



COMUNE DI SAN SALVO  
Provincia di Chieti

## REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.52  
DELL'11/10/2013

REDAZIONE:

SERVIZIO URBANISTICA  
(Geom. Remo Colanzi)

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI  
(Ing. Franco Masciulli)

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Michele Smargiassi)

IL SINDACO  
(Avv. Tiziana Magnacca)

## Titolo I

## DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Contenuto ed ambito di applicazione del Regolamento Edilizio
- Art. 2 Fisionomia giuridica del Regolamento Edilizio
- Art. 3 Procedimento formativo del Regolamento Edilizio e sua efficacia

## Titolo II ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Art. 4 Rapporto con gli strumenti urbanistici vigenti

## Titolo III INTERVENTI EDILIZI

- Art. 5 Interventi edilizi
- Art. 6 Attività edilizia libera
- Art. 7 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Art. 8 Permesso di costruire
- Art. 9 Lavori eseguibili d'urgenza
- Art. 10 Domanda di permesso di costruire
- Art. 11 Documenti ed elaborati a corredo
- Art. 12 Rilascio del permesso di costruire
- Art. 13 Ritiro del permesso di costruire
- Art. 14 Pubblicità del permesso di costruire
- Art. 15 Diritti dei terzi
- Art. 16 Prescrizioni particolari
- Art. 17 Carattere del permesso di costruire
- Art. 18 Permesso di costruire in deroga
- Art. 19 Varianti al progetto

## Titolo IV REQUISITI DEGLI EDIFICI

- Art. 20 Piani interrati, seminterrati e sottotetto
- Art. 21 Spazi interni agli edifici
- Art. 22 Requisiti minimi degli alloggi e dei locali
- Art. 23 Illuminazione e ventilazione
- Art. 24 Isolamento dall'umidità
- Art. 25 Norme relative all'isolamento termico e contenimento dei consumi energetici degli edifici
- Art. 26 Norme per la sicurezza degli impianti
- Art. 27 Norme igieniche per le costruzioni rurali
- Art. 28 Impianti per le lavorazioni insalubri
- Art. 29 Convogliamento e classificazione delle acque
- Art. 30 Stabilità e sicurezza degli edifici
- Art. 31 Barriere architettoniche
- Art. 32 Manutenzione e decoro degli edifici

- Art. 33 Requisiti di carattere acustico
- Art. 34 Elementi aggettanti su spazi pubblici e privati
- Art. 35 Arredo urbano
- Art. 36 Recinzione di aree private

#### Titolo V NORME PER L'ESECUZIONE E L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

- Art. 37 Validità della concessione e proroga dei termini
- Art. 38 Inizio e ultimazione dei lavori
- Art. 39 Ordine di cantiere
- Art. 40 Opere provvisoriale
- Art. 41 Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico
- Art. 42 Autorizzazione di agibilità
- Art. 43 Inagibilità
- Art. 44 Utilizzazione abusiva di costruzioni

#### Titolo VI VIGILANZA E CONTROLLO

- Art. 45 Vigilanza e controllo
- Art. 46 Visite di controllo
- Art. 47 Annullamento e decadenza del permesso di costruire

#### Titolo VII DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Art. 48 Redazione di piani e programmi
- Art. 49 Coltivazione di cave
- Art. 50 Migliorie igieniche al patrimonio edilizio esistente
- Art. 51 Disposizioni transitorie
- Art. 52 Norme abrogate

## **Titolo I   DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1   Contenuto ed ambito di applicazione del Regolamento Edilizio**

Il presente Regolamento Edilizio si configura come strumento permanente di regolazione dell'attività edilizia sul territorio comunale: in tal senso la sua efficacia è svincolata dall'esistenza degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, con le prescrizioni dei quali esso si integra in caso di loro vigenza.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia, anche temporanea, del territorio comunale (realizzazione di nuove costruzioni, interventi sul patrimonio edilizio esistente, attuazione diretta dei piani urbanistici, esecuzione delle opere di urbanizzazione, interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole che non comportino deviazione di canali e fossi naturali di acque bianche) è disciplinata dal presente Regolamento Edilizio, oltre che dalle leggi statali e regionali, dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

### **Art. 2   Fisionomia giuridica del Regolamento Edilizio**

Per la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento Edilizio ha valore cogente per quanto non contrasta con atti normativi primari (leggi statali e regionali o atti aventi forza di legge).

Secondo quanto disposto dall'art. 871 del Codice Civile ("le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali"), per quanto non specificamente indicato nel presente Regolamento Edilizio si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

### **Art. 3   Procedimento formativo del Regolamento Edilizio e sua efficacia**

Ai sensi dell'art. 16 della L.R. 18/83 (nel testo vigente), il Regolamento Edilizio è approvato dal Consiglio Comunale.

## **Titolo II   ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

**Art. 4 Rapporto con gli strumenti urbanistici vigenti**

Ai sensi dell'art. 16 della L.R. 18/83 (nel testo vigente) il Regolamento Edilizio definisce i livelli minimi di prestazione delle opere edilizie ed i parametri dimensionali per la loro verifica, ma non può contenere indicazioni relative agli indici edilizi e/o urbanistici (quali le densità edilizie, le altezze massime, le distanze minime), alle destinazioni d'uso e all'ammissibilità degli interventi.

Per queste ultime indicazioni il presente Regolamento Edilizio rimanda a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che esecutivi, in assenza dei quali è consentita l'applicazione del presente Regolamento Edilizio nei limiti degli interventi consentiti dalla legge.

