

**Comune di Genova**  
**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 20/03/2007, esecutiva dal 7/04/2007

Ripubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 7 al 21 aprile 2007, ai sensi dell'art. 6, comma 5° - Statuto del Comune di Genova.

In vigore dal 23/04/2007

Testo comprensivo delle rettifiche apportate con Deliberazione G.C. n. 377 del 26.04.2007

**TITOLO I**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

\*\*\*\*\*

## ART. 1

### OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. In tutto il territorio comunale ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia è regolata dalle norme statali, regionali e provinciali attinenti alla materia e dalle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (nel seguito, per brevità, P.U.C.) e dal presente regolamento.
2. Salve le fattispecie di cui all'art. 2, chiunque intenda attuare nel territorio comunale opere ed interventi urbanistici ed edilizi deve richiedere e conseguire apposito permesso di costruire, salvo che non sia ammessa, in base alla legge, la denuncia d'inizio di attività edilizia ( D.I.A.).
3. L'Amministrazione Comunale stabilisce tariffe di istruttoria per le diverse fattispecie di titolo abilitativo di cui al comma 2, nonché per l'istruttoria degli strumenti urbanistici o comunque sovraordinati al permesso di costruire, nonché per i tracciamenti d'ufficio e la consegna dei punti di linea e di livello, nonché per ogni altra attività non obbligatoria che gli Uffici siano chiamati ad intraprendere.
4. Il presente Regolamento Edilizio, contiene la disciplina delle modalità costruttive, di recupero e riqualificazione, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico sanitarie, di accessibilità, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.  
Il presente Regolamento Edilizio disciplina inoltre le modalità da osservare durante l'esecuzione dei lavori nonché quelle relative al controllo degli stessi esercitato dagli uffici comunali.
5. Le disposizioni del presente regolamento sono sostituite dalle norme statali, regionali e da quelle urbanistiche approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso che intervengano sulle fattispecie dal medesimo disciplinate.  
La Giunta Comunale con propria deliberazione, non soggetta ad approvazione regionale potrà adeguare il testo alle variazioni normative intervenute, che comunque operano autonomamente da tali adeguamenti.

## ART. 2

### OPERE NON SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE O A D.I.A

1. Richiamato il contenuto degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 380/01 e degli artt. 7 e 21 della L.R. n° 29/02, non sono soggetti a permesso di costruire o a D.I.A. ma laddove previsto ad approvazioni di competenza statale, regionale, provinciale, nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo n° 42/04 e fatti salvi ulteriori interventi normativi, gli interventi di seguito indicati:

A) gli interventi di manutenzione ordinaria ;

- B) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- C) gli interventi contingibili ed urgenti in materia edilizia al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini, nonché gli interventi che si rendono necessari da parte di privati per evitare pericoli imminenti per l'incolumità delle persone e per la stabilità degli immobili, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni ed alle rimozioni strettamente necessarie al fine di far cessare lo stato di pericolo;
- D) le modificazioni degli aspetti naturali che siano strumentali alla nuova o migliore fruizione delle risorse territoriali e/o ambientali o al mantenimento delle stesse e che non determinino forme definitive di insediamento umano sul territorio interessato, quali:
- d1) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico ;
  - d2) la coltivazione di cave nonché lo sfruttamento dei giacimenti di acqua minerale;
  - d3) i dragaggi e le escavazioni di sabbie e di ghiaie nell'alveo dei corsi d'acqua e nelle spiagge del mare ;
  - d4) il consolidamento e la bonifica geologica del suolo;
  - d5) la regolazione dei regimi idraulici ;
  - d6) le opere di difesa dei litorali, intese unicamente come ripascimento stagionale;
  - d7) gli interventi conservativi sul patrimonio boschivo e la manutenzione vegetazionale;
  - d8) le attività colturali del terreno, le sistemazioni dei suoli connesse alla modifica delle colture e il ripristino di muri di fascia con le stesse caratteristiche formali, strutturali e dimensionali;
  - d9) le recinzioni che non comportino l'esecuzione di opere edilizie anche se non esclusivamente finalizzate all'esercizio dell'attività agricola e silvo-pastorale e le serre a tunnel;
- E) gli interventi descritti all'art. 51 - comma 5 - del presente Regolamento;
- F) **stralciato**
- G) chioschi e le edicole su suolo pubblico in quanto regolamentati con le modalità previste dalle norme che autorizzano l'uso del suolo pubblico;
- H) la realizzazione o la modifica di reti ed infrastrutture quali ad esempio quelle per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e delle telecomunicazioni, i manufatti atti a proteggere apparecchiature ed impianti, o a contenere sostanze liquide o gassose, purché realizzati sotto il livello del terreno; tali interventi dovranno essere attuati in conformità dei vigenti regolamenti su occupazione e rottura suolo pubblico;

I) l'installazione nei giardini, nei cortili, sui balconi e sui terrazzi di tende da sole, pergolati, berceau, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali barbecue, piccoli forni da giardino e fioriere, arredi esterni quali tralicci a sostegno del verde, voliere.

L) **stralciato**

2. Chiunque esegua gli interventi riconducibili alle tipologie sopra elencate, è tenuto al rispetto di quanto regolamentato al titolo III, esecuzione dei lavori, al titolo IV, norme di interesse igienico e tecnologico, e al titolo V, norme edilizie di interesse urbano ed ambientale per quanto applicabile alle singole fattispecie.

### ART. 3

#### CONSULTA ISTRUTTORIA

1. E' istituita la Consulta Istruttoria che, preliminarmente al perfezionamento dei titoli edilizi abilitativi, può essere facoltativamente chiamata a condurre approfondimenti istruttori in relazione a problematiche emerse durante l'iter procedurale di progetti.
2. La Consulta Istruttoria è composta da:
  - il Direttore della Direzione Territorio, Sviluppo Economico ed Ambiente o suo delegato - Presidente;
  - il Dirigente Responsabile del Settore Edilizia Privata o suo delegato;
  - il Dirigente Responsabile del Settore Urbanistica e Centro Storico o suo delegato;
  - il Dirigente Responsabile della Civica Avvocatura o suo delegato ;
3. Ciascun componente della Consulta potrà, direttamente o su richiesta di un Responsabile di Procedimento, richiederne motivatamente la convocazione entro 10 gg. lavorativi, inoltrando apposita istanza presso l'ufficio di Presidenza.
4. Nei casi in cui la convocazione sia stata richiesta su istanza di un Responsabile di Procedimento quest'ultimo assiste ai lavori della Consulta al fine di fornire se richiesti gli opportuni chiarimenti.
5. Il Presidente deve convocare rappresentanti di altri Uffici quali soggetti interventori su specifici temi quali ambiente, verde, mobilità e traffico. Deve inoltre a richiesta del responsabile del procedimento audire il progettista e/o il committente prima di esprimere parere.
6. La Consulta rassegna per iscritto le conclusioni delle proprie valutazioni, che vengono depositate presso l'Ufficio di Presidenza che ne dà contestuale comunicazione al soggetto che ha richiesto la convocazione della medesima.

7. Non appena entrato in vigore il nuovo Regolamento Edilizio Comunale la precedente Commissione Edilizia cesserà di operare e sarà contestualmente operante la Consulta Istruttoria.

#### ART. 4

##### VERBALIZZAZIONE DEI PARERI DELLA CONSULTA ISTRUTTORIA COMUNICAZIONE

1. Il verbale della riunione della Consulta Istruttoria, viene redatto nel corso della seduta e sottoscritto dal Presidente e da un componente a turno.
2. Quando la Consulta tratta argomenti nei quali un componente si trovi interessato direttamente o indirettamente, lo stesso si asterrà dall'assistere a quella parte di seduta e dal partecipare in alcun modo all'esame, alla discussione e al giudizio sull'argomento.
3. Nel verbale della riunione deve essere riportata ogni volta la dichiarazione di tutti i componenti sull'inesistenza di cause di incompatibilità che lo riguardino.

