gli accertamenti tecnici ed ispezioni ed ordinare esibizioni documentali.

Per i progetti relativi agli edifici con funzione industriale, produttiva artigianale, zootecnica, sanitaria, scolastica, socio-assistenziale, sportivo-ricreativa, alberghiero-turistico-sociale, commerciale, nonché ai depositi di presidi sanitari o altri materiali tossici e agli impianti di stoccaggio, trattamento e smaltimento di rifiuti solidi o liquidi, dovrà altresì essere acquisito il parere preventivo, in relazione alle esigenze di tutela dell'ambiente sotto il profilo igienico-sanitario e di difesa della salute della popolazione, del Servizio Igiene Pubblica dell'U.S.L. competente. Il responsabile del procedimento potrà, ove le caratteristiche dell'intervento lo rendano opportuno, richiedere il parere di detto Servizio anche per altre destinazioni d'uso.

7.7 Rilascio del titolo abilitativo

Il responsabile del procedimento, a seguito delle risultanze dell'istruttoria d'ufficio, visto il parere della Commissione Edilizia ove prescritto, ed in ottemperanza alle disposizioni del Sindaco, cura la notifica ai richiedenti dell'approvazione del progetto nonché degli adempimenti necessari al rilascio del titolo abilitativo o la motivazione del diniego. Tale notifica deve essere inoltrata ai destinatari entro 90 giorni dalla domanda per le concessioni ed entro 60 giorni per le autorizzazioni. La concessione e l'autorizzazione edilizia vanno ritirate, a pena di decadenza, entro 60 giorni dalla notifica di cui sopra. La Giunta Comunale può concedere una proroga, richiesta prima della scadenza del termine predetto, per un periodo di non oltre 120 giorni per validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro.

8) PROCEDURE ED ADEMPIMENTI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

8.1 Comunicazione di inizio lavori ed incombenti relativi

Per tutte le opere abilitate con concessione, nei casi di restauro e risanamento conservativo, di costruzione di pertinenze che comportino aumento di superficie o di volume, ovvero per tutte le altre opere laddove si intervenga sulle strutture portanti degli immobili, contestualmente all'inizio dei lavori, ne dovrà essere data comunicazione scritta all'amministrazione comunale portante altresì il nominativo del direttore dei lavori con relativa accettazione. Qualora il direttore dei lavori venga sostituito o rinunci all'incarico durante l'esecuzione delle opere, dovrà essere nominato un nuovo direttore dei lavori con relativa accettazione pena la sospensione dei lavori stessi. Dovranno essere osservati gli incombenti di cui alle leggi 5/11/71 n.1086 e 9/1/91 n. 10 se ed in quanto applicabili.

8.2 Esecuzione delle opere

I cantieri nei quali si eseguono le opere indicate al primo comma del precedente articolo 8.1 dovranno essere provvisti di un cartello chiaramente leggibile e visibile contenente l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, degli estremi del titolo abilitativo comunale, dei nominativi del titolare, del direttore dei lavori e del costruttore. Detto cartello dovrà altresì riportare, per eventuali impianti soggetti alla legge 05/03/90, n. 46, i nominativi dei relativi installatori e, ove prescritto, dei progettisti degli impianti medesimi.

In cantiere deve inoltre essere conservato, fin dall'inizio dei lavori, il titolo abilitativo comunale o copia di esso corredato da tutti gli elaborati tecnici di progetto ad esso allegati e vistati dai competenti uffici comunali. Il Comune può effettuare in qualsiasi momento visite di controllo in cantiere per verificare la corrispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, alla concessione o autorizzazione ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.

8.3 Tutela dell'interesse pubblico durante i lavori

Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto di cantiere, per ottenere la concessione temporanea del suolo durante il corso dei lavori.

I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, datone avviso ai responsabili, sono tenuti ad informare i competenti Organi, entro il cui ambito di competenza ricadono le infrazioni riscontrate, salvo eventuali provvedimenti diretti da adottare dal Sindaco nei casi di pericolo per la pubblica incolumità.

8.4 Termini di inizio ed ultimazione dei lavori

Per tutti gli interventi abilitati con concessione nonché con autorizzazione nei casi di restauro o di costruzione di pertinenze che comportino aumento di superficie o di volume, l'inizio dei lavori deve intervenire a pena di decadenza entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo. La concessione decade altresì se entro quindici mesi dal suo rilascio non sono stati eseguiti i lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra o di altre opere, indicate nella concessione stessa, per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi sull'edilizia esistente. I lavori debbono essere ultimati entro tre anni dal loro inizio. Qualora non venga comunicato l'inizio dei lavori il termine di tre anni decorre dalla data del rilascio del titolo abilitativo.

8.5 Varianti alle concessioni edilizie.

Costituiscono **variante essenziale** al progetto approvato le seguenti modificazioni:

- i mutamenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, qualora comportino il passaggio da uno ad altro dei raggruppamenti di categorie di cui all'art.2 legge regionale 8/11/88, n. 46;
- gli aumenti di cubatura rispetto al progetto approvato superiori ai 300 mc. con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici;
- gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
- 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;
- 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 o in parchi istituiti in conformità a leggi nazionali o regionali.

Costituiscono **varianti in corso d'opera** le modificazioni al progetto approvato che siano conformi agli strumenti urbanistici e non comportino modifiche alla sagoma, alle superfici utili e non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di queste ultime, e semprechè non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 o riguardino interventi di restauro.

Le varianti non essenziali sono quelle che non rientrano né nelle varianti essenziali né nelle varianti in corso d'opera.

Per l'esecuzione di varianti essenziali dovrà essere preventivamente ottenuta apposita concessione edilizia. Tali varianti dovranno essere conformi alle normative vigenti all'atto del rilascio della nuova concessione. Per l'esecuzione di varianti non essenziali dovrà parimenti essere preventivamente ottenuta apposita concessione edilizia. Tali varianti dovranno essere conformi alle normative vigenti all'atto del rilascio della concessione originaria ovvero dei suoi rinnovi e varianti essenziali.

Le varianti in corso d'opera possono essere eseguite anche prima del rilascio del relativo titolo abilitativo, con che ne venga richiesta l'approvazione prima della comunicazione di fine lavori. Tali varianti dovranno essere conformi alle normative vigenti all'atto del rilascio della concessione originaria ovvero dei suoi rinnovi e varianti essenziali.

8.6 Varianti alle autorizzazioni edilizie

Le varianti in corso d'opera rispetto ai lavori assentiti debbono essere preventivamente autorizzate.

Le varianti relative ad autorizzazioni di restauro e risanamento conservativo e quelle di pertinenze che comportino aumento di superficie o di volume rientranti nei disposti dell'art. 15 l. 28/2/85 n. 47 potranno essere successivamente autorizzate e la relativa approvazione dovrà comunque essere richiesta prima della comunicazione di ultimazione lavori.

8.7 Volture e rinnovi

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere all'Amministrazione Comunale la voltura della concessione rilasciata facendone apposita domanda al Sindaco ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento oppure in luogo del titolo la dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Qualora i lavori non siano iniziati o ultimati nei termini stabiliti nell'atto abilitativo, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione. Nel caso di mancata ultimazione dei lavori entro il termine prescritto, la nuova concessione concerne le opere non ultimate. La nuova concessione dovrà rispettare la normativa vigente all'atto del suo rilascio per la parte di opere non ancora eseguita.

9) PROCEDURE ED ADEMPIMENTI A CONCLUSIONE DEI LAVORI

9.1 Certificato di conformità edilizia

Per tutti gli interventi soggetti a concessione, per l'autorizzazione di restauro e per l'autorizzazione di pertinenze che comportino aumento di superficie o di volume il titolare della concessione ed il direttore dei lavori dovranno, entro il termine di fine dei lavori fissato negli atti di cui sopra, a meno di richiesta di proroga o rinnovo, inviare al Sindaco comunicazione della fine dei lavori relativi dell'opera medesima. Unitamente a tale comunicazione dovranno essere prodotti i documenti di cui all'allegato A.

Il certificato di conformità edilizia è rilasciato dal responsabile del Settore agli aventi titolo entro sessanta giorni dalla presentazione della comunicazione di fine lavori corredata dalla documentazione prescritta dopo l'espletamento d'ufficio delle verifiche di cui al successivo art.9.3.

Per gli interventi il cui progetto sia assoggettato a parere preventivo da parte del Servizio Igiene Pubblica dell'U.S.L. competente ai sensi del precedente art. 7.6, dovrà altresì essere acquisito, in sede di rilascio del certificato di conformità edilizia, il parere del medesimo Servizio.

Il certificato di cui sopra vale altresì come dichiarazione di abitabilità o usabilità ai sensi dell'art.221 del T.U leggi sanitarie.

E' ammissibile la richiesta ed il rilascio del certificato di conformità edilizia anche di porzioni dell'opera realizzata purché le eventuali parti comuni pertinenti risultino regolarmente ultimate.