**Titolo III INTERVENTI EDILIZI****Art. 5 Interventi edilizi**

Ai fini del presente regolamento si intendono per:

- a) «interventi di manutenzione ordinaria», gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) «interventi di manutenzione straordinaria», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) «interventi di restauro e di risanamento conservativo», gli interventi edilizi 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 e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi rivolti 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 ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (4);

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

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

f) gli «interventi di ristrutturazione urbanistica», quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## **Art. 6      Attività edilizia libera**

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
  - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
  - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.
6. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è

ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

#### **Art. 7 Segnalazione Certificata di Inizio Attività -SCIA**

1. Tutti gli interventi non riconducibili all'elenco delle opere soggette ad attività dilizia libera o a preventivo rilascio del permesso di costruire, sono realizzabili ediante una segnalazione certificata di inizio attività presentata dall'interessato .

La segnalazione può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, in tale caso la segnalazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione, ed è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori, dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli *articoli 46 e 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445*, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all' *articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 6 agosto 2008, n. 133*, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincolo la cui tutela compete anche in via di delega all'amministrazione comunale, l'inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole la segnalazione è priva di effetti.

2. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.

3. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. È fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. Ultimato l'intervento, il progettista o tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato, e la ricevuta dell'avvenuta presentazione

della variazione catastale o dichiarazione cge le opere eseguite non hanno comportato modificazioni del classamento.

#### **Art. 8 Permessi di costruire**

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

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso (10).

Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.

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

Potranno essere eseguite senza istanza preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione e di presentare entro trenta giorni la relativa domanda di permesso di costruire o altro titolo abilitativo. .

#### **Art. 10 Domanda di permesso di costruire**

E' legittimato ad ottenere la concessione edilizia il proprietario o altro titolare di diritto reale, ai sensi della legge civile.

1 La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli *articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241*, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, secondo quanto previsto all'articolo 5, comma 3, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Se entro il termine di cui al comma 3 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli *articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241*, e successive modificazioni. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo

14-ter, comma 6-bis, della citata *legge n. 241 del 1990*, e successive modificazioni.

6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al comma 5-bis, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli *articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241*, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'*articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990*, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.

7. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 9 e 10.

8. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui al comma 5. In caso di esito non favorevole, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

10. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7 del D.P.R. n.380/2001, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

11. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, restano fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.

12. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del

procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

**Art. 11 Documenti ed elaborati a corredo della domanda di permesso di costruire;**

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- l'impegno ad accettare ed osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché ad osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- l'impegno a comunicare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del costruttore e del direttore di cantiere (se previsto), con allegate le dichiarazioni di accettazione, qualora non siano stati indicati nella domanda;
- la dichiarazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati;
- l'impegno a denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti del nominativo del direttore di lavori o del direttore di cantiere, (se previsto), sotto pena in caso di inadempienza della decadenza d'ufficio della concessione o autorizzazione edilizia;
- dichiarazione attestante se nell'edificio ed unità catastale oggetto d'intervento non siano presenti o meno sostanze contenenti amianto nonché il luogo ove saranno conferiti i rifiuti inerti e relative dichiarazioni di cui all'art.39 della L.R. 19/12/2007 n.45;
- una dichiarazione sostitutiva di Atto Notorio resa ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n.445/2000 nella quale si attesti l'avvenuto pagamento delle rate ICI/IMU degli ultimi cinque anni ;

. Elaborati grafici consistenti in:

- stralcio del Piano Regolatore, con l'ubicazione dell'area oggetto di intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione ed edifici) in un raggio sufficiente a dimostrare il rispetto delle norme vigenti;
- planimetria catastale aggiornata, in scala 1:1000 o 1:2000, con la esatta ubicazione dell'edificio sull'area in relazione agli altri edifici posti entro 20 metri di distanza dai confini del lotto di pertinenza e con l'indicazione, mediante apposita campitura, delle aree sulle quali si computa la superficie relativa agli indici di progetto o, nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza, agli effetti dell'aggiornamento della "mappa degli asservimenti di aree" di cui all'art. 61 della L.R. 18/83;
- indicazione dei distacchi dai confini di proprietà, dei titolari delle proprietà contermini, delle quote altimetriche di terreno (naturale e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, della larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, delle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile ed agibile l'edificio;
- planimetrie quotate, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i piani entro e fuori terra, con le relative destinazioni d'uso, con la pianta delle fondazioni e delle coperture (se l'edificio insiste su strade pubbliche o è situato all'interno del

centro abitato e del territorio urbanizzato va esattamente indicato l'allineamento stradale insieme agli accessi pedonali, carrabili ed alla sistemazione esterna del lotto, con le alberature esistenti da conservare e con l'indicazione delle principali quote altimetriche);

- prospetti, in scala 1:100 o 1:50, di almeno tre fronti opportunamente quotati;
  - sezioni quotate significative, di cui almeno una in corrispondenza del vano scala, ed una secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza, in scala 1:100 o 1:50, con l'andamento del terreno naturale ed il profilo del terreno a sistemazione avvenuta;
  - disegni rappresentativi delle opere di smaltimento delle acque bianche e nere, in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento;
  - indicazione grafica delle zone riservate a parcheggio o a verde.
  - indicazione circa i siti e/o luoghi esistenti per lo smaltimento dei R.S.U.; nel caso di progetto unitario complessivo, comparto e/o lottizzazione occorre indicare i luoghi per lo svuotamento;
  - indicazione della ubicazione delle nicchie per la installazione dei contatori enel, metano, acqua, etc.;
- b. Scheda sinottica illustrativa di:
- prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
  - confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
  - superficie effettiva del lotto con i relativi dati catastali;
  - tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili nette e lorde per piano in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, dell'altezza dei vani, dei volumi netti e lordi, dell'entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse con la specificazione dei posti macchina.
- c. Documentazione fotografica dell'area di insediamento o dell'edificio oggetto d'intervento;
- d. Relazione illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica, le soluzioni strutturali delle opere di fondazione ed elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento e di finitura esterna, gli impianti ed i servizi tecnologici.
- e. Eventuale documentazione integrativa costituita da pareri ed autorizzazioni di legge, attestati o dichiarazioni;
- f. Documentazione comprovante la proprietà dell'area o altro titolo per richiedere la concessione, ( art.60 comma primo L.R. 18/83, nel testo vigente);

## **Art.12 Rilascio del permesso di costruire**

Per il rilascio permesso di costruire occorre presentare agli Uffici Comunali:

- la documentazione relativa ed autorizzazioni, nulla osta, pareri preventivi di enti ed amministrazioni a cui il progetto e le relative opere fossero subordinate;
- la ricevuta del versamento della tesoreria del Comune degli oneri concessori, se dovuti, o della prima rata in caso di dilazione.