#### ART. 5

##### COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. E' istituita la Commissione per il Paesaggio cui sono attribuite le competenze in materia di autorizzazione paesaggistica.
2. La Commissione per il Paesaggio è composta da:
  - il Direttore della Direzione Territorio, Sviluppo Economico ed Ambiente o suo delegato - Presidente;
  - il Dirigente Responsabile del Settore Edilizia Privata o suo delegato;
  - il Dirigente Responsabile del Settore Urbanistica e Centro Storico o suo delegato;
  - il Dirigente Responsabile della Civica Avvocatura o suo delegato;
  - Due esperti in materia di bellezze naturali scelti dalla Giunta Comunale nell'ambito dell'Albo Regionale costituito a norma dell'art. 3 della Legge Regionale 21.8.1991 n. 20 che restano in carica per una sola volta e per un tempo non superiore a tre anni.
3. Partecipa ai lavori senza diritto di voto il Responsabile del procedimento al fine di fornire se richiesti gli opportuni chiarimenti.

4. Per la validità delle sedute devono essere presenti almeno quattro componenti tra i quali almeno uno degli esperti di cui al comma 2). Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei presenti.
5. Quando i pareri deliberati dalla Commissione per il Paesaggio si discostano dal voto anche di uno solo dei due esperti, i pareri stessi devono essere congruamente motivati in relazione alle specifiche argomentazioni formulate dagli esperti.
6. Ove si verifichi l'ipotesi di cui al comma precedente e l'autorità competente si conformi a tali pareri nel rilascio del titolo abilitativo edilizio, la stessa è tenuta ad allegare alla documentazione da trasmettersi al Ministero per i Beni Culturali e per il Paesaggio ai sensi e per gli effetti dell'articolo 82, comma 9, del Decreto Presidente della Repubblica 24 luglio 1977 n. 616 e successive modificazioni ed integrazioni, anche copia del verbale della Commissione per il Paesaggio da cui risulti quanto sopra.
7. Per il funzionamento della Commissione per il Paesaggio si applicano le disposizioni dettate dall'art 7.
8. La Commissione per il Paesaggio può essere articolata in una o più Sottocommissioni su base tematica.
9. Le singole Sottocommissioni per il Paesaggio dovranno avere medesimi componenti della Commissione principale fermo restando la facoltà di delega da parte dei componenti interni titolari.
10. Quando la Commissione abbia espresso parere contrario sul progetto, l'interessato potrà, entro 15 giorni dalla relativa comunicazione inviatagli, chiedere di essere sentito in una successiva seduta e per una sola volta.
11. Entro un mese dall'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio Comunale si insedierà la Commissione per il Paesaggio; in tale periodo continuerà ad operare la precedente Commissione Edilizia Integrata. All'atto dell'insediamento della Commissione per il Paesaggio si conferma per un periodo limitato a diciotto mesi il membro integrante della precedente Commissione Edilizia Integrata di più recente nomina; in tal modo il futuro rinnovo dei due componenti esterni avverrà in momenti distinti, assicurando continuità nella interpretazione delle norme paesistiche.
- 12. La disciplina di cui al presente articolo è da intendersi operante fino a quando non verranno istituite le Commissioni per il paesaggio di cui all'art. 148 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.**

## ART. 6

### COMPETENZE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. La Commissione per il Paesaggio esprime obbligatoriamente il proprio parere su:

- interventi per cui il Comune risulti competente a norma di legge al rilascio dell'autorizzazione paesistica;
- Piani Urbanistici Operativi, SOI, SAU, PU;
- valutazioni di istanze di compatibilità paesaggistica;
- valutazione delle sanzioni accessorie previste dal Testo Unico per l'Edilizia nel caso di illeciti compiuti in zone sottoposte a tutela paesaggistica.

## ART. 7

### VERBALIZZAZIONE DEI PARERI – COMUNICAZIONE

1. Il verbale della riunione della Commissione per il Paesaggio e delle Sottocommissioni per il Paesaggio, viene redatto nel corso della seduta e sottoscritto dal Presidente, dal Segretario, da un componente a turno.
2. Il responsabile del procedimento comunica i pareri risultanti dal verbale ai richiedenti, anche con l'utilizzo di procedure informatiche.
3. Ogni componente della Commissione ha diritto che nel verbale si faccia constare il suo voto e gli eventuali motivi del medesimo.
4. Quando la Commissione tratta argomenti nei quali un componente si trovi interessato direttamente o indirettamente, lo stesso si asterrà dall'assistere a quella parte di seduta e dal partecipare in alcun modo all'esame, alla discussione e al giudizio sull'argomento.
5. Nel verbale della riunione deve essere riportata ogni volta la dichiarazione di tutti i componenti sull'inesistenza di cause di incompatibilità che lo riguardino.
6. I pareri resi con la partecipazione di componenti per i quali ricorrano i presupposti per l'astensione sono da considerarsi illegittimi ed in tal caso resta fermo il poterdovere del Presidente di risottoporre in via di autotutela la questione alla Commissione per il Paesaggio perché si esprima regolarmente.

## ART. 8

### COMMISSIONE DI INDIRIZZO

1. **Su indicazione del Sindaco può essere** istituita la Commissione di Indirizzo per l'espressione di valutazioni in merito a programmi ed obiettivi strategici ed interventi di rilevante interesse pubblico.
2. La Commissione è costituita da cinque personalità di riconosciuta cultura a livello nazionale ed internazionale, nei diversi campi della ricerca scientifica, della

letteratura, delle arti, dell'architettura e dell'urbanistica, delle scienze paesistico-ambientali e botanico-vegetazionali, ed è nominata con Deliberazione della Giunta Comunale su indicazione del Sindaco.

Due delle cinque personalità sono indicate dalla Consulta per l'Edilizia su richiesta del Sindaco.

Della nomina è data comunicazione nella prima seduta utile del Consiglio Comunale.

3. La Commissione è organo di consulenza del Sindaco ed opera in tutti i casi in cui quest'ultimo ritenga di acquisirne il parere.
4. La Commissione decade automaticamente alla conclusione del mandato del Sindaco.



## **TITOLO II**

### **TITOLI EDILIZI ABILITATIVI**

**\*\*\*\*\***

## ART. 9

### INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Sono soggetti a permesso di costruire e fatti salvi ulteriori interventi normativi, gli interventi che costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio:
  - interventi di nuova costruzione;
  - interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - 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 di tipo A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

## ART. 10

### FORMA E CONTENUTO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La domanda di permesso di costruire, sottoscritta dal richiedente, deve essere rivolta al Sindaco e contenere:
  - a) l'indicazione delle generalità complete, del domicilio e del numero di codice fiscale del proprietario dell'immobile o dell'area oggetto di intervento o di chi abbia titolo a presentare l'istanza;
  - b) l'indicazione delle generalità, del domicilio, del numero e data di iscrizione all'Albo professionale, del numero di codice fiscale, del progettista;
  - c) la descrizione sommaria e l'ubicazione dell'opera per cui è richiesto il permesso di costruire;
  - d) l'eventuale dichiarazione di disponibilità al convenzionamento nei casi in cui le previsioni del P.U.C. ne prevedano la necessità;
2. Se il richiedente non è proprietario dell'immobile o dell'area oggetto di intervento, la domanda deve contenere anche le generalità complete del proprietario oltre all'indicazione del domicilio, nonché il suo assenso debitamente sottoscritto.
3. Le domande presentate da persone giuridiche devono essere sottoscritte dal legale rappresentante e corredate da documentazione comprovante detta qualità.
4. Ogni variazione concernente i soggetti sopraindicati deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco.