9.2 Scheda tecnica

Ogni unità immobiliare deve essere dotata di una scheda tecnica descrittiva nella quale sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'unità stessa, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti cogenti e raccomandati, i dati metrici e dimensionali, nonché gli estremi di ogni provvedimento di competenza dell'amministrazione comunale afferente l'unità stessa. E' ammessa, nella misura dei parametri edilizi, una tolleranza pari al 2%.

Per le unità immobiliari destinate ad attività industriali la scheda tecnica descrittiva contiene anche gli elementi utili alla valutazione di tipo igienico-sanitario e di sicurezza relativi alla medicina preventiva del lavoro. La scheda tecnica deve altresì contenere la dichiarazione del professionista estensore che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e quelli finali prescritti dal presente regolamento e dalla concessione edilizia e che l'opera è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate. La scheda tecnica viene compilata ed aggiornata, anche per gli effetti di cui all'art.481 C.P., a cura di tecnici abilitati incaricati dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio. La scheda tecnica dovrà essere compilata, all'atto della comunicazione di fine lavori, per tutte le unità immobiliari per cui sia stata richiesta concessione edilizia o autorizzazione di restauro o di pertinenze che producano aumento di superficie o di volume.

Per gli accertamenti di conformità di cui all'art.13 legge 28/2/85 n.47, ed in generale per tutti i casi di sanatoria, la scheda tecnica dovrà essere presentata al momento del ritiro della concessione o autorizzazione.

Ogni modificazione che intervenga sugli immobili schedati deve essere riportata nella scheda tecnica descrittiva aggiornandola. L'aggiornamento compete al professionista incaricato nel caso di nuovi interventi soggetti a concessione o alle autorizzazioni di cui sopra, mentre compete agli uffici comunali in tutti gli altri casi.

Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata, a richiesta dei soggetti aventi titolo, per essere allegata agli atti di trasferimento di proprietà dell'opera edilizia o di costituzione su di essa di diritti reali di godimento.

9.3 Verifiche e controlli a cura del Comune per il rilascio del certificato di conformità edilizia

Il Responsabile del Settore, a seguito della comunicazione di fine lavori e della produzione degli allegati prescritti, rilascia, entro 60 giorni il certificato di conformità edilizia dell'opera realizzata previa verifica della conformità dell'opera al progetto approvato da effettuarsi nel seguente modo:

- attraverso sopralluogo degli uffici comunali competenti per tutte le nuove costruzioni;
- attraverso verifiche su campione da definirsi nelle modalità da parte del Consiglio Comunale per tutti gli altri interventi.

Per le opere non sottoposte a sopralluogo, il certificato di conformità edilizia viene rilasciato mediante convalida della dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato all'interno della scheda tecnica descrittiva.

10) VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

10.1 Competenza ed attribuzioni

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale dei funzionari ed agenti comunali a ciò preposti nonché di ogni altro tipo di controllo che ritenga opportuno adottare. Le modalità di repressione degli abusi sono quelle previste dal capo I della legge 28/2/85 n.47.

10.2 Sanzioni pecuniarie per opere realizzate in assenza di autorizzazione per interventi di restauro e risanamento conservativo

Per ogni unità immobiliare coinvolta nell'intervento L.2.000.000, fino ad un massimo di L. 20.000.000.

10.3 Sanzioni pecuniarie per il rilascio di autorizzazioni in accertamento di conformità

A) L. 500.000 per:

- opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- reinterri, scavi e demolizioni;
- occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- opere di manutenzione straordinaria.

B) L. 1.000.000 per opere costituenti pertinenze al servizio di edifici già esistenti.

C) L. 2.000.000 per interventi di restauro e risanamento conservativo tendenti al recupero abitativo di edifici esistenti.

10.4 Sanzioni pecuniarie per le violazioni delle prescrizioni contenute nel presente regolamento

Fatte salve le diverse sanzioni per la violazione di norme urbanistiche, edilizie, sanitarie e in materia di inquinamento, per l'inosservanza delle disposizioni del presente R.E. si applicano le seguenti sanzioni amministrative per le violazioni sottoelencate.

Violazione dei seguenti obblighi:

- mancata nomina del direttore dei lavori L.500.000;
- mancata apposizione del cartello con l'indicazione dei dati relativi L.500.000;
- mancanza in cantiere degli elaborati vistati e timbrati unitamente al titolo abilitativo L.500.000;
- mancata comunicazione di fine lavori con le allegazioni necessarie al rilascio del certificato di conformità edilizia entro sei mesi dalla scadenza della concessione o autorizzazione o eventuali rinnovi L.1.000.000.

Per qualsiasi altra violazione alle disposizioni del presente R.E. non specificatamente sopra previste, si applica una sanzione pecuniaria da L.100.000 a L.500.000 a seconda della gravità dell'infrazione da valutarsi discrezionalmente da parte del Sindaco.

11) ANNULLAMENTI E DEROGHE

11.1 Annullamento della concessione

Entro dieci anni dalla data del rilascio, le concessioni rilasciate in violazione delle prescrizioni di R.E. delle norme di attuazione del PRG, delle

norme regionali e statali in materia possono essere annullate. Il Sindaco, qualora in sede di autotutela riscontri il rilascio di concessione illegittima da annullare e l'illegittimità consista in vizi procedurali, prima di procedere all'annullamento dovrà verificare la possibilità della loro rimozione e quindi della sanatoria dell'atto.

Nel caso in cui ciò non sia possibile si procederà all'annullamento ed all'applicazione delle sanzioni previste all'art.11 L.47/85.

11.2 Concessioni in deroga ed in sanatoria

Le disposizioni del presente Regolamento edilizio e delle N.T.A. del PRG possono essere derogate purché non comportino modifiche ai piani territoriali sovracomunali e sempreché riguardino edifici o impianti pubblici. Per edifici o impianti pubblici, indipendentemente dalla proprietà si intendono quelli che rivestano un interesse qualificato dalla loro rispondenza ai fini perseguiti dalla Pubblica Amministrazione. Il rilascio di concessione in deroga è subordinato a nulla osta del Consiglio Comunale.

La realizzazione di opere conformi agli strumenti urbanistici vigenti al momento della richiesta di concessione potrà essere oggetto di concessione in sanatoria anche in mancanza di conformità con gli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione dell'abuso.

In tal caso verrà applicato il contributo di concessione vigente al momento del rilascio della concessione in sanatoria.

Tale concessione non estingue i reati connessi alla realizzazione dell'opera abusiva.

12) PRESCRIZIONI TECNICHE

12.1 Requisiti cogenti

I requisiti di cui ai successivi articoli dal 13.1 al 15.6, dal 16.1 al 18.3 e dal 19.4 al 19.5 compresi, sono cogenti.

Le opere edilizie devono rispondere a detti requisiti.

12.2 Requisiti raccomandati

I requisiti di cui ai successivi articoli 15.7, 19.1, 19.2 e 19.3 hanno valore di raccomandazione al fine del raggiungimento di una più elevata qualità delle opere edilizie.

I requisiti di cui agli articoli 19.1, 19.2 e 19.3 hanno altresì valore di direttiva nei confronti della Commissione Edilizia.

13) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'

13.1 Resistenza meccanica e stabilità

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: il requisito ricomprende la resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche d'esercizio, alle sollecitazioni accidentali ed alle vibrazioni. Si definisce resistenza meccanica e stabilità di un edificio la capacità di resistere nel suo insieme e nelle singole parti, alle azioni cui può essere sottoposto durante la costruzione e l'utilizzazione. In particolare dovrà resistere ai carichi e sovraccarichi di esercizio, ai carichi dinamici, alle vibrazioni di qualsiasi origine, senza che essi provochino crolli totali o parziali o deformazioni di importanza inammissibile, il tutto secondo i prescritti coefficienti di sicurezza. L'edificio e le sue singole parti dovranno inoltre resistere all'azione di urti, esplosioni, atti vandalici senza subire danni sproporzionati alla causa che li ha provocati.

AMBITO DI APPLICAZIONE: Strutture portanti, chiusure, partizioni interne, partizioni esterne.

SPECIFICA DI PRESTAZIONE: Il requisito si intende soddisfatto se la progettazione, l'esecuzione, il collaudo, nonché gli interventi di consolidamento della struttura rispondono ai dettami delle specifiche normative statali vigenti. Le ipotesi di carico ed i criteri di calcolo, di verifica e di collaudo da assumere in corrispondenza della funzione strutturale delle chiusure e delle partizioni sono le medesime assunte per le strutture.

E' fatto obbligo di procedere ad una verifica della necessità di effettuare interventi di consolidamento di edifici esistenti nei seguenti casi: sopraelevazione o ampliamento; variazione di destinazione che comporti incrementi dei carichi originari superiori al 20%; restauro, ristrutturazione o manutenzione straordinaria ove implicino sostanziali alterazioni nel comportamento globale dell'edificio.