Al rilascio del permesso di costruire ottempera il dirigente preposto previa trascrizione di eventuali atti d'obbligo sui registri delle proprietà immobiliari e pagamento secondo le modalità di legge del contributo di concessione di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2001.

A tal fine il dirigente comunica al richiedente, con apposita lettera, l'accoglimento dell'istanza del permesso di costruire richiesto, determinando l'entità e le modalità di pagamento degli oneri concessori, diritti di segreteria, nonché tutta la ulteriore documentazione necessaria ai fini del rilascio del permesso di costruire, da depositarsi entro il termine massimo di sei mesi dalla data di notifica, decorso il quale occorre ripresentare l'istanza; la comunicazione del dirigente non costituisce autorizzazione ad edificare e non è pertanto assimilabile ad un atto amministrativo di permesso di costruire; nell'atto di permesso di costruire vanno infatti indicati i documenti attestanti i requisiti di legge per l'esenzione totale o parziale del pagamento degli oneri di urbanizzazione o del contributo del costo di costruzione.

#### **Art. 13 Ritiro del permesso di costruire**

Dalla data di deposito di tutta la documentazione richiesta con la comunicazione di accoglimento di cui al precedente articolo, entro trenta giorni il Comune provvederà al rilascio del permesso di costruire, che esplica i suoi effetti fin dalla data della sua adozione. Dell'avvenuto rilascio ne viene dato avviso al richiedente, che dovrà provvedere al ritiro dello stesso entro i successivi trenta giorni.

Copia del progetto con attestazione dell'approvazione viene allegata al permesso di costruire e restituito all'interessato.

#### **Art. 14 Pubblicità del permesso di costruire**

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante l'affissione all'albo pretorio. L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

Chiunque, in ogni momento, può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e degli elaborati di progetto e richiederne copia nelle forme di legge.

**Art. 15 Diritti di terzi**

Il permesso di costruire costituisce semplice presunzione di conformità delle opere autorizzate a leggi ed a regolamenti, alle effettive dimensioni e caratteristiche sia del terreno da utilizzare, che degli edifici limitrofi; essa non esime, pertanto, il concessionario dalla responsabilità e dall'obbligo di osservare leggi e regolamenti in vigore; restano comunque sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

**Art. 16 Prescrizioni particolari**

Il permesso di costruire, a firma del dirigente, deve riportare gli estremi e le condizioni di approvazione del progetto, con l'obbligo di osservanza delle eventuali prescrizioni particolari o modalità esecutive anche a parziale modifica del progetto originale.

Copia del permesso e del progetto vistato dal Comune deve essere custodita in cantiere ed esibita all'atto di controllo o di vigilanza.

**Art. 17 Carattere permesso di costruire**

Il permesso di costruire è irrevocabile senza giusta e legittima causa, non è negoziabile in sé stessa e può essere trasferita (voltura), ai successori ed aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto del permesso stesso.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel permesso, salvo la possibilità di richiedere proroghe.

**Art. 18 Permesso di costruire in deroga**

Il permesso di costruire in deroga sarà possibile nei limiti e modalità previsti dall'art.64 della Legge Regionale n.18/83, nel testo vigente.

**Art. 19 Varianti al progetto**

Le varianti al progetto sono ammesse entro il periodo di validità del permesso e seguono le analoghe procedure formative.

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare del permesso può presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

La documentazione amministrativa originaria può essere considerata valida; l'Ufficio istutorio comunale deve verificare, tuttavia, che non siano scaduti i termini di validità di particolari prescrizioni e che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni e null osta da parte delle autorità competenti ai sensi delle leggi vigenti.

Con i permessi di costruire in variante non si modificano i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza.

Per quanto riguarda gli oneri di concessione, nel caso in cui la variante comporti modifiche rispetto al progetto originario in termini di superficie utile e di destinazione d'uso, il concessionario dovrà versare (ovvero il Comune dovrà restituire) la differenza tra il contributo originario e quello relativo al progetto di variante.

Sono da considerare varianti essenziali gli interventi edilizi che comportino le variazioni elencate all'art. 5 della L.R. 52/89; sono da considerare in totale difformità dal progetto approvato gli interventi edilizi che comportino le variazioni elencate all'art. 6 della L.R. 52/89; sono da considerare eseguite in parziale difformità dal progetto approvato le opere che non rientrino nelle definizioni di cui agli artt. 5 e 6 della L.R. 52/89, nonché quelle che siano inferiori ai limiti ivi stabiliti; in ogni caso non realizzano la fattispecie di parziale difformità le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 3%.

#### **Titolo IV REQUISITI DEGLI EDIFICI**

##### **Art. 20 Piani interrati, seminterrati e sottotetto**

Sono considerati "piani interrati" quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio, ovvero con non più di mt.0,70 fuori terra, misurato in ogni punto all'intradosso del solaio con la sola eccezione di quello relativo all'unica porta di accesso, i locali in essi ricavati possono essere utilizzati ad autorimesse, cantine o servizi tecnologici ed igienici, sempreché sia garantito l'isolamento dell'umidità ed assicurato il ricambio d'aria, nonché garantita l'immissione degli scarichi nella fogna Com.le.