5. Alla domanda devono essere allegati gli elaborati attinenti al caso di specie indicati all'art. 13 - punto 5 - del presente regolamento nonché, qualora l'istanza riguardi fattispecie soggette a parere o nulla osta da parte della A.U.S.L., copia di detto parere favorevole o nulla osta, completo di copia degli elaborati grafici relativi all'intervento, muniti di visto di conformità della A.U.S.L.  
In luogo di tale atto può essere autocertificata, nei casi previsti dall'art. 20 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie.  
In caso di interventi strutturali, da cui discenda una modificazione delle originarie condizioni di equilibrio del terreno sotto l'aspetto geologico – geotecnico, dovrà essere allegata all'istanza edilizia o alla denuncia di inizio attività una relazione geologico tecnica a firma di geologo iscritto all'Ordine Professionale, redatta in conformità alle Norme Geologiche di attuazione del PUC alle norme e prescrizioni dei Piani di Bacino ed alle norme in materia di rischio sismico.  
Tale relazione potrà non essere allegata all'istanza edilizia qualora sia sostituita da idonea dichiarazione resa dal progettista che attesti l'ininfluenza dell'intervento rispetto alla suddetta casistica.
6. La procedura per il rilascio del permesso di costruire è disciplinata dalla vigente legislazione statale e da appositi provvedimenti organizzativi in materia, interni all'Amministrazione Comunale, ai sensi dei quali sono individuati i responsabili del procedimento e il dirigente competente al rilascio del permesso.
7. Nei casi in cui vengano richieste dall'ufficio integrazioni e/o documentazioni indispensabili al completamento dell'iter istruttorio delle istanze, e il richiedente non vi ottemperi nel termine indicato nella comunicazione, decorrente dalla data di ricezione della richiesta, le domande sono considerate tacitamente rinunciate e, pertanto, archiviate, fatta comunque salva la possibilità di richiedere, entro detto termine, motivata proroga.

## ART. 11

### INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ

1. **Richiamati gli artt. 4 e 21 della L.R. 29/02**, sono realizzabili a seguito di presentazione di denuncia di inizio attività, purché conformi alla strumentazione urbanistica e territoriale vigente ed operante in salvaguardia e fatti salvi interventi normativi:
  - a. gli interventi in attuazione di progetti di intervento in ambiti di degrado come definiti all'art.3 della L.R. 29/02, ovvero in attuazione di Strumenti Urbanistici recanti precise disposizioni plano-volumetriche;
  - b. gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, come definiti all'art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380;
  - c. gli interventi di ristrutturazione edilizia **nei termini di cui alla L.R. 29/02**. Ai fini di cui sopra, l'intervento di ristrutturazione edilizia è comprensivo della demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime a condizione che non comporti la modifica della sagoma e delle caratteristiche architettonico - compositive delle facciate e delle coperture dell'edificio esistente; per

sagoma si intende il profilo della costruzione sia in pianta che in elevazione comprensivo di tutti gli elementi aggettanti.

- d. le opere di sistemazione di aree non comportanti creazioni di volumetria;
- e. sono inoltre realizzabili a seguito di D.I.A. le varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

**Per quanto non espressamente normato si fa riferimento al disposto dell'art. 22 del D.P.R. 380/01.**

2. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi per i quali è possibile procedere tramite D.I.A.
3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati con denuncia di inizio attività :
  - 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, e che, anche per gli immobili ricompresi nelle zone di tipo A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
  - gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001 n° 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
  - gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;
4. Gli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica sono comunque subordinati al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

## ART. 12

### FORMA, CONTENUTO E PROCEDURA DELLA DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ

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

Detta denuncia, debitamente sottoscritta, deve essere indirizzata al Sindaco, e contenere:

- a) generalità, domicilio e numero di codice fiscale del dichiarante;
- b) se il dichiarante è diverso dal proprietario, l'indicazione delle generalità e del domicilio di quest'ultimo, nonché il suo assenso debitamente sottoscritto;
- c) generalità, domicilio, numero di codice fiscale, numero e data di iscrizione all'albo professionale del progettista che assevera la riconducibilità delle opere alla procedura della DIA nonché la conformità urbanistica, edilizia, di sicurezza, di accessibilità ed igienico-sanitaria di quanto progettato;
- d) descrizione e ubicazione delle opere oggetto di denuncia di inizio di attività;
- e) autocertificazione del dichiarante che non sussistono condizioni preclusive alla denuncia di inizio di attività, quali ad esempio istanze di condono o di sanatoria in itinere, interventi contestuali a quello presentato sullo stesso immobile ;
- f) denominazione e partita IVA dell'impresa esecutrice dei lavori completa delle generalità del titolare della medesima, nonché :
  - f1) dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice attestante l'organico medio annuo distinto per qualifica e il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
  - f2) certificati di regolarità contributiva rilasciati da INPS-INAIL-CASSA EDILE o, in alternativa, Documento Unico di Regolarità Contributiva "DURC" rilasciato dalla Cassa Edile;
- g) Qualora l'esecuzione dei lavori sia prevista in "economia diretta", (fatta salva la possibilità di operare tramite mano d'opera terza non soggetta all'obbligo di conseguimento DURC, da denunciarsi da parte del richiedente, in tutti gli altri casi dovrà essere denunciato il nominativo dell'impresa), il progettista deve allegare una dichiarazione asseverata che attesti che il ricorso all'economia diretta è compatibile con il rispetto delle disposizioni dei Decreti Legislativi 626/1994 e 494/1996 e s.m.i.
- h) Nel caso in cui la D.I.A. riguardi un intervento soggetto alla corresponsione di oneri concessori a norma delle vigenti disposizioni in materia, deve altresì essere allegato il computo del contributo dovuto accompagnato da eventuale richiesta di rateizzazione; il pagamento deve essere effettuato in conformità alle previsioni di cui alla normativa nazionale o regionale di riferimento.
- i) gli atti di assenso ovvero i pareri favorevoli o i nulla osta dei soggetti preposti al rilascio dei medesimi, in caso di interventi su immobili o aree soggetti a tutela;

2. Alla denuncia devono essere allegati gli elaborati, attinenti al caso di specie, indicati all'art. 13 del presente regolamento.
3. Le opere eseguite in forza della denuncia di inizio di attività sono soggette alle norme urbanistiche, edilizie, igieniche, di sicurezza e di segnalazione del cantiere applicabili alle opere soggette a permesso di costruire.
4. Qualora l'immobile oggetto di intervento sia sottoposto a vincoli la cui tutela compete all'amministrazione comunale, anche in via di delega, il termine di cui al comma primo (20 gg.) è fissato in sessanta giorni per consentire il rilascio del relativo atto di assenso. Nel caso occorra acquisire da parte del Comune preventivi atti di assenso riconducibili a norme regolamentari, di contenuto discrezionale, di carattere architettonico - compositivo - materico e costruttivo, il termine di cui al comma primo (20 gg.) è fissato in sessanta giorni per consentire il rilascio dei suddetti atti di assenso.  
**Qualora l'immobile oggetto d'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove l'assenso del soggetto preposto alla tutela non sia già allegato alla denuncia di inizio attività, il competente ufficio comunale convoca una conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/90 e s.m. per acquisire il prescritto atto di assenso: in tale caso il termine di cui al comma 1 è fissato in novanta giorni. Ove la conferenza non abbia esito favorevole la denuncia presentata è priva di effetti.**
5. I lavori devono essere conclusi entro tre anni dalla data di inizio lavori dichiarata; qualora questi non possano essere completati entro tale termine, la realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.
6. Al termine dell'intervento l'interessato è tenuto a comunicare la data di avvenuta ultimazione dei lavori allegando alla medesima :
  - certificato di collaudo finale, reso dal progettista, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.
  - ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

## ART. 13

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

1. Gli elaborati progettuali di norma necessari per le diverse fattispecie sono dettagliatamente descritti in appositi elenchi forniti agli interessati dal Settore Edilizia Privata, consultabili anche con procedure informatiche; al successivo comma 5 sono indicati i contenuti e gli elaborati comunque ritenuti necessari.
2. Tutti gli elaborati grafici progettuali indicati per i diversi tipi di intervento devono essere esaustivamente quotati; in particolare, ogni pianta e sezione deve essere quotata nelle sue principali dimensioni: larghezze esterne ed interne di ogni locale, larghezza delle

aperture, spessore dei muri, altezze nette dei piani, spessore dei solai, altezza totale dell'edificio.

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

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

I rilievi asseverati di stato attuale, qualora eseguiti da professionista diverso dal progettista, dovranno essere firmati per la richiesta asseverazione dal professionista che li ha eseguiti.