E' fatto obbligo altresì di effettuare tutti gli interventi necessari a conservare nel tempo i livelli di prestazione, evitando l'insorgere di situazioni di pericolo per le persone.

14) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

14.1 Limitazione dei rischi di incendio in relazione al comportamento al fuoco dei materiali

TIPO: cogente

DEFINIZIONE. Il requisito comprende la limitazione dei rischi di generazione di incendio, la resistenza e la reazione al fuoco, l'assenza di emissione di sostanze nocive.

In sede di progettazione di costruzione dovrà essere effettuato un controllo dell'infiammabilità dei materiali di costruzione e della combustibilità del contenuto degli edifici, anche per garantire l'incolumità degli utenti, in relazione alla destinazione d'uso.

I materiali, i rivestimenti superficiali e gli strati di posa di chiusure, partizioni e impianti devono essere tali da non costituire causa aggravante e rischio di sviluppo di incendio, in relazione alla loro infiammabilità.

Le chiusure, le partizioni interne e l'attrezzatura interna degli ambienti non devono sviluppare, in fase di combustione, gas e fumi nocivi.

AMBITO DI APPLICAZIONE: Strutture portanti, chiusure, partizioni interne, partizioni esterne, impianti di fornitura servizi, attrezzature interne.

SPECIFICA DI PRESTAZIONE: Il requisito si intende soddisfatto se vengono rispettate le prestazioni tecniche procedurali previste dalle norme nazionali vigenti in materia ed in particolare dai decreti e dalle circolari emanati dal Ministero dell'Interno ai sensi del D.P.R. 577/82.

14.2 Limitazione dei rischi di incendio in relazione ai caratteri distributivi degli edifici e dei complessi insediativi

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: Il requisito comprende la limitazione dei rischi di propagazione di incendio, l'evacuazione in caso di emergenza, l'accessibilità ai mezzi di soccorso.

In sede di progettazione dovrà essere effettuato un controllo della compartimentazione dell'edificio e del complesso insediativo in zone di dimensioni adeguate, dei tempi di propagazione della fiamma tra locali e tra edifici diversi, della necessità di dotazione di impianto antincendio. Dovrà inoltre essere realizzato un sistema di vie di fuga adeguatamente dimensionate e con tempi di evacuazione ammissibili, verso l'esterno degli edifici o verso ambienti protetti, resistenti al fuoco e facilmente accessibili, ove attendere i soccorsi. Infine il complesso edilizio insediativo deve consentire un'accessibilità rapida ed agevole ai mezzi di soccorso, che devono poter raggiungere tutte le parti degli edifici; la massima sicurezza possibile dovrà essere garantita alle squadre di soccorso.

AMBITO DI APPLICAZIONE. Strutture portanti, chiusure, partizioni interne, partizioni esterne, impianti di fornitura servizi, impianti di sicurezza, complesso edilizio insediativo, organismo edilizio, pertinenze dell'organismo edilizio, spazi di circolazione e collegamento.

SPECIFICA DI PRESTAZIONE: Il requisito si intende soddisfatto qualora vengano rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali vigenti in materia, ed in particolare dai decreti e dalle circolari emanate dal Ministero dell'Interno ai sensi del D.P.R. 577/82, ed inoltre:

- le partizioni fra unità immobiliari diverse abbiano resistenza al fuoco almeno REI 60;
- nessun percorso di deflusso abbia una lunghezza superiore a metri 40 e, negli spazi comuni a più unità immobiliari, tali percorsi non abbiano larghezze decrescenti e gli infissi possano aprirsi nel senso del deflusso;
- gli accessi all'area di pertinenza degli edifici a destinazione non residenziale abbiano i seguenti requisiti minimi:
 - larghezza ml.3,50
 - altezza libera ml.4
 - raggio di curvatura ml.13
 - pendenza non superiore al 10%
 - resistenza al carico t.20.

15) IGIENE SALUTE AMBIENTE

15.1 Controllo della purezza dell'aria

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: Il requisito ricomprende il controllo della qualità dell'aria negli spazi chiusi di fruizione.

I materiali e le apparecchiature poste in opera devono garantire, in qualsiasi condizione di esercizio, l'assenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi, di emissioni nocive, di radiazioni dannose, di gas tossici, di infiltrazione di sostanze inquinanti eventualmente provenienti dal sottosuolo. In particolare dovrà essere limitata la concentrazione di ossido di carbonio (CO) e di anidride carbonica (CO₂) attraverso il controllo dello smaltimento dei prodotti della combustione negli apparecchi a fiamma libera.

Deve essere garantito il benessere respiratorio e olfattivo degli utenti.

AMBITO DI APPLICAZIONE: Spazi chiusi di fruizione dell'utenza, locali e vani tecnici, impianti di fornitura servizi, chiusure e partizioni interne, canne di esalazione, impianto di smaltimento aeriformi.

LIVELLO DI PRESTAZIONE: Il requisito si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche, di installazione e di utilizzo previste dalle norme d'uso relative ai materiali da costruzione.

Negli ambienti dove siano installati apparecchi a fiamma libera deve essere garantita la purezza dell'aria, misurata dal tenore di CO e di CO₂ che devono rispettivamente risultare inferiori o al più uguali allo 0,003% e allo 0,15%. L'impianto di smaltimento aeriformi, il sistema di tiraggio e le caratteristiche dell'installazione devono rispettare le indicazioni riportate dalle norme UNI/CIG ed in particolare:

- ciascun apparecchio a fiamma libera deve essere dotato di un proprio impianto di aspirazione dei gas combusti a funzionamento meccanico o naturale;
- l'utilizzo di aspiratori meccanici (ventole) può essere consentito solo quando vi sia l'impossibilità di installare una cappa collegata ad una canna di esalazione e sarà comunque vietata ove esistano apparecchi a fiamma libera dotati di un proprio impianto di aspirazione;
- le canne di esalazione (canne fumarie) dovranno avere sezione ed altezza tali da assicurare il buon funzionamento anche nelle condizioni meteorologiche più sfavorevoli;
- i comignoli devono risultare più alti di almeno 40 cm. dall'estradosso della copertura o di ogni altro ostacolo o apertura distante meno di dieci metri;

- ogni locale dotato di caldaie a fiamma libera dovrà essere provvisto di aerazione naturale fissa non inferiore a cmq 100.

In tutti gli spazi chiusi di fruizione dovrà essere garantito un ricambio d'aria continuativo non inferiore a 0,5 volumi/ora.

Con facoltà di controllo dell'utente, detto ricambio dovrà potersi elevare alle seguenti misure:

- spazi chiusi di fruizione per attività principali (quali soggiorno, letto, ambienti di lavoro, ecc.): 2 volumi/ora;

- cucine: 3 volumi/ora;

- servizi igienici: 5 volumi/ora;

- ambienti soggetti ad affollamento: 10 volumi/ora.

In via semplificata, il requisito s'intende soddisfatto per tutti gli spazi chiusi di fruizione per attività principali se essi risultano dotati di superficie finestrata utile non inferiore ad un ottavo della superficie di pavimento; per i servizi igienici non dotati di aspirazione forzata, oltre a tale condizione, la superficie finestrata utile non dovrà essere inferiore a mq 1,00.

Gli impianti di condizionamento devono garantire un coefficiente di ricambio minimo di 20 mc/ora per persona per locali ad uso privato e 30 mc/ora per persona per locali ad uso pubblico,

Gli impianti di aspirazione forzata devono garantire 12 volumi/ora per bagni ciechi in caso di funzionamento intermittente e tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

METODO DI VERIFICA : Per quanto concerne l'installazione di caldaie e canne fumarie la verifica avviene attraverso giudizio sintetico del responsabile della verifica finale sulla base dei criteri dettati dalla buona tecnica nonché sul controllo di qualità dei materiali o componenti tramite certificazione delle loro caratteristiche.

In caso di focolari alimentati da combustibili gassosi con potenzialità inferiore a 350.000 W si potrà verificare la prestazione attraverso la misura della sezione di passaggio della canna fumaria (Sp) e dell'altezza reale della canna fumaria (Hr) per mezzo della seguente tabella:

altezza canne fumarie (ml)	canne cilindr.	canne rettangol. o quadrate
H<10	10<H<20	h>20

potenze termiche in W	diametro int. (cm)	sezione int.(cmq)	sezione int.(cmq)
-----------------------	-----------------------	----------------------	----------------------

< 29000	< 29000	< 29000	10.0	79	87
< 35000	< 35000	< 46000	11.0	95	105
< 46000	< 46000	< 70000	12.5	123	135
< 58000	< 70000	< 93000	14.0	154	169
< 70000	< 93000	<122000	15.5	189	208
< 81000	<122000	<145000	17.0	226	249
< 93000	<145000	<180000	18.0	255	280
<116000	<180000	<210000	20.0	314	345
<140000	<210000	<248000	22.0	380	418
<163000	<232000	<300000	24.0	452	497
<186000	<280000	<349000	26.0	531	584

Il requisito si intende soddisfatto se si verificano le seguenti condizioni:

Sp > 1,1S

Hr > 1,3H.