E' consentito inoltre utilizzare i locali dei piani interrati, oltre a quanto sopra indicato, anche a sala congressi, discoteche, centri attrezzati per lo sport, il fitness, centri benessere, svago e simili, a condizione che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, l'altezza utile dei locali sia quella prescritta per le attività commerciali, siano previste adeguate uscite di sicurezza, relative

superfici a parcheggio secondo la normativa vigente e sia garantito l'isolamento dall'umidità e siano soddisfatte le condizioni relative all'areazione e deflusso delle acque di scarico mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Sono considerati "piani seminterrati" quelli che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno; i locali in essi ricavati possono essere abitabili qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a ml. 2,70 (salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso) e quando almeno la metà dell'altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno, sempreché siano soddisfatte tutte le condizioni relative all'areazione e alle dimensioni. In tutti gli altri casi sono consentiti depositi, magazzini ed attività artigianali e commerciali, oltre alle attività indicate nel precedente comma, purchè siano soddisfatte le condizioni relative all'areazione;

Sono considerati "piani sottotetto" quelli ricavati sotto le falde dei tetti e/o sotto le coperture inclinate; i locali in essi ricavati possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile è di mt. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2,00; possono in ogni caso essere agibili (da destinare a soffitta) relativamente allo spazio con altezza media di ml. 2,40.

**L'applicazione del predetto articolo è condizionata alla verifica del rispetto degli indici urbanistici e di piano nonché delle destinazioni d'uso consentite nelle varie zone del P.R.G, secondo le modalità e prescrizioni riportate nelle vigenti norme tecniche attuative dello strumento urbanistico.**

## **Art. 21 Spazi interni agli edifici.**

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di ml. 25,00.

b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a ml. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00.

c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a ml. 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

d) *Chiostrina*. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt.20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a ml.3,00.

Negli spazi interni definiti come “*ampio cortile*” e “*patio*” possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell’ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti come “*cortile*” possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l’altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti come “*chiostrina*” possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze nè rientranze.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

## **Art. 22      Requisiti minimi degli alloggi e dei locali**

Gli alloggi a residenza stabile devono avere le seguenti caratteristiche:

- **Per ogni abitante deve essere assicurata una** superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 **per ciascuno dei** successivi. L’alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, complessiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone;
- stanze da letto con superficie minima di mq. 9, se per una persona, e mq. 14 se per due persone;
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14;
- tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d’uso;
- ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno.

Per le unità abitative temporanee, a scopo turistico-ricettivo, si fa riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale;

I locali ad uso abitativo o da destinare ad uso ufficio, studio professionale e simili devono avere un’altezza minima netta (misurata da pavimento a soffitto o controsoffitto)

pari a mt. 2,70; nel caso di soffitti inclinati l'altezza media non deve essere inferiore a mt. 2,70 con altezza minima nel punto più basso non inferiore a mt. 2,00.

I locali accessori: corridoi, disimpegni in genere, i bagni, gabinetti e ripostigli, (con esclusione di androni e vani scala) devono avere un'altezza minima netta (misurata da pavimento a soffitto o controsoffitto) pari a mt. 2,40; nel caso di soffitti inclinati l'altezza media non deve essere inferiore a mt. 2,40, con altezza minima non inferiore a mt. 2,00.

I locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine, ecc.) devono avere un'altezza minima netta (misurata da pavimento a soffitto o controsoffitto) pari a mt. 3,00 (salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici che prescrivono minimi più alti).

Negli edifici, ricompresi nella zona "A" centro storico, così come definito dal P.R.G., sono consentiti locali a diversa destinazione, (negozi, laboratori, botteghe artigiane, ecc.), con altezza utile media di mt. 2,70;

I locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100 devono avere un'altezza minima interna utile pari a mt. 3,50 (salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati ed idonei impianti di aerazione e condizionamento dell'aria, che devono risultare funzionanti durante le ore di apertura al pubblico).

I locali ricavati nei sottotetti abitabili (oltre a rispettare i requisiti minimi dimensionali e qualitativi che il presente Regolamento Edilizio prescrive per i locali abitabili) devono avere solai di copertura protetti da rivestimento coibente e/o da controsoffitto con interposta intercapedine per realizzare l'isolamento termico prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici.

Nei locali adibiti ad attività commerciale, artigianale, uffici, bar, ristoranti e simili, ecc., è consentita la realizzazione di soppalchi "a balconata aperta"; Detti soppalchi devono essere limitati in estensione in modo da aprirsi su un residuo spazio, a tutta altezza, della superficie di almeno 1/3 rispetto alla totale superficie in pianta del locale. A detta condizione sono tollerate altezze dei semipiani parzialmente aperti con altezze utili non inferiori a mt. 2,20;

**Per quanto non specificato si fa riferimento al DM 05/07/1975 e D.Lgs 81/2008**

### **Art. 23 Illuminazione e ventilazione**

I locali ad uso abitativo devono essere dotati di aereazione ed illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi; la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq. 1,5 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile.

Per i locali a diversa destinazione o ad affluenza di pubblico possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in osservanza a leggi e regolamenti specifici.

È consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'esterno a condizioni che:

- ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura dell'ambiente stesso;
- gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo;
- in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

#### **Art. 24 Isolamento dall'umidità**

Gli edifici devono essere opportunamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili posti a piano terra (indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta) devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o mediante intercapedine areata o vespaio di pignatte a secco; se i locali abitabili sono posti anche parzialmente a quota inferiore al terreno circostante deve essere realizzata una intercapedine areata lungo tutto il perimetro che circonda la parte interrata; l'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del primo piano di calpestio dei locali e larghezza media non inferiore a 1/4 delle sua altezza; per i locali non abitabili posti al piano terra o ai piani seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio di ciottoli.