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

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

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

#### 5. ELABORATI RICHIESTI:

- A) stralcio della cartografia Toponomastica orientata ed estesa all'intorno che consenta l'individuazione univoca dell'edificio, tramite il numero civico, o dell'area oggetto di intervento;
- B) stralcio della tavola di Piano Urbanistico Comunale con individuazione dell'immobile oggetto di intervento;
- C) Qualora le opere oggetto di istanza di approvazione risultino apprezzabili in scala 1:5000, stralcio della carta tecnica regionale sul quale devono essere rappresentate le opere previste;
- D) stralcio della mappa catastale con indicazione in evidenza della proprietà interessata dal progetto;
- E) documentazione fotografica a colori, con viste d'insieme e di dettaglio, atta ad illustrare l'intervento ed il suo inserimento nel contesto, corredata dell'indicazione dei vari punti di vista; congiuntamente dovrà essere presentata una dichiarazione resa dal progettista con la quale si attesti che la documentazione fotografica allegata all'istanza rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi.  
La documentazione fotografica dovrà essere montata su carta o cartoncino in formato A4.
- F) progetto delle opere da realizzare costituito da:
  - 1- esaurienti elaborati grafici in scala non superiore a 1:100 e da relazione tecnico-illustrativa delle opere progettate e delle finalità delle medesime, esplicitamente

correlata alle indicazioni contenute nelle singole tavole grafiche e nella documentazione fotografica; in caso di presentazione di denuncia di inizio attività la relazione deve contenere la dimostrazione asseverata della conformità dell'intervento progettato alle norme di legge, alle norme di attuazione del P.U.C. e del presente Regolamento, applicabili alla fattispecie, ed esplicitamente richiamate e correlate alle diverse tavole progettuali;

2- tavole di dettaglio con i particolari costruttivi delle finiture esterne in scala adeguata

- G) dimostrazione della legittimità giuridica dello stato di fatto dell'edificio oggetto di intervento da presentarsi laddove necessario, a cura e responsabilità del richiedente;
- H) qualora prescritta dalla normativa di settore, relazione tecnica ed elaborati grafici attestanti il rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche o, in alternativa, ove consentito, relazione tecnica ed elaborati grafici finalizzati all'acquisizione di apposita deroga;
- I) ogni altro elaborato ritenuto necessario dal progettista in relazione al tipo di intervento o richiesto da norme di legge nonché da prescrizioni specifiche dei P.U.O. e dei regolamenti comunali, con particolare riferimento alla scheda tecnico-descrittiva e alla scheda di diagnosi e progetto, ove prescritta dal P.U.C.;
- L) qualora l'intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesistico di cui al D.Lgs. 42/04 Relazione Paesaggistica redatta secondo i criteri di cui al D.P.C.M. 12.12.05;
- M) foglio contenente i dati per l'inserimento informatico compilato sullo schema fornito dal Settore Edilizia Privata;
- N) elenco della documentazione allegata all'istanza;

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

## ART. 14

### ADEMPIMENTI CONNESSI AL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO

1. Il rilascio, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione, del permesso di costruire, deve essere preceduto dall'acquisizione dei pareri e degli atti autorizzativi di competenza di Amministrazioni esterne al Comune prescritti come preventivi al rilascio dalla legislazione vigente;
2. In caso di nuove costruzioni l'asservimento dei terreni a tal fine necessari e all'uopo individuati nell'estratto di Mappa dell'Ufficio del Territorio allegato alla domanda di costruire a favore del Comune consegue quale effetto naturale dal rilascio del relativo titolo edilizio. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune. La Civica



Amministrazione ha comunque la facoltà, in alternativa a quanto sopra, di subordinare all'atto di rilascio del permesso di costruire l'efficacia dello stesso all'asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari.

3. Nel permesso devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori . Il termine di inizio non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio del titolo e quello di ultimazione non superiore a tre anni decorrenti dall'inizio dei lavori.  
Per la proroga del termine di inizio e di ultimazione dei lavori, così come per la decadenza del permesso, si applica la disciplina di cui all'articolo 15 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380.  
Nel caso di proroga del termine di inizio lavori e per tutto il periodo concesso, opera la sospensione dei termini relativamente agli adempimenti di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01.
4. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazioni del diritto dei terzi. Chiunque abbia interesse può, previa presentazione di domanda indirizzata al Sindaco, prendere visione presso gli uffici comunali degli atti rilasciati.

#### ART. 15

##### COMUNICAZIONE PER OPERE INTERNE ALLE COSTRUZIONI

1. Per le "opere interne" realizzate o in corso di realizzazione alla data del 17.03.1985, in considerazione dei principi enunciati nella circolare del Ministero LL.PP. 3466 del 18/7/1986, il proprietario della costruzione o della unità immobiliare può inviare al Sindaco, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, una relazione descrittiva delle opere ed una dichiarazione asseverata sulla data di esecuzione delle medesime;
2. Ai fini di cui al comma 1, per opere interne alle costruzioni si intendono quelle non in contrasto con gli strumenti urbanistici generali adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione, e che non abbiano comportato modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non abbiano modificato la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non abbiano recato pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente alle zone omogenee di tipo A, abbiano rispettato le caratteristiche costruttive dell'edificio.

#### ART. 16

##### MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

1. La modifica dell'uso degli edifici o di singole unità immobiliari senza l'ausilio di opere edilizie può essere attuata solo ove essa risulti compatibile con lo Strumento Urbanistico Generale, rispetti le normative di sicurezza, di accessibilità le disposizioni igienico sanitarie e quelle edilizie vigenti.

2. Nell'ipotesi che la trasformazione non configuri, a norma del vigente P.U.C., variazione della destinazione d'uso, ma rilevi ai fini catastali, il proprietario deve dare comunicazione al Comune allegando:
  - stralcio della tavola del P.U.C. con individuazione dell'immobile;
  - planimetria dell'immobile in scala adeguata;
  - copia della denuncia di variazione catastale.
3. Nell'ipotesi che la trasformazione configuri, a norma del vigente P.U.C., variazione della destinazione d'uso, il proprietario deve preventivamente **procedere con D.I.A.**
4. Alla richiesta di assenso devono essere allegati:
  - a. stralcio della tavola del P.U.C. con individuazione dell'immobile;
  - b. planimetria dell'immobile in scala adeguata;
  - c. relazione a firma di un professionista abilitato che asseveri la conformità della nuova destinazione d'uso con le Norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, nonché il rispetto delle norme di sicurezza, delle disposizioni igienico sanitarie e di quelle edilizie esistenti;
  - d. computo del conguaglio del contributo di costruzione, nell'ipotesi in cui il cambio d'uso comporti aumento del peso insediativo con riferimento alle categorie di destinazione d'uso definite dalla L.R. 25/95.

**TITOLO III**

**ESECUZIONE DEI LAVORI**

**AGIBILITA'**

**\*\*\*\*\***

## ART. 17

### ADEMPIMENTI PRELIMINARI

1. Prima di dare inizio ai lavori, il titolare del permesso di costruire deve comunicare in forma scritta al Comune la data dell'inizio dei lavori, nonché le generalità anagrafiche, la qualifica e il domicilio:

- del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della direzione dei lavori, e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori;

Inoltre, ove necessario, le generalità anagrafiche, la qualifica e il domicilio:

- del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato degli accertamenti geognostici e geotecnici;
- del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della progettazione delle strutture;
- del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture;
- del coordinatore della sicurezza del cantiere in fase di progettazione ed in fase di esecuzione;
- del professionista botanico vegetazionale.

Nel caso di interventi edilizi svolti mediante “dichiarazione di inizio attività”, valgono le stesse prescrizioni sopra riportate.

2. Tale comunicazione deve essere sottoscritta, oltrechè dal titolare, dai professionisti sopraindicati e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.

3. Ogni variazione successiva deve essere tempestivamente comunicata con le stesse modalità.

4. Alla comunicazione di inizio lavori dovrà essere allegato :

- Documento Unico di Regolarità Contributiva “DURC” rilasciato dalla Cassa Edile o, in alternativa certificati di regolarità contributiva rilasciati da INPS –INAIL - CASSA EDILE.
- Dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice attestante l'organico medio annuo distinto per qualifica e il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti. I lavoratori autonomi e le società senza dipendenti devono allegare, in luogo del “DURC” la seguente documentazione:
  - una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'assenza di dipendenti;

- la visura dell'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria ed Artigianato;

Dovrà comunque essere prodotta la documentazione comprovante la regolarità contributiva delle imprese sub appaltatrici.