Per quanto attiene l'aerazione naturale, la verifica avviene con idonei metodi di calcolo; in via semplificata mediante rilievo delle misure geometriche dei locali e delle relative aperture.

Per quanto riguarda l'aerazione forzata, la verifica avviene in base al rilascio, da parte dell'installatore degli impianti, di dichiarazione di conformità dei medesimi alle norme del presente regolamento.

15.2 Alimentazione e controllo della portata delle reti di distribuzione acqua

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. Le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico-sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti.

AMBITO DI APPLICAZIONE : impianto idrico sanitario.

LIVELLO DI PRESTAZIONE: Il requisito si intende soddisfatto se l'alimentazione delle reti di distribuzione acqua è realizzato in modo tale da garantire la costanza dell'approvvigionamento e la qualità dell'acqua erogata ai terminali. Ove non sia realizzabile l'allacciamento al pubblico acquedotto è obbligatorio il controllo iniziale e periodico, con cadenza annuale, della qualità dell'acqua erogata dall'impianto, di competenza dell'autorità sanitaria.

In ogni caso, la conduttura di allacciamento deve essere dotata di valvola di non ritorno, che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento. Nei casi in cui l'approvvigionamento sia utilizzato per lavorazioni potenzialmente nocive l'impianto dovrà essere dotato altresì di idoneo dispositivo di interruzione idraulica.

Deve essere evitata qualsiasi contaminazione delle acque potabili da parte delle acque reflue ponendo le condotte di acqua potabile a non meno di **1,50 metri** da fognoli, pozzetti e tubature di fognature e almeno **0,50 metri** al di sopra di queste. Ove ciò non sia possibile le tubature fognarie dovranno essere collocate in cunicolo con fondo e pareti impermeabili dotate di pozzetti di ispezione distanti non più di tre metri.

METODO DI VERIFICA: La verifica delle modalità di approvvigionamento viene condotta tramite giudizio sintetico di conformità da parte del responsabile della verifica.

Potrà essere verificata la prestazione secondo quanto indicato dalle norme UNI.

15.3 Controllo della portata e della ventilazione delle reti di smaltimento liquidi

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: Le reti di scarico delle acque domestiche, fecali e di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione ed evitare contaminazioni del suolo e della falda.

Le reti di scarico liquidi devono essere opportunamente ventilate al fine di garantire un corretto funzionamento degli apparecchi ed il benessere respiratorio olfattivo.

AMBITO DI APPLICAZIONE: Reti di scarico acque fecali, domestiche, di rifiuto industriale.

LIVELLO DI PRESTAZIONE: Il requisito si intende soddisfatto se le reti di scarico sono realizzate in conformità alle prescrizioni contenute nell'apposito regolamento comunale di fognatura e depurazione.

METODO DI VERIFICA: Attraverso un giudizio sintetico del collaudatore sulle caratteristiche di impermeabilità e durevolezza dei materiali e sulle modalità di esecuzione e posa in opera in particolare di giunti e sigillature.

Potrà essere misurata la prestazione secondo quanto indicato dalle norme UNI.

15.4 Tenuta all'acqua - impermeabilità

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: Le chiusure orizzontali, quelle verticali e gli infissi devono impedire l'infiltrazione dell'acqua battente, di acque sotterranee o superficiali nelle zone in cui può raggiungere e danneggiare ambienti o elementi che non siano progettati per essere bagnati.

Deve essere garantita un'adeguata impermeabilizzazione degli elementi tecnici destinati al contenimento, distribuzione o smaltimento di liquidi.

AMBITO DI APPLICAZIONE: Chiusure verticali, chiusure superiori, impianti di climatizzazione, idrosanitario, di smaltimento liquidi.

LIVELLO DI PRESTAZIONE: In presenza di giunti verticali e in corrispondenza del contatto parete esterna-marciapiede va controllata la tenuta all'acqua delle pareti esterne.

Non deve esistere possibilità di infiltrazione in corrispondenza di eventuali punti di accumulo di pioggia, neve o grandine.

Deve essere garantita mediante adeguate soluzioni tecniche la tenuta all'acqua delle chiusure superiori attraverso l'uso di materiali impermeabili, la corretta pendenza della falda in rapporto al manto di copertura prescelto, le corrette modalità di esecuzione dei raccordi con altri elementi tecnici.

Le reti di distribuzione, gli apparecchi ed i terminali degli impianti devono essere impermeabili nelle normali condizioni di esercizio senza presentare perdite o trasudamenti.

METODO DI VERIFICA: Il controllo della rispondenza al requisito delle soluzioni tecniche adottate si basa su una ispezione visiva dettagliata e sul controllo di conformità di materiali e componenti. In particolare andranno controllate l'adeguatezza delle caratteristiche di impermeabilità dei materiali utilizzati, le modalità previste dalle norme d'uso relative ai diversi materiali, le modalità di esecuzione e posa in opera di giunti, impermeabilizzazioni e sigillature.

15.5 Controllo dell'umidità

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: Negli spazi chiusi dell'organismo edilizio deve essere assicurato un idoneo livello della temperatura di rugiada, onde evitare la formazione di umidità per condensazione superficiale e prevenire la formazione di macchie di umidità e di muffa, condizioni insalubri ed eccessiva umidità ambientale, formazioni stabili di condensazione superficiale e relativi danni.

Devono essere impediti le infiltrazioni di acqua dal sottosuolo per risalita capillare.

AMBITO DI APPLICAZIONE: Spazi chiusi dell'organismo edilizio.

LIVELLO DI PRESTAZIONE: Non è ammessa la presenza di umidità per condensazione superficiale. A tal fine la temperatura superficiale, deve risultare superiore o al più uguale alla temperatura di rugiada, ponendo particolare attenzione alla presenza di ponti termici.

La temperatura di rugiada può essere calcolata con riferimento alle condizioni igrometriche di progetto mediante diagramma psicrometrico o stimata, negli spazi chiusi riscaldati, in 14 gradi.

E' ammessa la presenza momentanea di umidità negli ambienti nei quali è previsto, per brevi periodi, un forte sviluppo di vapore, a condizione che l'acqua di condensazione non arrechi danni permanenti.

Per quanto concerne gli infissi e le superfici vetrate relativi a spazi chiusi riscaldati, sono ammessi i valori di temperatura superficiale indicati nella seguente tabella:

S (mq)	(C°)
< 1.00	1
1.25	2
1.35	3
1.50	4
1.60	5
1.80	6
2.10	7
2.40	8
2.80	9
3.50	10
4.50	11
6.00	12
9.00	13
>12.00	14

METODO DI VERIFICA: Per quanto concerne la presenza di infiltrazione di acqua meteorica o dal sottosuolo, la prestazione deve essere valutata in funzione della presenza di macchie di umidità attraverso un giudizio sintetico da parte del responsabile della verifica finale.

Per superfici appartenenti a chiusure o partizioni esterne la temperatura superficiale può essere calcolata in condizioni stazionarie mediante la seguente formula:

$T_i = t_{ip} - [K(t_{ip} - t_{ep})/a_i]$ dove:

T_i = temperatura superficiale interna

t_{ip} = temperatura di progetto dell'aria interna

(viene assunta normalmente in 20 gradi, salvo diverse prescrizioni)

t_{ep} = temperatura di progetto dell'aria esterna.

(viene assunta in base alla legislazione vigente)

K = trasmittanza unitaria dell'elemento misurata in W/mq.C

(va calcolata tenendo conto delle prescrizioni tecnologiche e di eventuali ponti termici)

a_i = adduttanza unitaria

(assumere i valori di:

9W/mq.C per soffitti

8W/Mq.C per pareti verticali

6W/mq.C per pavimenti)

La definizione del valore di temperatura di rugiada può essere eseguita con l'ausilio di un diagramma psicrometrico in funzione della temperatura di progetto dell'aria interna e del grado di umidità relativa. Dovrà sempre risultare che la temperatura superficiale sia maggiore o al più uguale alla temperatura di rugiada.

15.6 Controllo dell'illuminazione naturale

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: Negli spazi chiusi di fruizione dovrà essere garantita una illuminazione naturale tale da assicurare le condizioni di benessere visivo. Tutti gli spazi di cui sopra dovranno godere di luce naturale diretta tramite aperture di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello di illuminazione.

AMBITO DI APPLICAZIONE: Spazi chiusi di fruizione per attività principale e secondaria.

LIVELLO DI PRESTAZIONE: Il livello di riferimento dovrà essere considerato il fattore medio di luce diurna, inteso come rapporto tra l'illuminamento medio dello spazio chiuso e l'illuminamento che si avrebbe nelle identiche condizioni di tempo e di luogo su una superficie orizzontale esposta all'aperto in modo tale da ricevere una intera volta celeste senza irraggiamento diretto del sole (esposizione a nord). Il fattore medio di luce diurna dovrà essere maggiore o uguale al 2% negli spazi destinati a pranzo, soggiorno, letto, lavoro, studio, cucina.