#### **Art.25 Norme relative all'isolamento termico fonti rinnovabili e contenimento dei consumi energetici degli edifici.**

Sono regolate dalle norme della Legge 9/1/91, n. 10, e successive modificazioni, D.Lgs n. 192 del 19/08/2005 e D.Lgs n. 311 del 29/12/2006 e ss.mm.ii. per tutti gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso. Il proprietario dell'edificio, prima del rilascio del permesso di costruire deve depositare in Comune, in doppia copia, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge 9/1/91 n.10, D.Lgs n. 192 del 19/08/2005 e D.Lgs n. 311 del 29/12/2006 e successive modifiche ed integrazioni. Al termine dei lavori il direttore dei lavori trasmetterà al Comune la dichiarazione di asseverazione delle opere realizzate in conformità delle predette leggi nonché l'attestazione di qualificazione energetica. L'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti, realizzati nel rispetto delle norme di cui al D.P.R. 26/08/93 n.412 e ss. mm. e D.M. 37/2008;

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione del 55% dei consumi previsti per

l'acqua calda sanitaria delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento:

- a) il 25% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dall'entrata in vigore del presente R.E. al 31/12/2013;
  - b) il 40% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 01/01/2014 al 31/12/2016;
  - c) il 55% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 01/01/2017;
- secondo le prescrizioni della vigente normativa di settore (D.Lgs 03/03/2011 n.28 ecc.);

**Restano fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. 16/2009 per quanto attiene il miglioramento della qualità energetica degli edifici e per il risparmio idrico;**

#### **Art. 26 Norme per la sicurezza degli impianti.**

Sono soggette alla applicazione del D.M. n. 37 del 22/01/2008 tutti gli impianti di cui all'art. 2 del citato decreto;

Per la installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti indicati, lettere a), b), c), e) e g), è obbligatoria nei casi indicati nel citato decreto la redazione del progetto da parte di professionisti iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle relative competenze.

Le canne fumarie esterne alle murature o tamponature dovranno costituire una soddisfacente soluzione architettonica. Le stesse non possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazioni. Devono essere di assoluta impermeabilità e la loro estremità superiore deve essere difesa con apposito camino dalle infiltrazioni di acqua meteorica; La fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a quota più alta di almeno mt. 1,00 rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque ostacolo distante meno di mt. 10 munito di finestra di locale abitato a quota uguale o superiore;

#### **Art. 27 Norme igieniche per le costruzioni rurali**

Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo identificato dal Piano Regolatore e comunque connesse all'attività agricola; esse sono soggette a prescrizioni particolari oltre che a tutte le norme igieniche relative agli altri fabbricati residenziali.

I muri delle abitazioni rurali non possono essere direttamente addossati a pareti di terra, ma devono essere sufficientemente distanti onde realizzare una opportuna intercapedine adeguatamente ventilata tra la terra e il fabbricato.

In assenza di scantinati tutti i locali del piano terra devono essere muniti di vespai ben ventilati alti almeno cm. 30.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo ed avere dimensioni e caratteristiche specifiche idonee al tipo di allevamento, previa acquisizione del parere del Servizio Veterinario competente di zona.

Nei fabbricati rurali di nuova costruzione le stalle, i ricoveri degli animali ed i loro annessi devono essere indipendenti dall'abitazione e posti ad una distanza non inferiore a ml. 20 da questa, ed essere realizzati nel rispetto della L.R. n.18/83, nel testo vigente; esse devono avere ventilazione ed illuminazione adeguate, altezza minima da pavimento a soffitto non inferiore a ml. 2,80, pavimento impermeabile e munito di scolo e pareti intonacate a cemento e impermeabilizzate per un'altezza minima di ml. 2,00; le urine devono essere allontanate dalle stalle, avviate con tubi impermeabili alla concimaia o smaltite in superficie a distanza non inferiore a ml. 15 dai fabbricati; nei fabbricati esistenti le comunicazioni interne tra la stalla e le abitazioni, anche se attraverso scale e passaggi chiusi con infissi, non sono più ammesse.

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative ed ai regolamenti statali e regionali al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua e da qualsiasi abitazione o pubblica via almeno ml. 30, previa acquisizione del prescritto parere sanitario competente.

Nel caso in cui le costruzioni rurali siano destinate a "residenze di campagna" e/o "alloggi agroturistici" esse devono rispettare i requisiti minimi ed i requisiti tecnici igienico-sanitari di cui alla L.R. 75/95 ed alla L.R. 32/94.

## **Art. 28    Impianti per le lavorazioni insalubri**

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri (prima classe) secondo la vigente legislazione non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali o in quelle in cui tali attività sono consentite e devono in ogni caso essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra già esistenti nelle zone residenziali possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi e speciali cautele, il loro esercizio non sia nocivo alla salute degli abitanti e ciò subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale Sanitario; non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali o artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri (seconda classe) secondo la vigente legislazione possono essere ubicati anche in zone residenziali, a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale Sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

#### **Art. 29 Convogliamento e classificazione delle acque**

In tutto il territorio comunale non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti.

Nella richiesta di permesso di costruire ad eseguire interventi in zone ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati devono essere previsti sistemi di convogliamento e totale o parziale depurazione delle acque luride.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario; non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale costruiti in loco.

Gli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici e privati, diretti e indiretti, in tutte le acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche che private, nonché in fognature, sul suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti nella normativa vigente di cui al D.Lgs 03/04/2006 n. 152 e ss.mm..