5. La mancata o incompleta comunicazione di inizio lavori comporta la sospensione degli stessi che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dal presente articolo.
6. Il rilascio del titolo edilizio non esime il titolare dall'obbligo di munirsi di ogni altra autorizzazione preordinata all'inizio dei lavori, quali **autorizzazioni all'occupazione del suolo pubblico, finalizzate all'impianto di cantiere, e di tutela dall'inquinamento acustico, adempimenti in materia di sicurezza ai sensi leggi 626/94 - 494/96, autorizzazione di cui all'art. 8 della L.R. 23/00, ed ogni altra autorizzazione eventualmente necessaria.**
7. L'inosservanza delle sopra indicate prescrizioni sarà sanzionata ai sensi dell'art. 65 del presente regolamento.

## ART. 18

### RECINZIONI ED IMPIANTI DI CANTIERE

1. Il soggetto che detiene il titolo abilitativo edilizio, prima di dar corso ad interventi su aree private accessibili o fabbricati posti in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico, deve, previa comunicazione al Comune, recingere provvisoriamente l'area o il fabbricato oggetto di intervento.
2. Quando il cantiere comporti l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare deve preventivamente chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione, evidenziando nella richiesta l'eventuale interferenza con parcheggi, fermate autobus, passaggi pedonali accessibili e se necessario individuando i percorsi alternativi accessibili.
3. Negli interventi su edifici esistenti comportanti estese demolizioni o qualora l'esecuzione dei lavori comporti scavi di grandi dimensioni, deve essere verificata con il competente Ufficio la necessità di derattizzazione dei luoghi, preventiva e/o periodica.
4. La recinzione deve essere robusta, avere aspetto decoroso ed essere alta almeno 200 cm.; le porte ricavate nella recinzione non devono aprirsi verso l'esterno; qualora prospettanti su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, gli angoli della recinzione ed ogni altra sporgenza devono essere opportunamente protetti ed evidenziati per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse riflettenti e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.  
Le recinzioni non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessato dal progetto e presente nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze. Fanno eccezione esclusivamente i cantieri temporanei (di durata non superiore a 30 gg.) su strade aperte al pubblico transito, per i quali di volta in volta l'Ufficio competente

prescriverà il tipo di recinzione da adottarsi, ferma restando la necessità di segnalare come sopra angoli e sporgenze. Il Comune può prescrivere in fase di rilascio del titolo edilizio, per i cantieri ubicati in ambiti urbani di pregio, finiture e materiali particolari per le recinzioni di cantiere.

5. Il Comune ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni; può altresì autorizzare con modalità da convenirsi caso per caso l'utilizzo di recinzioni e ponteggi di cantiere per affissioni di messaggi pubblicitari.
6. Quando si debba far ricorso ai ponti di servizio aggettanti su spazi pubblici, i ponti medesimi devono risultare ad altezza non inferiore a 5,00 m dal suolo ove si tratti di marciapiedi o di spazi in fregio a zone carrabili, 2,50 m ove aggettanti su spazi pedonali.
7. Quando si eseguano opere anche non soggette a titolo abilitativo ai sensi art. 2 del presente Regolamento, è fatto obbligo di allontanamento di detriti e pulizia del suolo pubblico.  
Nel caso di esecuzione di opere a carattere temporaneo, è fatto obbligo di ripristino dello stato dei luoghi.
8. L'inosservanza delle sopra indicate prescrizioni sarà sanzionata ai sensi dell'art. 65 del presente regolamento, fatta salva la possibilità da parte della Civica Amministrazione di imporre la rimozione od il riordino delle recinzioni non rispondenti al dettato regolamentare.

## ART. 19

### DISCIPLINA DEL CANTIERE CARTELLO INDICATORE

1. All'ingresso dei cantieri nei quali si eseguano opere soggette a permesso di costruire deve essere affisso, in posizione ben visibile da spazi d'accesso pubblico, un cartello indicatore chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a 1 mq., contenente i seguenti dati:
  - Oggetto del permesso
  - Data e numero del permesso
  - Data di inizio dei lavori
  - Termine di ultimazione dei lavori
  - Nome e recapito: - del titolare del permesso ; - del progettista; - del/dei direttore/i di lavori
  - Nome, recapito e qualifica: - del professionista responsabile degli accertamenti geognostici e geotecnici; - del progettista delle strutture; - del coordinatore per la progettazione in materia di sicurezza; - del coordinatore per la sicurezza nel corso dell'esecuzione dei lavori;
  - Ragione sociale e recapito della ditta esecutrice dei lavori;
  - Ragione sociale e recapito dei sub appaltatori;
  - Nome e recapito del capo cantiere.

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

Nei casi di nuova costruzione è altresì fatto obbligo del posizionamento di un ulteriore cartello, rispetto a quello sopra citato, di superficie non inferiore a mq. 1, che riporti in prospettiva il previsto nuovo immobile; tale cartello è altresì obbligatorio in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, anche fedele, del fabbricato esistente oltrechè nel caso di ampliamenti e/o sopraelevazioni dello stesso immobile.

Nei cantieri privati i suddetti cartelli non devono contenere nè il logo nè la dicitura "Comune di Genova".

2. Nel caso di lavori soggetti a denuncia di inizio di attività nel cartello potranno essere omesse le indicazioni non indispensabili.
3. Nei cantieri deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali una copia del progetto approvato, con dichiarazione di conformità all'originale.  
Nel caso di interventi edilizi svolti in forza di "denuncia di inizio attività", la sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di deposito della stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.  
Qualora l'inoltro avvenga per via telematica farà fede la ricevuta inviata tramite e-mail al mittente.
4. I cantieri e le costruzioni provvisorie allestite al loro interno sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento.
5. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono essere allacciati alle reti comunali; ove ciò non sia possibile, l'impianto idrico deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dalla competente struttura della A.U.S.L. e l'impianto di fognatura può essere sostituito da un impianto mobile secondo le prescrizioni vigenti.
6. L'alimentazione e lo scarico degli impianti devono essere fatti in modo autonomo e cioè avvalendosi di allacciamenti appositi.
7. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere devono essere adottate tutte le misure di legge atte ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale.
8. L'impianto di cantiere deve essere posto di norma nelle immediate adiacenze del sito nel quale vengono eseguiti i lavori e non può permanere oltre il termine stabilito per il titolo abilitativo.  
Potranno essere autorizzati nei cantieri alloggi per maestranze eccedenti la semplice guardiania, ove i lavori comportino turnazioni notturne o festive.  
Non è consentito impiantare nei cantieri uffici eccedenti l'indispensabile supporto alla gestione dello stesso.

9. In caso di interruzione dei lavori protratta per oltre trenta giorni consecutivi, questa dovrà essere tempestivamente segnalata al Comune, così come la ripresa dei medesimi; contestualmente dovranno essere adottati tutti i provvedimenti necessari a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro pubblico. Di norma, fatti salvi i casi di forza maggiore, non è ammesso protrarre l'interruzione dei lavori per un periodo complessivo superiore a 180 giorni.  
Per le interruzioni di durata maggiore di 30 gg. debitamente motivate e comunicate, il termine di ultimazione lavori viene protratto per il medesimo periodo di tempo.
10. Fermo restando quanto disposto dal precedente comma n. 9, l'inosservanza delle prescrizioni del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione di cui all'art. 65 del presente regolamento qualora non si tratti di violazioni di norme specifiche in materia di igiene e sicurezza del lavoro, soggette alle relative sanzioni di legge.

## ART. 20

### VERIFICA DEI PUNTI FISSI

1. In caso di nuova costruzione o di ampliamento che interessi il sedime, il Direttore dei lavori può procedere autonomamente a fissare sul posto i capisaldi inviando al Comune un'apposita relazione asseverata corredata dalla planimetria di rilievo (stato attuale) approvata sulla quale sono stati riportati in modo dettagliato la posizione dell'opera riferita al caposaldo fisso di riferimento e alle opere di urbanizzazione esistenti .
2. E' fatta salva la possibilità che, in casi particolari, prima dell'inizio dei lavori, il Comune imponga, dandone atto nel provvedimento abilitativo edilizio, il tracciamento d'ufficio.
3. L'inottemperanza a quanto sopra comporta l'ordine di sospensione dei lavori, oltre all'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 65 del presente regolamento.
4. All'atto dell'ultimazione delle strutture in elevazione è fatto obbligo di chiedere all'Ufficio Tecnico preposto la verifica della corrispondenza planoaltimetrica dell'edificio rispetto al progetto approvato. L'inottemperanza agli adempimenti di cui al presente comma comporta comunque l'applicazione della sanzione di cui all'art. 65 del presente regolamento.