Negli spazi destinati a letto deve essere possibile ottenere, con controllo dell'utenza, un adeguato oscuramento.

E' possibile l'installazione di servizi igienici in spazi non direttamente illuminati a condizione che l'ambiente sia dotato di impianto di ventilazione forzata e gli scarichi siano dotati di ventilazione primaria e secondaria.

Per le destinazioni d'uso di tipo abitativo la cucina, qualora non costituisca vano autonomo, potrà essere illuminata indirettamente purché usufruisca delle aperture del pranzo-soggiorno.

Il requisito si intende soddisfatto in via semplificata se i locali risultano dotati di superficie finestrata utile non inferiore ad un ottavo della superficie di pavimento.

Per gli altri locali non sono previste particolari prescrizioni.

Per gli ambienti di lavoro caratterizzati da particolari soluzioni distributive, l'illuminazione naturale può essere sostituita dall'illuminazione artificiale a condizione che venga garantito lo stesso livello di benessere visivo.

METODO DI VERIFICA: Per la determinazione del fattore medio di luce diurna possono essere usati idonei metodi di calcolo considerando gli infissi al netto del telaio.

Per la determinazione della superficie finestrata utile ai fini del metodo semplificato si consideri la superficie totale dell'apertura finestrata, detratta la eventuale quota inferiore fino all'altezza di 80 cm. e la quota superiore considerata pari ad un terzo qualora esistano velette, balconi o coperture.

15.7 Isolamento acustico

TIPO: raccomandato

DEFINIZIONE: Le chiusure degli edifici e le partizioni fra unità immobiliari diverse devono fornire adeguata resistenza al passaggio dei rumori aerei al fine di assicurare il comfort acustico dell'utenza.

AMBITO DI APPLICAZIONE: chiusure, partizioni interne

LIVELLO DI PRESTAZIONE: Il requisito si intende soddisfatto se sono rispettati i livelli di prestazione di seguito specificati, espressi dall'indice di valutazione del potere fonoisolante IR (dB): **IR**

- chiusure **30 dB**

- partizioni fra spazi di fruizione e fra questi
e locali destinati ad attività rumorose **50 dB**

METODO DI VERIFICA: La verifica avviene mediante rilascio, da parte del costruttore, di dichiarazione di conformità alle norme del presente regolamento, ovvero mediante prova in opera eseguita secondo le norme UNI vigenti.

16) SICUREZZA NELL'IMPIEGO

16.1 Sicurezza alle cadute

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: Il requisito comprende la sicurezza alle cadute e la resistenza meccanica agli urti ed allo sfondamento.

Al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti, l'edificio deve essere concepito e costruito in modo da limitare il rischio di cadute involontarie nonché i danni conseguenti. Gli elementi dell'edificio devono resistere agli urti senza che si verifichino distacchi di parti o frantumi contundenti o taglienti.

Le coperture cui possa accedere personale addetto alla manutenzione devono resistere all'urto di una persona che accidentalmente vi cada sopra.

AMBITO DI APPLICAZIONE: chiusure, partizioni interne, partizioni esterne, elementi di protezione (parapetti)

LIVELLI DI PRESTAZIONE:

1) dislivelli: il requisito si intende soddisfatto quando i dislivelli siano evidenziati con differenziazioni di colore e/o materiale nelle pavimentazioni e, ove la differenza di quota sia superiore a cm.40, sia realizzato un parapetto avente le seguenti caratteristiche:

- l'altezza rispetto al livello più alto di calpestio sia almeno pari a cm.80;
- la somma fra detta altezza e lo spessore del parapetto sia almeno pari a cm.100;
- il parapetto non sia facilmente scalabile;
- eventuali forature abbiano dimensioni tali da non consentire il passaggio di una sfera di diametro cm.10;

2) elementi vetrati: il requisito si intende soddisfatto quando gli elementi vetrati siano realizzati secondo le prescrizioni riportate nelle norme UNI relative alle vetrazioni in opere edilizie.

3) coperture: il requisito si intende soddisfatto quando gli elementi della copertura siano in grado di resistere ad un urto di energia 750 J provocato da un corpo molle di massa 50 Kg. senza essere attraversato dal medesimo o perdere l'integrità strutturale o la funzionalità, o presentare distacco di parti o caduta di frammenti e di elementi.

METODO DI VERIFICA: La verifica delle suddette prestazioni viene condotta, per quanto riguarda le caratteristiche geometriche, mediante rilevazione delle medesime e delle relative misure lineari in opera; per quanto riguarda le resistenze meccaniche essa viene effettuata in sede di collaudo statico per le coperture delle costruzioni soggette al medesimo e, negli altri casi, in base al giudizio sintetico del responsabile della verifica finale.

16.2 Stabilità al vento

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: Le chiusure e gli infissi esterni devono resistere ai carichi dinamici provocati dall'azione del vento senza presentare distacchi di elementi o deformazioni permanenti e comunque tali da pregiudicare la sicurezza e la funzionalità degli infissi stessi.

AMBITO DI APPLICAZIONE: Chiusure, infissi esterni.

LIVELLO DI PRESTAZIONE:

1) chiusure: il requisito si intende soddisfatto quando le chiusure ed i loro elementi siano in grado di resistere ai carichi previsti dal D.M. 12-02-82 e successivi aggiornamenti.

2) infissi esterni: il requisito si intende soddisfatto quando l'infisso sia in grado di resistere alle pressioni indicate dalle norme UNI in materia.

METODO DI VERIFICA: La verifica delle suddette prestazioni viene effettuata in sede di collaudo statico per le chiusure delle costruzioni soggette al medesimo e, negli altri casi, in base al rilascio, da parte dell'installatore, di copia del certificato di prova di laboratorio o di dichiarazione di conformità delle opere al presente regolamento.

16.3 Resistenza meccanica degli impianti

TIPO: cogente

DEFINIZIONE. il requisito comprende la resistenza meccanica degli impianti alle sollecitazioni statiche e alla pressione interna.

Con riferimento ad esigenze di funzionamento, fruibilità e sicurezza, le parti in vista delle reti di distribuzione e dei terminali degli impianti devono resistere ad eventuali sovraccarichi accidentali, al peso proprio ed alle sollecitazioni indotte da dilatazioni termiche; le tubazioni ed i raccordi delle reti di distribuzione degli impianti devono altresì sopportare eventuali sovrappressioni idrauliche.

AMBITO DI APPLICAZIONE: Impianti di fornitura servizi, impianti di sicurezza.

LIVELLO DI PRESTAZIONE: Il requisito si intende soddisfatto quando siano verificate le seguenti condizioni:

- le parti a vista degli impianti siano in grado di resistere all'applicazione di carichi statici, nei punti più sfavorevoli, pari a 500 N senza presentare rotture o deformazioni permanenti;
- le reti di distribuzione e gli apparecchi sanitari siano rispondenti, per materiali e modalità di installazione, a quanto previsto dalle norme UNI;
- le reti di distribuzione siano collaudate, prima della chiusura delle relative tracce, mediante prova in opera che le sottoponga, a partire dalle condizioni di pressione e temperatura massime di esercizio, ad una sovrappressione interna di 2×10^5 Pa per almeno 12 ore senza che si verifichino rotture, fessurazioni o deformazioni permanenti.

METODO DI VERIFICA: La verifica delle suddette prestazioni viene effettuata in base al rilascio delle dichiarazioni di conformità da parte degli installatori e, ove previsto, al certificato di collaudo degli impianti, ai sensi della legge n. 46/90.

16.4 Controllo delle fughe di gas

- limitazione dei rischi di esplosione

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: La rete di distribuzione di gas e gli apparecchi che lo utilizzano devono garantire sicurezza di funzionamento, limitando i rischi di esplosione. Nei locali con pericolo di esplosione per la possibile presenza di miscele esplosive di gas, vapori, polveri o di sostanze o materiali esplosivi, l'impianto elettrico deve essere realizzato in modo da evitare che costituisca possibile innesco di esplosioni.

AMBITO DI APPLICAZIONE: Gruppi termici, riscaldatori, impianto distribuzione gas, impianto elettrico.

LIVELLO DI PRESTAZIONE: Il requisito si intende soddisfatto se sono rispettate le seguenti condizioni:

- i bruciatori dei gruppi termici siano dotati di dispositivi automatici di sicurezza totale, che interrompano il flusso di gas, qualora per qualsiasi motivo venga a spegnersi la fiamma, secondo i livelli di prestazione richiesti dalle norme UNI-CIG;
- le reti di distribuzione del gas, sottoposte ad una pressione non inferiore a 10^4 Pa per almeno 30 minuti, non presentino alcuna caduta di pressione;
- gli impianti elettrici in locali con pericolo di esplosione siano progettati, eseguiti e collaudati secondo le norme CEI.