Tutti gli scarichi devono essere comunque autorizzati dalle autorità competenti ai sensi del D.Lgs del 03/04/2006 n. 152 e ss.mm..

Per gli insediamenti produttivi esistenti, soggetti a cambiamento di destinazione, ad ampliamenti o a ristrutturazioni, o che vengono trasferiti, deve essere richiesta nuova autorizzazione allo scarico alle autorità competenti; a tali autorità è demandata la certificazione di nuovo insediamento sulla base della documentazione presentata e di altro accertamento ritenuto utile qualora, in relazione alla ristrutturazione o all'insediamento produttivo, abbia origine uno scarico avente caratteristiche qualitativamente o quantitativamente diverse da quelle dello scarico preesistente.

#### **Art. 30 Stabilità e sicurezza degli edifici**

Per ogni nuova costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni delle costruzioni con particolare riferimento alle norme di sicurezza degli impianti tecnologici.

I proprietari degli edifici esistenti hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano

costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

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

### **Art. 31    Barriere architettoniche**

Tutti gli edifici, nonché le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere requisiti atti ad evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicati come "barriere architettoniche" e facilitare la vita di relazione dei minorati e di persone con ridotte capacità motorie ai sensi della Legge 13/89, del D.M. 236/89 e della Circolare n. 1669/UL/89 e D.P.R. 24/6/96 N.503 e successive integrazioni e modificazioni..

L'adeguamento degli edifici, dei percorsi pedonali e degli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per nuove costruzioni e ristrutturazioni dei fabbricati esistenti nei casi e nei modi previsti dalle succitate leggi e decreti.

### **Art. 32    Manutenzione e decoro degli edifici**

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni; quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui sopra entro un termine non superiore a 6 mesi, decorso il quale i lavori saranno eseguiti d'ufficio a spese degli interessati.

### **Art. 33    Requisiti di carattere acustico**

1. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione adibiti ad attività produttive, sportive, ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, un'adeguata

protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni).

2. L'isolamento acustico, normalizzato, deve avere indici di valutazione idonei a soddisfare le esigenze della destinazione d'uso e dovrà rispettare i parametri di zona fissati nel piano di classificazione acustica approvato dal Comune con atto C.C. n. 84 del 17/12/2009 ai sensi della legge n. 447 del 26/10/1995.

#### **Art. 34 Elementi aggettanti su spazi pubblici e privati**

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm.5 fino all'altezza di mt.2,40 dal piano del marciapiede, ed aggetti superiori a cm.20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a mt.2,50 se la strada ne è priva;
- c) balconi totalmente chiusi, bow - windows, o con lati anche parzialmente chiusi;

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt.6,50 o a mt.5,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato;

L'aggetto in ogni suo punto non può essere ad altezza inferiore a mt.3,00 dal piano del marciapiede, o a mt.4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto;

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

Gli aggetti anzidetti non devono sporgere più del decimo della larghezza della strada ed in ogni caso non superiore a mt.1,20 e purchè non superino la larghezza del sottostante marciapiede.

I balconi chiusi, aggettanti sugli spazi privati, sono ammessi solo se la superficie frontale di essi non supera 1/3 della superficie della facciata;

Davanti alle aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, qualora la strada sia provvista di marciapiede, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno sino ad un'altezza di ml. 2,50; ove la strada fosse sprovvista di marciapiede detta altezza deve essere di ml. 4,50.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale è ammessa la realizzazione di finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da griglie staticamente idonee e collocate a perfetto livello del suolo.

### **Art. 35 Arredo urbano**

E' tassativamente vietata ogni iscrizione che possa nuocere al decoro dell'ambiente, turbare l'estetica, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito con le modifiche resesi necessarie, a loro spesa e responsabilità; ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura, ecc.) e/o la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.), anche se preesistenti alla data di approvazione del presente regolamento, se contrastanti con le caratteristiche ambientali.

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

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico.

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate "elemento architettonico" da armonizzarsi, per forma ed impiego di materiali, con l'intero edificio. Devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che non possono essere immessi direttamente nella fognatura;

I marciapiedi, porticati e percorsi pedonali devono essere lastricati con materiale antidrucciolevole. Nel caso gli spazi di passaggio prospettino su aree sottostanti ad un livello superiore a cm.30, si prescrive l'obbligo di parapetti o di altri tipi di protezione. Se il dislivello è inferiore a cm.30 gli spazi pedonali devono essere circoscritti da cordoli di altezza di almeno cm.10;

I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione, di norma, non devono essere inferiori a mt.1,50 di larghezza.

Le larghezze minime dei percorsi pedonali possono essere ridotte a mt.1,20 solo nel caso di accessori ad edifici e/o attrezzature private;

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale devono essere conservati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime solo ad avvenuto deperimento;

I chioschi, le cabine telefoniche, le pensiline di riparo per fermate di servizio di trasporto pubblico, anche se di tipo precario o provvisorio, devono armonizzarsi con l'ambiente e rispondere ad un progetto organico, nonché essere conformi alle norme sulle barriere architettoniche;

#### **Art. 36 Recinzione di aree private**

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

Per la recinzione di aree private valgono le seguenti precisazioni:

- a. nelle zone residenziali le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con l'uso di siepi e/o muri per un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00 (o ml. 3,00 se si tratta di muri che in parte sostengono il terreno) misurata dalla quota del piano stradale prospettante o dal piano di campagna;
- b. nelle zone agricole forma, dimensioni e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali (fermo il rispetto dell'art. 892 del Codice Civile).