## ART. 21

### INIZIO DEI LAVORI

1. I lavori si considerano realmente iniziati quando sia stato installato l'impianto di cantiere e sia stata data esecuzione ad opere volte alla effettiva realizzazione degli interventi progettati.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione, non concretano l'inizio dei lavori il solo impianto di cantiere, l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, ed ogni attività che , pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzata alla realizzazione della costruzione, ma si configuri come opera meramente preparatoria ovvero fittizia.



3. Il personale tecnico incaricato della vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nell'ambito del territorio comunale, nei casi in cui proceda ad accertare la veridicità delle comunicazioni d'inizio dei lavori, redige apposito verbale.
4. I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti, dandone altresì immediata comunicazione al Comune; i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

## ART. 22

### ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. Entro 15 gg. dall'effettiva ultimazione dei lavori il committente e il direttore dei lavori devono darne comunicazione scritta al Comune.
2. Per ultimazione dei lavori si intende l'avvenuto completamento al grezzo di ogni parte della costruzione.  
Ai fini dell'avvio del procedimento per il conseguimento del certificato di agibilità, dovranno invece risultare completamente ultimate tutte le opere di rifinitura.
3. In tutti i casi in cui l'operatore intenda avvalersi della facoltà di richiedere al Civico Ufficio competente la constatazione dell'avvenuta e completa esecuzione di parti autonomamente utilizzabili della costruzione, ai fini dell'agibilità parziale dell'edificio, l'ufficio tecnico procederà all'accertamento dello stato dei luoghi.
4. La posa a dimora delle alberature previste nei progetti approvati potrà essere effettuata anche posteriormente alla ultimazione dei lavori sentito il Civico Settore competente, esclusivamente per specifici motivi botanici.
5. Alla comunicazione di ultimazione dei lavori devono essere allegati tutti i documenti prescritti dal titolo abilitativo, nonché una dichiarazione congiunta con la quale il committente, il titolare, il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per gli obblighi che gli competono, certificano sotto la propria responsabilità la conformità dei lavori eseguiti ai titoli abilitativi edilizi ed alle eventuali varianti (e la loro completezza).
6. A seguito della comunicazione di ultimazione dei lavori, il personale tecnico incaricato può effettuare un accertamento atto a verificare che i lavori siano effettivamente terminati, redigendo in tal caso apposito verbale.
7. La mancata o incompleta comunicazione della fine dei lavori è soggetta alle sanzioni di cui all'art. 65 del presente regolamento.
8. Qualora si tratti di opere eseguite in forza della denuncia di inizio attività, l'interessato, unitamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori, deve allegare il certificato di collaudo finale nonché tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti relativa al caso di specie.

## ART. 23

### AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente responsabile della competente struttura comunale, così come previsto dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/01, con riferimento ai seguenti interventi:
  - a. nuove costruzioni;
  - b. ristrutturazione edilizia;
  - c. modifiche di destinazione d'uso sia conseguenti ad interventi edilizi sia meramente funzionali.
3. Per gli interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici stessi e degli impianti negli stessi installati, non elencati al comma 2), tiene luogo del certificato di agibilità, la certificazione redatta, su apposita modulistica, da un tecnico abilitato che attesti la conformità delle opere al progetto presentato nonché la rispondenza dell'intervento alle norme di sicurezza, igienico sanitarie, di risparmio energetico previste dalla normativa vigente.
4. La richiesta di certificato di agibilità di cui al comma 1) e la certificazione di cui al comma 3) devono essere corredate della scheda tecnica descrittiva di cui al successivo art. 24.
5. Qualora l'attestazione e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle specifiche norme vigenti in materia, entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda il responsabile del procedimento provvede ad inoltrare motivata richiesta di integrazioni all'interessato, sospendendo l'efficacia della richiesta. Non possono essere richiesti documenti ed atti che sono nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e che la medesima non possa acquisire autonomamente.  
I termini interrotti da detta richiesta iniziano a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richieste.
6. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della documentazione, l'Ufficio provvede al rilascio del certificato di agibilità e comunque, decorso tale termine, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato sul progetto approvato o sulla denuncia di inizio attività il parere della A.U.S.L. competente; in caso di autocertificazione di conformità alle normative igieniche il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
7. L'Ufficio competente potrà disporre ispezioni, coadiuvato da personale dell'Azienda Sanitaria Locale.
8. Le ispezioni saranno effettuate a campione, mediante sorteggio delle richieste e/o delle certificazioni presentate, previa comunicazione agli interessati a sensi di legge. I

sopralluoghi saranno, di norma, effettuati entro centottanta giorni dalla presentazione delle attestazioni.

9. Nel caso in cui venga rilevata l'assenza di uno o più requisiti necessari per il rilascio della certificazione richiesta verranno adottati i provvedimenti, comportanti, nei casi ritenuti più gravi, l'adozione di atti preordinati ad impedire l'utilizzo dell'immobile.
10. Nel certificato di agibilità deve essere indicata la consistenza e la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari che compongono l'immobile come da progetto.
11. Restano ferme le autorizzazioni per l'esercizio delle diverse attività previste dalle vigenti leggi in materia.
12. La richiesta del certificato di agibilità può riguardare anche parti funzionali degli edifici oggetto del titolo abilitativo, se autonomamente utilizzabili.
13. Il possesso del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del regio decreto 27 luglio 1934 n. 1265, ovvero per motivi strutturali.
14. La mancata presentazione della richiesta di rilascio di certificato di agibilità di cui al comma 1 e la mancata trasmissione della certificazione di cui al comma 3, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01.

## ART. 24

### SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA

1. Ogni immobile soggetto a certificazione di agibilità di cui all'art. 23 del presente Regolamento è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, e una scheda tecnica generale dell'edificio comprendente al suo interno le schede delle singole unità immobiliari. Nelle suddette schede sono riportati i dati catastali utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso oltre alle dichiarazioni di conformità degli impianti delle unità. La scheda tecnica dell'edificio contiene anche gli elementi e gli impianti relativi alle parti comuni.
2. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato mediante D.I.A. ed alle eventuali varianti allo stesso ed è predisposta da un tecnico abilitato, anche per gli effetti dell'articolo 481 del Codice Penale.
3. Con apposita determinazione dirigenziale, da approvare prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, è predisposto il modello della scheda tecnica descrittiva e le modalità d'uso.

**TITOLO IV**

**NORME EDILIZIE DI INTERESSE IGIENICO  
E TECNOLOGICO**

**\*\*\*\*\***

## ART. 25

### TIPI E REQUISITI DEI LOCALI AGIBILI E LOCALI ACCESSORI

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

Negli altri interventi sugli edifici esistenti tali norme si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'edificio.

7. La progettazione dei locali di cui sopra dovrà comunque, e indipendentemente dal tipo di intervento, garantire il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere ambientale, igienico sanitario, di accessibilità e fruibilità degli spazi e di qualità e controllo del sistema tecnologico, di cui all'art. 70.

## ART. 26

### INTERVENTI DI RECUPERO DEGLI EDIFICI STORICI

1. Ai fini del presente regolamento si intendono come storici gli edifici il cui impianto e la cui consistenza conservata risalgano a prima dell'entrata in vigore della L. 1150/42.
2. Gli interventi di restauro e di recupero edilizio degli edifici storici, e quelli comportanti il cambio di destinazione d'uso, oltre a fruire di quanto consentito all'art. 25 commi 6 e 7 del presente Regolamento, potranno essere realizzati in deroga previa acquisizione di parere della competente A.U.S.L.
3. La richiesta di deroga dovrà essere adeguatamente motivata dal progettista, che specificherà anche gli accorgimenti di tipo prestazionale e tecnologico che intende adottare per garantire livelli ottimali di benessere igienico-sanitario, ambientale, di fruibilità degli spazi e di qualità e controllo dei sistemi tecnologici, di cui all'art. 70.