METODO DI VERIFICA: La verifica delle suddette prestazioni viene effettuata in base al rilascio di copia del certificato di omologazione per i gruppi termici e delle dichiarazioni di conformità per gli impianti da parte degli installatori, ai sensi della legge n. 46/90.

16.5 Limitazione dei rischi di ustione

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: La temperatura superficiale di qualunque parte accessibile, presente negli spazi di fruizione, deve essere adeguatamente limitata al fine di garantire l'incolumità degli utenti.

AMBITO DI APPLICAZIONE: Impianti di fornitura servizi.

LIVELLO DI PRESTAZIONE: La temperatura superficiale di tutte le parti calde con cui l'utenza possa accidentalmente venire a contatto deve essere inferiore a 70 gradi centigradi.

METODO DI VERIFICA: La verifica viene condotta in opera controllando le possibilità di contatto con superfici ustionanti e misurando per contatto la temperatura delle superfici interessate da impianti, dopo aver portato a regime i medesimi.

16.6 Sicurezza elettrica

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: L'impianto elettrico deve essere concepito e realizzato in modo tale da garantire sufficiente sicurezza agli utenti.

AMBITO DI APPLICAZIONE: Impianto elettrico

LIVELLO DI PRESTAZIONE: Il requisito si intende soddisfatto quando gli impianti elettrici siano progettati e realizzati secondo le norme vigenti in materia, ed in particolare le norme CEI.

METODO DI VERIFICA: La verifica viene condotta in sede di collaudo, ove prescritto dalle norme vigenti, ovvero in base al rilascio della dichiarazione di conformità da parte dell'installatore, ai sensi della legge n. 46/90.

17) RISPARMIO ENERGETICO

17.1 Isolamento termico

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: L'edificio e le sue chiusure dovranno essere progettati in modo tale da contenere le dispersioni di calore per trasmissione attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi riscaldati.

Durante il periodo in cui è in funzione l'impianto di riscaldamento, la temperatura dell'aria interna dovrà essere opportunamente limitata al fine di contenere il consumo energetico.

Le chiusure dovranno altresì attenuare il surriscaldamento estivo mediante idonea inerzia termica ovvero ventilazione permanente.

AMBITO DI APPLICAZIONE: Spazi chiusi di fruizione dell'utenza, chiusure, partizioni interne, impianti idrosanitari.

SPECIFICA DI PRESTAZIONE: Il requisito si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali vigenti in materia, ed in particolare dalla legge 9 gennaio 1991 n.10. Per quanto attiene la limitazione del surriscaldamento estivo il flusso termico dovrà essere ritardato di almeno 6 ore.

18) FRUIBILITA' E DISPONIBILITA' DI SPAZI ED ATTREZZATURE

18.1 Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: Gli edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da offrire la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio medesimo e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. Dovrà inoltre essere possibile modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

AMBITO DI APPLICAZIONE: Complesso edilizio insediativo, organismo edilizio, spazi di fruizione, spazi di circolazione e collegamento.

LIVELLO DI PRESTAZIONE: Il requisito si intende soddisfatto se la progettazione e l'esecuzione degli edifici rispondono ai dettami della normativa in vigore ed in particolare per gli edifici privati e per l'edilizia residenziale pubblica la legge 9 gennaio 1989 n.13 e relativo regolamento di attuazione D.M. 14 giugno 1989 n.236 ed in tutti gli altri casi la legge 30 marzo 1971 n.118 e relativo regolamento di attuazione D.P.R. 27 aprile 1978 n.384.

18.2 Disponibilità di dotazioni impiantistiche minime

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: I locali di servizio devono essere dotati delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste.

AMBITO DI APPLICAZIONE: Spazi di fruizione.

LIVELLI DI PRESTAZIONE:

1 - CUCINE al servizio di residenze singole o collettive: il requisito si intende soddisfatto se sono presenti almeno le seguenti dotazioni:

- alimentazione acqua potabile;
- scarico acque domestiche;
- predisposizione per un lavello.

2 - SERVIZI IGIENICI al servizio di residenze singole o collettive: il requisito si intende soddisfatto se per ogni servizio igienico sono presenti almeno le seguenti dotazioni:

- alimentazione acqua potabile;
 - scarico acque domestiche e fecali;
 - aspirazione meccanica per vapori ed esalazioni ove il servizio non sia dotato di aperture su spazi esterni di superficie non inferiore ad 1 mq.;
 - ove sia presente la predisposizione per vaso WC, dovrà pure realizzarsi la predisposizione per il lavabo, collocandolo eventualmente nell'antibagno.
- Dovranno inoltre essere previste, per ogni alloggio, le seguenti predisposizioni minime: vaso WC e bidè (sostituibili con unico apparecchio polifunzionale), lavabo, vasca da bagno o doccia.

3 - SERVIZI IGIENICI al servizio di attività non residenziali: il requisito si intende soddisfatto se per ogni servizio igienico sono presenti almeno le dotazioni di cui al punto precedente.

Dovranno inoltre essere previste, per ogni unità immobiliare, le seguenti predisposizioni minime: vaso WC e lavabo.

18.3 Disponibilità di spazi minimi

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: Nell'organismo edilizio devono essere previsti spazi che per numero, tipo e dimensioni siano rispondenti alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste.

AMBITO DI APPLICAZIONE: Organismo edilizio.

LIVELLI DI PRESTAZIONE: Il requisito si intende soddisfatto ove siano rispettate le normative statali e regionali vigenti relative alle specifiche destinazioni d'uso.

Per la residenza, in particolare, il requisito si intende soddisfatto se sono assicurate le prestazioni relative alla distribuzione, al dimensionamento e all'arredabilità di cui alla L.R. 9/11/84 n. 48; ogni alloggio dovrà comunque essere dotato di almeno uno spazio di fruizione di cubatura non inferiore a mc.38; gli spazi destinati al riposo e al sonno non potranno avere cubatura inferiore a mc.25, ed almeno uno di essi dovrà avere cubatura non inferiore a mc.38.

In relazione a tutte le destinazioni d'uso, nessuno spazio di fruizione per attività principali potrà avere in alcun punto altezza inferiore a ml.2 e dimensioni lineari in pianta inferiori a ml.1,50.

Negli edifici di nuova costruzione, gli spazi di fruizione per attività principali non dovranno avere altezza media inferiore a ml. 2,70.

Ripostigli, depositi e vani tecnici stabilmente accessibili dovranno avere in ogni punto altezza non inferiore a ml.0,70.

METODO DI VERIFICA: La verifica viene condotta mediante rilevazione in opera delle dimensioni lineari degli spazi.

19) QUALITA' FORMALE E COMPOSITIVA DELL'OPERA EDILIZIA

19.1 Unitarietà dell'edificio

TIPO: raccomandato - direttiva

DEFINIZIONE: L'edificio, sia esso di nuova progettazione, oppure risultato di un intervento sull'esistente, è da considerarsi come organismo unitario la cui qualità formale è globalmente tutelata.

SPECIFICA DI PRESTAZIONE: La specifica del presente requisito è demandata alla dichiarazione di indirizzi della Commissione edilizia; dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- saranno adeguatamente valutati i rapporti volumetrici fra le varie parti dell'edificio;
- sarà valutata la qualità formale di tutti i fronti dell'edificio, con particolare riguardo a quelli visibili da aree pubbliche o di uso pubblico;
- interventi di parziale modifica dell'esistente saranno valutati in rapporto al complesso dell'edificio;
- negli interventi sull'esistente si dovranno in generale, e salvo adeguate motivazioni, rispettare i caratteri tipologici dell'edificio, anche in rapporto alla sua epoca di costruzione.

19.2 Inserimento nel contesto architettonico

TIPO: raccomandato - direttiva

DEFINIZIONE: la qualità formale dell'insediamento è soggetta a tutela; nella progettazione di nuovi edifici o di interventi sull'edilizia esistente, se ne dovranno adeguatamente valutare i rapporti con gli edifici circostanti, in rapporto alla loro tipologia insediativa e alla loro epoca di costruzione, nonché con gli spazi aperti limitrofi, in particolare quelli pubblici e di uso pubblico.