I cancelli d'ingresso carrabili su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo dinanzi al cancello stesso all'esterno e in buone condizioni di visibilità. In caso non vi sia possibilità di arretramento, è consentito l'ingresso carrabile previa installazione di cancello automatico;

Le distanze minime da osservare nelle varie zone del territorio comunale per la realizzazione di costruzioni e/o recinzioni sono stabilite dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi; in assenza di detti strumenti si applicano le disposizioni di cui al D.L.vo 285/92 ("Nuovo codice della strada") ed al D.P.R. 495/92 ("Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"), e successive modifiche ed integrazioni;

**Restano fatte salve le disposizioni contenute nella Circolare del Ministero dei LL.PP. n.6709/97 del 29/12/1997, "Direttive in ordine all'individuazione dei tratti di strade statali, regionali e provinciali all'interno dei centri abitati a seguito dell'entrata in vigore delle modifiche al regolamento di attuazione del nuovo Codice della Strada (D.P.R. n. 610/1996).**

## **Titolo V    NORME PER L'ESECUZIONE E L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

### **Art. 37    Validità del permesso di costruire e proroga dei termini**

Decorso un anno dal rilascio del permesso di costruire senza che i lavori siano iniziati lo stesso è da ritenersi decaduto.

Le opere iniziate debbono essere completate entro tre anni, o entro cinque anni per gli edifici mono e bifamigliari, dalla data di inizio lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione può essere consentito e previsto nel provvedimento di concessione in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche.

Il concessionario può richiedere una proroga della validità del permesso di costruire per il sopravvenire di fatti estranei alla sua volontà durante il corso dei lavori; essa può essere accordata per una sola volta per il massimo di 24 mesi.

La decadenza del permesso di costruire per il mancato rispetto del termine di inizio dei lavori comporta la necessità di richiedere un nuovo permesso che potrà essere rilasciato solo se le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso lo consentano e subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto a quello da corrispondersi secondo le disposizioni vigenti.

Nel caso di decadenza del permesso per mancato rispetto di ultimazione dei lavori (a meno che non sia stata richiesta proroga) il titolare è tenuto a richiedere nuovo permesso relativamente alle opere non ancora eseguite: questa può essere rilasciata solo se le disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti al momento della nuova domanda lo consentono.

### **Art. 38    Inizio e ultimazione dei lavori**

Il titolare del permesso di costruire deve comunicare le date di inizio e di ultimazione dei lavori. Relativamente alla comunicazione di inizio, la stessa dovrà contenere la firma del direttore dei lavori e della ditta esecutrice.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con la realizzazione delle opere di fondazione, la data di ultimazione è quella in cui l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile. Entro il termine massimo per la ultimazione dei lavori, è fatto obbligo di completare in modo definitivo le pareti esterne del fabbricato con intonaco, tinteggiatura ed installazione di infissi. In mancanza l'edificio non è considerato ultimato e non potrà essere richiesto il relativo certificato di agibilità o abitabilità.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si identifica con il primo movimento di terra; l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.

Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o il direttore dei lavori deve richiedere all'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte le indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria.

Nel caso di nuove costruzioni previste in zone prive di viabilità o in corso di realizzazione, dovrà inoltre essere richiesta all'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici del Comune, la fissazione delle quote altimetriche e planimetriche a cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare.

Entro quindici giorni dalla data della richiesta di cui al comma precedente l'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio Tecnico, disponendosi che una copia venga consegnata all'Ufficio Tecnico Urbanistico per essere inserita nel fascicolo del permesso di costruire;

### **Art. 39 Ordine di cantiere**

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni per garantire la incolumità pubblica e degli addetti ai lavori.

Deve essere adottata ogni misura cautelare per evitare incidenti ed in particolare devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), nonché i dispositivi rifrangenti e di integrazione dell'illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvisto di cartello decoroso e visibile con la indicazione dell'opera, del numero della concessione edilizia o

dell'autorizzazione, delle generalità del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente, nonché di ogni ulteriore dato previsto dalle norme vigenti.

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisionali, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso di energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo, a termini di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone o cose pubbliche e private a seguito dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, richiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

Il titolare della concessione, il costruttore ed il direttore dei lavori, sono responsabili a norma di legge;

#### **Art. 40 Opere provvisionali**

Qualora si eseguano opere edilizie in prossimità di spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi; in ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua.

Le recinzioni provvisorie devono avere altezza non minore a ml. 2,00.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati; gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere munite di zebratura e segnaletica stradale, nonché di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada.

#### **Art. 41 Occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico**

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico deve essere fatta domanda al competente ufficio comunale fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto di cantiere; l'autorizzazione, da concedersi nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada, è rinnovabile ed è subordinata al

pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche nelle forme regolamentate in materia dal Comune.

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve darne preavviso affinché, se è il caso, si possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità, nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro, purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere; le griglie di areazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Per la installazione di chioschi,edicole ecc.,la cui ubicazione dovrà rispettare le disposizioni in materia del vigente Codice della Strada, necessita acquisire preliminarmente la concessione del suolo pubblico nelle forme regolamentate in materia dal Comune.

#### **Art. 42    Autorizzazione di agibilità**

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile.

L'agibilità riguarda ogni costruzione o parte di essa con destinazione ad abitazione, ufficio, scuola, sala di lettura e destinazioni analoghe nonché le opere destinate ad altri usi soggetti alla frequenza ed al soggiorno delle persone;

Il titolare del permesso di costruire deve richiedere, con apposita domanda entro 15 giorni ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il certificato agibilità allegando la prescritta documentazione di rito:

- copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente,(anche in formato digitale);
- certificato di eseguito collaudo per le costruzioni in ferro o in conglomerato cementizio o in muratura ai sensi della legislazione vigente;
- verbale di collaudo e dichiarazione di conformità degli impianti elettrici e degli altri impianti,ai sensi del D.M. 37/2008 e L.R. 71/87 e successive modifiche, ove occorra;
- certificato prevenzione incendi,ai sensi del D.M. 16/2/82 o dichiarazione di tecnico abilitato attestante la non dovuta obbligatorietà;
- perizia giurata firmata da tecnico abilitato,attestante la rispondenza del progetto alle norme contenute nel D.M. 236/89;
- dichiarazione del richiedente,resa ai sensi dell'art.25 D.P.R. 380/2001,certificante la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;

- presentazione di ricevuta di pagamento dei diritti amministrativi.