## ART. 27

### AGIBILITA' DEI LOCALI SEMINTERRATI

1. Negli edifici storici e nell'intero perimetro del Centro Storico Urbano è vietato trasformare negozi, magazzini, depositi e simili esistenti ai piani terreno, seminterrato e interrato degli stessi, in locali ad uso abitativo. La deroga di cui all'art. 26 non è applicabile per autorizzare, neppure a sanatoria, tale trasformazione d'uso.
2. All'interno di detto perimetro è altresì vietato trasformare locali commerciali in autorimesse o magazzini carrabili per il ricovero di veicoli; non saranno pertanto rilasciati permessi di "passo carrabile" in carenza di preventiva verifica urbanistica.
3. Negli edifici diversi da quelli di cui al comma 1, possono essere abitabili i locali i cui muri esterni emergano almeno 150 cm. dal terreno sistemato e siano dotati di finestra aprentesi all'aria libera con superficie non minore di un ottavo del pavimento del locale e davanzale elevato non più di 120 cm. dal pavimento ed emergente almeno 30 cm dal livello esterno.

4. I locali parzialmente interrati adibiti ad uso diverso dall'abitazione, ma con permanenza di persona, devono avere altezza interna di 3,00 m, altezza libera dal terreno sistemato di almeno 150 cm. ed essere provvisti di finestre di superficie regolamentare. Ferme restando le disposizioni relative alla difesa dalla falda idrica sotterranea e all'intercapedine, potrà essere consentito l'uso diverso dall'abitativo di locali anche interamente sotterranei purché siano soddisfatte le condizioni seguenti:
  - a. quota di ubicazione urbana che escluda la possibilità di allagamenti o rigurgito di fogne;
  - b. accessi-scale ampi, atti a consentire un agevole transito del pubblico e ad evitare affollamenti;
  - c. altezza utile interna non inferiore a 3,00 m, escluse le eventuali strutture per l'aerazione artificiale;
  - d. superficie adeguata per le installazioni fisse relative all'attività da svolgere e spazio sufficientemente ampio, da riservare al movimento del pubblico;
  - e. impianto di proporzionata efficienza per il ricambio e l'eventuale condizionamento dell'aria;
  - f. adeguata illuminazione artificiale;
  - g. disponibilità di energia di riserva per assicurare in ogni momento la continuità di funzionamento degli impianti.

Per le pertinenze che escludano la permanenza di persone, quali cantine, locali tecnologici, cisterne, autorimesse, si fa riferimento ai successivi appositi articoli di regolamento.

5. Sono fatte salve le prescrizioni, le limitazioni ed i divieti previsti dalle disposizioni di legge o regolamenti speciali in materia di igiene, prevenzione e sicurezza dei luoghi di lavoro, igiene industriale, igiene annonaria, prevenzione incendi, nonché relative ai locali interrati adibiti ad autorimesse.
6. Le aperture di aerazione dovranno essere disposte con bocche di immissione d'aria a meno di 50 cm. dal soffitto e di estrazione a meno di 50 cm. dal pavimento, su lati contrapposti. La loro posizione può variare in rapporto alla tipologia dell'impianto, fermo restando che deve essere tale da non recare danno alla salute.
7. Il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere ambientale, igienico sanitari e di qualità e controllo del sistema tecnologico di quanto progettato dovrà essere riferito ai contenuti degli artt. 69 e 70.

## ART. 28

### SUPERFICIE DI PAVIMENTO

1. Fatto salvo quanto previsto all'art. 25 commi 6 e 7, la superficie di pavimento dei locali di abitazione non deve essere inferiore a:
  - a) 14,00 mq per la stanza di soggiorno;
  - b) 9,00 mq per la stanza da letto per una persona; 14,00 mq per due persone;
  - c) 8,50 mq per la cucina;

Il lato minimo dei suddetti locali di abitazione deve risultare non inferiore a 2,50 m, riducibile a 2,20 m per la cucina.

La cucina può essere sostituita da:

Cucinino di superficie non inferiore a 4,00 mq e non superiore a 8,50 mq, lato minimo 150 cm., dotato di finestra apribile all'esterno di almeno 0,50 mq, con varco di accesso prospiciente un locale abitabile, privo di serramento, varco di larghezza almeno 120 cm. e altezza almeno 2,00 m. o di superficie equivalente con larghezza minima di cm. 80.

Posto di cottura di superficie non inferiore a 1,50 mq e non superiore a 4,00 mq, lato minimo 80 cm, annesso a locale di abitazione che non sia una camera da letto.

2. Ogni alloggio, di norma, deve essere composto almeno da una stanza di soggiorno, una stanza da letto, una stanza da bagno, una cucina o un cucinino o un posto cottura.
3. Negli alloggi con più stanze da letto deve essere prevista almeno una stanza da letto di superficie di pavimento non inferiore a 14,00 mq.
4. Sono ammessi alloggi monostanza composti da un unico locale dotato di posto di cottura e di una stanza da bagno; l'alloggio monostanza deve avere superficie comprensiva dei servizi non inferiore a:
  - a) 28,00 mq se per una persona;
  - b) 38,00 mq se per due persone.

## ART. 29

### ALTEZZA NETTA INTERNA

1. Fatto salvo quanto previsto all'art. 25 commi 6 e 7, i locali agibili non possono avere altezza netta interna inferiore a 2,70 m.  
Se ubicati ai piani seminterrati o fondi devono avere altezza netta minima di 3,00 m.  
Ai piani sottotetto l'altezza netta media di ogni vano abitabile non deve essere inferiore a 2,70 m; per calcolare tale altezza netta media, si considerano solo le superfici comprese all'interno della linea luogo dei punti con altezza pari a 2,10 m., trascurando le superfici eccedenti. Si intende per altezza media il rapporto tra il volume netto incidente sulla superficie perimetrata come sopra e la superficie stessa.
2. I locali accessori facenti parte di unità abitative o direttamente accessibili dalla stessa non possono avere altezza interna netta minore di 2,40 m; nei piani sottotetto, l'altezza netta media del vano accessorio non può essere inferiore a 2,40 m; per calcolare tale altezza netta media, si considerano solo le superfici comprese all'interno della linea luogo dei punti con altezza pari a 2,10 m, trascurando le superfici eccedenti. Gli altri locali accessori, quali cantine, ripostigli, locali tecnici, possono presentare altezze nette inferiori ma comunque non minori di 200 cm.
3. Fatto salvo quanto previsto dalla legge regionale 6 agosto 2001 n. 24, " Recupero abitativo dei sottotetti esistenti" e dalle relative delibere comunali di recepimento, i locali sottotetto che non raggiungano le altezze nette di cui sopra possono essere collegati anche con strutture fisse all'abitazione sottostante e saranno comunque considerati non abitabili.



4. Sono ammessi locali destinati all'uso pubblico e/o commerciale anche di nuova costruzione, in chioschi e verande per pubblici esercizi, posti su suolo privato o in concessione su suolo pubblico, di altezza non inferiore a 2,70 m., a condizione che siano dotati di idonei impianti che ne assicurino sufficienti caratteristiche di illuminazione e ventilazione; sono esclusi dalla presente norma i chioschi o verande non destinati ad accogliere il pubblico al loro interno, quali le edicole ed assimilati, che potranno presentare dimensioni minori, nel rispetto delle norme sull'igiene del lavoro.

## ART. 30

### SOPPALCHI

1. Nei locali aventi altezze interne superiori alle minime stabilite dal presente regolamento, è consentito, semprechè non ostino vincoli di carattere artistico, storico o monumentale, nonché norme specifiche per particolari destinazioni d'uso, ridurre le altezze di tali locali, in quota parte o per l'intera loro superficie, sino alle minime ammesse, mediante interposizione di solai parziali anche in muratura.
2. Nel caso in cui gli spazi soprastanti tali nuovi solai risultino di altezza media inferiore a 2,40 m., gli stessi possono essere utilizzati solo come volume tecnico o locale di sgombero.
3. In locali non destinati ad abitazione le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di soppalchi parziali, a balcone, con funzione di passaggio e profondità inferiore a 140 cm. comprensiva della profondità delle scaffalature.
4. La superficie degli spazi ricavati nelle ipotesi di cui ai commi 2 e 3 non concorre alla formazione della S.A..
5. Nei locali di abitazione è ammessa, senza titolo edilizio, la realizzazione di soppalchi di arredo, non tamponati, smontabili, posti su diversi livelli, a condizione che sia garantito un rapporto tra volume e superficie calpestabile totale pari ad una altezza virtuale di 2,70 m. e fatto salvo quanto previsto all'art. 27 comma 3.
6. Le norme di cui al presente articolo operano in modifica delle disposizioni in materia contenute nel Regolamento per l'Igiene del suolo abitato (R.I.S.A.) .