SPECIFICA DI PRESTAZIONE: La specifica del presente requisito è demandata alla dichiarazione di indirizzi della Commissione Edilizia; dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni, fatte salve le specifiche normative di attuazione dei piani particolareggiati:

- devono essere rispettati gli allineamenti esistenti, intesi come prolungamento virtuale delle facciate prospicienti le aree pubbliche degli edifici confinanti o, in mancanza, degli edifici più vicini lungo la strada; sono ammessi arretramenti maggiori ad esclusione degli interventi di sostituzione parziale, ampliamento o costruzione in aderenza ad edifici a schiera o in linea; potranno motivatamente essere escluse dal rispetto degli allineamenti le cabine di alloggiamento di impianti tecnologici relativi alle reti infrastrutturali (ENEL, gas metano, SIP, ecc.);

- l'altezza dei fronti prospicienti aree pubbliche o di uso pubblico non potrà superare quella dei fronti esistenti sulla medesima strada o piazza in caso di tipologia isolata; in caso di tipologia a schiera o in linea, l'altezza massima è quella dei fronti esistenti negli edifici costituenti il complesso edilizio di appartenenza, fatta salva la possibilità di sopraelevazione dell'intero complesso;

- in caso di intervento su edifici esistenti a schiera o in linea, dovrà essere conservata la tipologia di copertura, intesa come forma e pendenza della medesima;

- nella progettazione di nuovi edifici in aderenza ovvero nell'intervento su edifici esistenti di tipologia a schiera o in linea, i prospetti saranno valutati in rapporto all'intero complesso edilizio, sia per quanto riguarda la forma, le dimensioni e la spaziatura delle aperture, sia per la tipologia degli infissi, che dovrà essere adeguata all'epoca di costruzione e quanto più possibile omogenea nel complesso edilizio;

- i colori e i materiali di finitura saranno scelti con riferimento all'epoca di costruzione e alle caratteristiche degli edifici circostanti;

- le pertinenze dovranno avere caratteristiche formali coordinate con quelle dell'edificio principale; non è consentita l'installazione, se non per esigenze temporanee di cantiere, di baracche o altri manufatti che possano deturpare l'aspetto complessivo dell'insediamento;

- le recinzioni dovranno avere altezza non superiore a quelle adiacenti, fatte salve specifiche esigenze di sicurezza o di estetica connesse a particolari destinazioni del lotto, quali detenzione di valori o sostanze pericolose, rottamazione, depositi di materiali da costruzione, attività sportive, aree militari, ecc.; la tipologia delle recinzioni dovrà essere adeguata alle caratteristiche dell'edificazione circostante, rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali;

- le opere di arredo urbano, pubbliche e private, saranno realizzate con elementi di disegno, materiali e colori adeguati agli spazi aperti in cui vanno ad inserirsi, anche in rapporto all'epoca di costruzione degli edifici circostanti e senza per questo imitare stili storici se non in caso di ripristino di elementi preesistenti;

- tutti gli edifici e i manufatti, pubblici e privati, dovranno essere conservati in uno stato di manutenzione tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone o presentare un aspetto deturpante per il complesso dell'insediamento circostante.

19.3 Inserimento nel contesto territoriale

TIPO: raccomandato - direttiva

DEFINIZIONE: La qualità formale del territorio è soggetta a tutela, sia nei suoi aspetti paesaggistici, quali visuali di particolare pregio o emergenze naturalistiche, sia nei suoi aspetti storico-testimoniali, quali tracciati viari o fluviali storici o preesistenze architettoniche.

SPECIFICA DI PRESTAZIONE: La specifica del presente requisito è demandata alla dichiarazione di indirizzi della Commissione edilizia; dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- le nuove costruzioni dovranno essere rispettose di particolari andamenti planoaltimetrici del sito, segnatamente di quelli testimonianti l'esistenza di paleoalvei, arginature storiche, antichi tracciati viari;
- in presenza di edifici e manufatti di interesse storico testimoniale, se ne dovranno rispettare i rapporti con il territorio circostante, sia in occasione di interventi sugli edifici medesimi, nei quali dovrà essere attentamente valutato, in particolare, l'utilizzo dei materiali e dei colori, sia nell'eventualità di realizzare in adiacenza ad essi nuove costruzioni;
- le alberature esistenti a carattere monumentale o comunque di pregio devono in ogni caso essere mantenute, salvo il caso di comprovato pericolo; nelle zone extra-urbane non è consentito, se non ai fini della conduzione agricola, l'impianto di alberature di essenze non autoctone o comunque non tipiche del territorio;
- sono in ogni caso tutelati gli specchi ed i corsi d'acqua;
- nelle zone extra urbane le recinzioni devono avere caratteristiche tali da evitarne sensibili impatti sul paesaggio circostante.

19.4 Tutela della viabilità pubblica e di uso pubblico

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: La viabilità ed in genere gli spazi aperti pubblici o di uso pubblico devono rispondere ad esigenze di funzionalità, fruibilità e sicurezza. Le opere realizzate da operatori pubblici o privati ai margini di detti spazi aperti non ne devono pregiudicare le caratteristiche qualitative.

SPECIFICHE DI PRESTAZIONE: Per quanto riguarda la realizzazione di nuovi spazi aperti pubblici o di uso pubblico e l'intervento su spazi esistenti, il requisito si intende soddisfatto se sono rispettate le norme del Codice della Strada e le normative CNR vigenti in materia di caratteristiche geometriche delle strade nonché le normative statali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. 384/78).

Per quanto attiene gli interventi da realizzarsi ai margini degli spazi aperti pubblici o di uso pubblico, il requisito si intende soddisfatto se sono rispettate le seguenti condizioni:

- le opere siano conformi a quanto previsto dal Codice della Strada (D.Leg. 30/04/92 n. 285) e dal relativo Regolamento di attuazione (D.P.R. 16/12/92 n. 495) e succ. modif. e integr.;
- non vi siano aggetti o ingombri di alcun tipo, fissi o mobili, ad altezza inferiore rispettivamente a **mt. 2,20** sugli spazi pedonali e **mt. 4,50** sugli spazi carrabili;

- le attrezzature fisse installate fuori terra dagli enti preposti ai pubblici servizi siano collocate in modo da non ostacolare il transito veicolare e pedonale;
- i tratti di recinzione a distanza inferiore a **mt.8** dagli incroci siano realizzati, per la parte eccedente l'altezza di **mt. 0,75**, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità;
- i passi carrai e pedonali siano ben individuabili dall'utente della viabilità;
- i passi carrai che si aprono su strade di sezione inferiore a **mt.6,50** siano arretrati fino ad una distanza non inferiore a **mt.6,50** dal ciglio stradale opposto.

19.5 Toponomastica e segnaletica

TIPO: cogente

DEFINIZIONE: La viabilità pubblica e di uso pubblico deve essere servita da idonea segnaletica.

Le porte e gli altri accessi dalla viabilità pubblica o di uso pubblico all'interno dei fabbricati devono essere provvisti di apposito numero civico da indicarsi su targhe di materiale resistente.

SPECIFICA DI PRESTAZIONE: La segnaletica stradale e toponomastica deve essere collocata secondo quanto prescritto dal codice della strada ed in modo da non costituire intralcio al transito veicolare e pedonale; ove necessario, gli enti preposti hanno la potestà di applicare detta segnaletica ai fronti degli edifici privati e alle relative recinzioni. Il Comune ha altresì la potestà di applicare la numerazione civica agli edifici privati e alle relative recinzioni, mentre i proprietari hanno l'obbligo della conservazione.

20) NORME TRANSITORIE E FINALI

20.1 Istanze in corso di istruttoria

Per i procedimenti in corso all'entrata in vigore del presente regolamento non è obbligatorio l'uso della modulistica prevista all'art. 7.1.

Prima del rilascio dei relativi provvedimenti le istanze dovranno comunque essere integrate con le dichiarazioni di conformità alle norme vigenti che il presente regolamento pone a carico dei progettisti.

20.2 Certificato d'uso

Per i procedimenti in corso all'entrata in vigore del presente regolamento non è richiesto il preventivo rilascio del certificato d'uso di cui agli artt. 7.2 e 7.3.

20.3 Certificato di conformità edilizia

Per i processi edilizi per i quali all'entrata in vigore del presente regolamento sia stata già comunicata l'ultimazione dei lavori, il certificato di conformità edilizia sarà rilasciato entro 60 giorni dalla presentazione di apposita domanda. Nel caso in cui la domanda risulti già presentata alla data di entrata in vigore del presente regolamento il certificato di conformità edilizia dovrà essere rilasciato entro 210 giorni dalla data stessa.

Nei casi suddetti non è richiesta la compilazione della scheda tecnica di cui all'art.9.2.

Fino alla definizione delle modalità per le verifiche su campione, il sopralluogo dei tecnici comunali è prescritto in tutti i casi.

20.4 Sanzioni

Ai processi edilizi per i quali all'entrata in vigore del presente regolamento sia già stato comunicato l'inizio dei lavori non si applicano le sanzioni di cui all'art.10.4.

20.5 Strumenti urbanistici attuativi

Sono fatti salvi tutti gli strumenti urbanistici attuativi approvati al momento di entrata in vigore del presente regolamento.

Le concessioni edilizie che verranno richieste in attuazione di tali strumenti urbanistici successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento verranno subordinate all'applicazione delle presenti norme per quanto non in contrasto con lo strumento urbanistico approvato.

20.6 Commissione edilizia

Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento decadrà la Commissione edilizia che dovrà essere rinnovata secondo le nuove disposizioni.