L'autorizzazione di agibilità viene rilasciata nelle forme previste dal richiamato D.P.R. 380/2001;

In caso di diniego dell'agibilità al titolare del permesso di costruire vanno notificate le motivate determinazioni; tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

È consentito il rilascio dell'autorizzazione di agibilità parziale (limitatamente ad una sola parte dell'edificio), quando essa sia stata espressamente richiesta dal titolare del permesso di costruire, purché le parti comuni o di interesse generale risultino regolarmente costruite.

#### **Art. 43 Inagibilità**

In caso di riscontro di gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti abitati il Sindaco può dichiararli inagibili (in tutto o in parte), a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 1265/34, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- \* condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- \* insufficienti requisiti di superficie minima dell'alloggio e dell'altezza utile in base alle norme del Regolamento Edilizio Comunale;
- \* insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- \* alloggio o fabbricato privo di allaccio alla rete idrica;
- \* alloggio o fabbricato privo di allaccio alla rete fognante o ad altro sistema di trattamento delle acque reflue;

I locali dichiarati inagibili non possono essere usati né dati in affitto.

#### **Art. 44 Utilizzazione abusiva di costruzioni**

I proprietari che abitino o consentano ad altri di abitare in unità immobiliari prive di certificato di agibilità incorrono nella denuncia all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 221, secondo comma, del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/34.

Se l'edificio non possiede i requisiti per ottenere l'agibilità, in tutto o in parte, il Sindaco fissa con ordinanza un termine per regolarizzare l'immobile; decorso infruttuosamente tale termine il Sindaco è tenuto a presentare ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

Se l'uso dell'edificio può essere di pregiudizio alla salute pubblica e degli utenti, su proposta dell'Ufficio Tecnico comunale e/o delle autorità sanitarie (nei limiti delle rispettive competenze) il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed interdirne l'utilizzazione.

**Titolo VI VIGILANZA E CONTROLLO**

**Art. 45** La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di legge o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive stabilite nella concessione.

**Art. 46 Visite di controllo**

I funzionari o gli agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale della visita effettuata con le risultanze della medesima, sottoscritto per presa visione (se presenti) dal concessionario, dal costruttore e dal direttore dei lavori; nel verbale devono essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

Nel caso in cui risultino irregolarità o illegittimità, il responsabile del servizio competente ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino nelle forme previste dalla vigente legislazione in materia di abusivismo edilizio

Ai sensi dell'art. 48 del D.P.R. 380/2001 è fatto divieto a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le proprie forniture per opere prive di permesso di costruire o autorizzazione.

**Art. 47 Annullamento e decadenza del permesso di costruire**

Entro dieci anni dalla data di rilascio i permessi di costruire che autorizzano opere non conformi alle prescrizioni del Piano Regolatore possono essere annullate, ai sensi delle disposizioni di legge in materia.

L'annullamento della concessione può essere dichiarato:

- se gli atti ed i documenti a presupposto siano falsi e la concessione sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto di inizio dei lavori;
  - per violazioni di legge e di regolamento o per mancata osservanza delle prescrizioni comunali al progetto inserite nell'atto di concessione;
  - se sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso;
- L'annullamento verrà disposto con le modalità e nel rispetto della Legge 241/90.

La decadenza si verifica quando:

- a) I lavori non risultano iniziati o ultimati nei termini previsti dal permesso di costruire;
- b) Nell'ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art.31 della Legge Urbanistica n.1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) Risulti che il direttore dei lavori e/o il direttore di cantiere,(se previsto) indicato non abbia assunto l'effettiva direzione,l'abbia abbandonata e non viene comunicato,entro 8 giorni,eventuali cambiamenti;

## **Titolo VII DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **Art. 48 Redazione di piani e programmi**

Al fine di permettere una migliore ed articolata attuazione del presente Regolamento Edilizio,è demandata alla competenza del Consiglio Comunale la formazione di strumenti precettivi tematici:

- a- piano cromatico e del colore del Comune di San Salvo;
- b- piano del verde pubblico e/o privato;
- c- regolamento dell'arredo urbano;
- d- regolamento per la installazione di insegne, cartelli, impianti di pubblicità, ai sensi dell'art.23 del vigente Codice della Strada e proprio Regolamento di Attuazione;
- e)-regolamento per la installazione di strutture di arredo privato e precarie;
- f)- regolamento impianti distributori carburanti;
- g)-regolamento chioschi;
- i)- regolamento relativo al risparmio energetico e produzione di energia pulita;

### **Art. 49 Coltivazione di cave**

La coltivazione di cave nel territorio comunale è soggetta all'autorizzazione regionale ai sensi della L.R. 54/83, come successivamente modificata ed integrata dalle LL.RR. 48/86, 67/87, 57/88 e 78/89.

### **Art. 50 Migliorie igieniche al patrimonio edilizio esistente**

Nei fabbricati esistenti devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili; tali migliorie comprendono, tra l'altro, la dotazione per ogni unità abitativa di un locale igienico areato secondo le norme vigenti.

Gli edifici esistenti che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio (in tutto o in parte) devono adeguarsi alle norme edilizie ed igieniche vigenti.

**Art. 51 Disposizioni transitorie**

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

**Art. 52 Norme abrogate**

A decorrere dalla data in entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme ivi contenute.