20.7 Abrogazione e modifica di precedenti disposizioni

Il presente regolamento prevale sulle disposizioni contenute in altri regolamenti, norme di attuazione del PRG o altri provvedimenti comunali attualmente vigenti. Sono abrogati il Regolamento Edilizio approvato con delibere podestarili n. 62 del 27/02/41 e n. 94 del 24/04/41 e succ. modif. e integr., nonché gli artt. dal 18 al 59 compresi del Regolamento d'Igiene approvato con delibera C.C. n. 110 del 26/10/81 e succ. modif. e integr.

20.8 Entrata in vigore

Il presente regolamento entrerà in vigore 60 giorni dopo la ripubblicazione della relativa delibera di approvazione, da effettuarsi successivamente all'espletamento del controllo da parte del CO.RE.CO.

A L L E G A T O A

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE A CORREDO DELLE ISTANZE

A.1) DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI CERTIFICATO D'USO:

- titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento oppure atto sostitutivo di notorietà attestante il titolo medesimo;
- planimetria contenente l'individuazione dell'immobile oggetto di intervento.

A.2) DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO:

- planimetria indicante l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento con punti di vista fotografici;
- elaborati grafici rappresentanti le soluzioni progettuali di massima;
- documentazione fotografica del contesto e dell'immobile interessato;
- relazione tecnica.

A.3) DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI CONCESSIONE E/O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA:

A.3.1 Documentazione generale

- 1) certificato d'uso di data non anteriore ad un anno;
- 2) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento di data non anteriore a sei mesi ovvero planimetria catastale asseverata da un tecnico abilitato con individuazione del lotto interessato;
- 3) planimetria di progetto estesa a tutto il lotto di intervento, nonché alle aree circostanti per una profondità adeguata, portante orientamento, alberature esistenti di rilievo, viabilità con accessi carrai e pedonali esistenti e di progetto e toponomastica, indicazione dei punti di ripresa fotografica, distanze da pareti finestrate, pareti cieche, confini, strade, ferrovie, elettrodotti, metanodotti, acquedotti, corsi d'acqua, cimiteri, depuratori, altezza dei fabbricati e quant'altro possa costituire vincolo urbanistico.
Nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni la planimetria dovrà anche contenere l'indicazione dei parcheggi privati nella misura di legge.
- 4) piante di fatto e di progetto dell'intero edificio in scala 1:100 per tutti i piani non ripetuti dentro e fuori terra e della copertura, portante:
 - destinazioni d'uso, misure lineari, superficie netta, di tutti i locali;
 - spessore delle pareti;
- 5) sezioni di fatto e di progetto dell'intero edificio eseguite nelle medesime posizioni in scala 1:100 portanti:
 - altezze dei piani;
 - spessori di solai, vespai e coperture;
 - quota piano di campagna;
 - altezze dei fronti;
 - ingombro degli aggetti;
- 6) prospetti di fatto e di progetto dell'intero edificio in scala 1:100 portanti:
 - aperture, infissi, pluviali, parapetti, coperture, materiali, rivestimenti, colori;
 - rappresentazione schematica di prospetti di eventuali edifici in aderenza;
- 7) relazione tecnica;
- 8) relazione asseverata;
- 9) scheda tecnica di progetto corredata dalla dichiarazione del progettista che i dati metrici, volumetrici e prestazionali sono conformi alle prescrizioni del certificato d'uso nonché alle norme vigenti;
- 10) documentazione fotografica;
- 11) determinazione del contributo di concessione ovvero motivazione della gratuità;
- 12) documentazione di eventuali particolarità costruttive e architettoniche;
- 13) relazione storica;
- 14) elaborati grafici relativi alle opere di urbanizzazione;

A.3.2 Individuazione dei documenti da allegare per tipo di procedura

Concessioni edilizie: nn. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 10 - 11 - 14

Autorizzazioni per restauri e per pertinenze comportanti aumento di superficie e volume: nn. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 10 - 14

Altre autorizzazioni edilizie: nn. 3 - 7 - 10.

Comunicazioni di opere interne: nn. 3 - 4 - 8.

Rinnovi: n. 7 - 11.

Varianti: nn. 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 11.

Cambi di destinazione d'uso senza opere edilizie: nn. 1 - 2 - 3 - 4 - 7 - 9 - 11.

A.3.3 Documentazione aggiuntiva per particolari tipi di intervento

Restauro e risanamento conservativo: nn. 12 - 13.

Concessioni gratuite in zona agricola: certificato attestante la qualità di imprenditore agricolo.

Costruzioni o modifiche di reti fognarie private: schema fognature di progetto e domanda di autorizzazione allo scarico.

Attività soggette a prevenzione incendi: copia della richiesta di esame del progetto VV.F. col timbro di presentazione.

Centrali termiche: indicazione potenza di progetto. Autorimesse: dichiarazione sostitutiva di atto notorio circa il numero dei posti auto.

Installazione, trasformazione, ampliamento impianti di cui all'art.4 D.P.R. 06/12/91, n. 447: progetto impianti.

Nuove costruzioni e ristrutturazioni di interi edifici, opere edilizie riguardanti edifici aperti al pubblico: piante con soluzioni tecniche per tutte le parti di edificio adattabili ai sensi del D.M.236/89.

Interventi con superficie utile superiore a 1.000 mq o comportanti aumento di potenza elettrica impegnata superiore a 30 kw: copia richiesta nulla osta ENEL con timbro di presentazione.

Attività produttive: scheda informativa regionale in due copie ed una copia aggiuntiva degli elaborati e della relazione.

Impianti industriali: documentazione di previsione d'impatto acustico.

Emissioni atmosferiche: due copie richiesta autorizzazione provinciale con timbro di presentazione.

Passi carrai e manufatti adiacenti a viabilità sovracomunale o ferrovie: copia richiesta nulla osta A.N.A.S, Provincia o FF.SS. con timbro di presentazione.

Manufatti ricadenti in fascia di rispetto di acque pubbliche: copia richiesta nulla osta dell'Ente preposto alla tutela con timbro di presentazione.

Edifici soggetti a vincolo monumentale: copia richiesta nulla osta della Soprintendenza ai beni architettonici ed ambientali con timbro di presentazione.

Immobili soggetti a vincolo paesaggistico-ambientale: due copie aggiuntive degli elaborati grafici, della relazione tecnica e della documentazione fotografica.

Allevamenti: una copia aggiuntiva degli elaborati e della relazione e planimetria estesa per una distanza di 1.000 metri lineari dall'edificio.

A.4) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE E/O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

A.4.1 Documentazione generale

- dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativo alla titolarità della proprietà o di altro diritto reale di godimento;
- ricevuta del versamento per rimborsi stampati e diritti;
- marca da bollo da L. 15.000;

A.4.2 Documentazione aggiuntiva per particolari tipi di intervento

(modificato con delibera C.C. n.4 del 29/01/01)

Concessioni onerose: - ricevuta del versamento del contributo di concessione;
- fidejussione bancaria o assicurativa in caso di rateizzo del contributo di concessione.

Nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni: scheda ISTAT.

Interventi con superficie utile superiore a 1.000 mq o comportanti aumento di potenza elettrica impegnata superiore a 30 kw: nulla osta ENEL.

Emissioni atmosferiche: autorizzazione provinciale.

Passi carrai e manufatti adiacenti alla viabilità sovracomunale e ferrovie: nulla osta ANAS, Provincia o FF.SS.

Manufatti ricadenti nella fascia di rispetto di acque pubbliche: nulla osta ente preposto alla tutela.

Edifici a vincolo monumentale: nulla osta Soprintendenza ai beni architettonici ed ambientali.

Convenzionamento prezzi di cessione e canoni di locazione: convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi degli artt. 7 e 8 legge 10/77.

Convenzione o atto d'obbligo prescritta dalle N.T.A. del PRG.

A.5) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE UNITAMENTE ALLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI:

(modificato con delibera C.C. n.4 del 29/01/01)

- documentazione relativa all'impianto ed all'isolamento termico, laddove prescritta, ai sensi della legge 10/91;
- nomina direttore dei lavori nei casi in cui è prescritta, con relativa accettazione.

Attività soggette a prevenzione incendi: esame progetto dei VV.F.

A.6) DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

- ricevuta dell'ex Genio Civile attestante l'avvenuto deposito del certificato di collaudo delle opere in cemento armato o in acciaio a norma dell'art.8 legge 5 novembre 1971 n.1086;
- certificato di collaudo delle opere in muratura ai sensi del D.M. 20/11/87;
- certificato finale di prevenzione incendi o dichiarazione, firmata dal Direttore dei Lavori, attestante che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- ricevuta dell'UTE attestante l'avvenuta presentazione dell'accatastamento nonché, per le nuove costruzioni o ampliamenti, l'inserimento in mappa;
- due copie della scheda tecnica descrittiva contenente la dichiarazione di conformità dell'opera eseguita da parte del professionista abilitato;
- dichiarazioni di conformità degli impianti alla legge 05/03/1990 n.46.
- dichiarazione congiunta relativa alle modalità di isolamento termico ai sensi della legge 09/01/1991 n.10.