## ART. 31

### ILLUMINAZIONE

1. I locali di abitazione devono fruire, di norma, di illuminazione naturale a mezzo di finestre ubicate nel vano medesimo, apribili direttamente all'aria libera.
2. Le finestre devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la visione lontana; in ogni caso

per le finestre la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad un ottavo della superficie di pavimento del locale a cui serve, fatto salvo quanto consentito dall'art. 25 commi 6 e 7.

3. Negli edifici di nuova costruzione, per i locali in cui è obbligatoria l'illuminazione naturale diretta la distanza delle finestre dai terrapieni e dai muri di contenimento o dalle pareti frontistanti, anche appartenenti allo stesso edificio, deve essere almeno di 5,00 m. Qualora detti edifici prospettino su terrapieni di altezza superiore a 3,00 m. le unità immobiliari non possono affacciare esclusivamente su tale lato; le finestre poste sul lato contrapposto al terrapieno devono avere visuale libera di almeno 10,00 m.
4. Possono fruire di illuminazione naturale indiretta oppure artificiale:
  - a. i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consenta adeguata illuminazione naturale diretta dei piani di utilizzazione;
  - b. i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - c. i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione.
5. I locali accessori possono essere privi di illuminazione naturale diretta.

## ART. 32

### VENTILAZIONE

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

7. I locali accessori possono essere privi di ventilazione naturale diretta; peraltro, i locali adibiti a cantina, magazzino, deposito, archivio e simili, ad esclusione dei servizi igienici, devono possedere una sufficiente ventilazione naturale sia pure mediata da altri locali, quali intercapedini, disimpegni e simili, o realizzata con canne di ventilazione naturale di sezione adeguata alla volumetria ed alla destinazione del locale.

#### ART. 33

#### VERANDE

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

#### ART. 34

#### DIFESA DEI FABBRICATI DALL'UMIDITA' DEL SUOLO INTERCAPEDINI

1. Attorno alla fondazione dei muri deve essere stabilita una intercapedine di separazione dal terreno circostante, larga sul fondo non meno di 50 cm. e non più di 150 cm. ; salvo casi speciali accertati a seguito di ispezione igienico-sanitaria. Il fondo deve essere a livello inferiore a quello dell'intradosso del solaio del piano fondi con un minimo di 30 cm. e convenientemente sistemato per l'allontanamento delle acque di infiltrazione.
2. L'intercapedine deve essere abbondantemente ventilata e facilmente accessibile per la pulitura, ma non può essere utilizzata per altra destinazione salvo quanto previsto all'art. 32, comma 7; essa non può pertanto raccogliere le acque provenienti dai pluviali né di altra natura, a meno che non siano convogliate in tubazioni impermeabili, nel qual caso la larghezza dell'intercapedine stessa non deve essere minore di 70 cm.
3. L'intercapedine degli edifici posti in fregio a strade o spazi pubblici può essere realizzata nel sottosuolo pubblico, a condizione che siano rispettate tutte le prescrizioni esecutive e di mantenimento dettate dal competente ufficio; il Comune potrà utilizzare tali intercapedini, senza indennizzo alcuno ai concessionari, per farvi transitare servizi di rete di competenza comunale.
4. Nella realizzazione di autorimesse sono ammesse soluzioni alternative all'intercapedine che garantiscano la salubrità dei locali e l'allontanamento delle acque di infiltrazione. Il raggiungimento di requisiti prestazionali a carattere igienico sanitari di quanto progettato dovrà essere desunto dai contenuti dei documenti di indirizzo costituente allegato del presente regolamento

5. Quando non esiste altro piano sottostante, si deve costruire sotto il pavimento, una camera d'aria alta almeno 30 cm. dall'intradosso del solaio del piano interessato, debitamente ventilata dall'esterno; il fondo di questa camera d'aria deve essere disposto in modo da non permettere ristagno d'acqua; tale camera d'aria può essere sostituita da altri accorgimenti tecnici riconosciuti idonei dalla A.U.S.L..
6. Fermi restando gli interventi di competenza degli organi preposti alla vigilanza in materia igienico-sanitaria, l'inosservanza delle sopra riportate prescrizioni è sanzionata, dal punto di vista edilizio, applicando l'art. 65 del presente regolamento previa ingiunzione al ripristino.

#### ART. 35

##### CARATTERISTICHE DEI MURI DEGLI EDIFICI

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

#### ART. 36

##### CARATTERISTICHE PARAPETTI RINGHIERE

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

#### ART. 37

##### CUCINA, CUCININO E POSTO DI COTTURA

1. La cucina, il cucinino ed il posto di cottura devono avere pareti e pavimenti impermeabili e facilmente pulibili, almeno fino ad un'altezza di 150 cm. dal pavimento e, fatto salvo quanto previsto all'art. 25 comma 6, devono altresì possedere condotte da fumo singole sfocianti a tetto di sezione di almeno 100 cmq o canna collettiva ramificata secondo le norme UNI CIG.

2. Il posto di cottura deve essere dotato di adeguato impianto di ventilazione forzata sui fornelli in grado di assicurare l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione, collegato a canna sfociante a tetto, e idonea presa d'aria esterna.
3. Negli interventi su edifici esistenti sono ammessi altri sistemi di aspirazione di fumi e vapori prodotti dalle cucine, purché riconosciuti idonei dalla A.U.S.L. e nel rispetto delle norme UNI CIG.

## ART. 38

### LOCALI PER SERVIZI IGIENICI

1. Ogni appartamento deve avere un locale per servizi igienici dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o piatto per doccia, lavabo, avere i pavimenti e le pareti, fino all'altezza di 150 cm. dal pavimento, levigate, impermeabili e facili ad essere lavati e, fatta eccezione per i monolocali, nei casi di nuova costruzione, essere dotati di una finestra apribile all'esterno dell'edificio, con superficie minima di 0,75 mq. Detto locale deve avere superficie minima 3,50 mq e larghezza minima 140 cm. in modo da garantire il rispetto delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.  
I locali privi di finestra devono avere adeguato sistema di ventilazione forzata.
2. Qualora un appartamento abbia più di un locale per servizi igienici, i servizi igienici aggiuntivi a quello di cui al comma 1 del presente articolo, devono avere superficie di pavimento non minore di 1,25 mq., larghezza minima di 100 cm. e superficie minima della finestra apribile all'esterno è di 0,50 mq; detti locali, se privi di finestra, devono avere adeguato sistema di ventilazione forzata.
3. Nel caso di ventilazione forzata occorre che:
  - a) sia assicurato un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura del locale stesso;
  - b) nella parte inferiore della porta di accesso al locale sia praticata una apertura di superficie netta non minore di 1/50 di mq;
  - c) gli impianti igienici del locale siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.
4. I locali per servizi igienici di abitazioni non possono essere collocati in volumi esterni all'edificio di pertinenza nè devono avere accesso dall'esterno da atri di ingresso, da scale condominiali; essi devono avere accesso solamente da corridoi, ingressi od altri vani di disimpegno; è fatta eccezione per:
  - a) alloggi con più servizi igienici; in tal caso il secondo dei servizi igienici potrà comunicare con un vano di abitazione fatta eccezione per il locale cucina, cucinino e posto cottura;
  - b) per gli alloggi monostanza;
  - c) quando si tratta di alloggi con non più di due locali di abitazione.
5. I vasi per servizi igienici devono essere muniti di impianto di cacciata dell'acqua.

6. I bagni, i lavandini, i lavatoi, gli acquai, le vaschette di pulizia, i vasi ed ogni altro apparecchio devono essere muniti di sifone od altra chiusura idrica permanente, prima della loro immissione nelle canne di caduta.
7. Non è consentito installare nei locali bagno apparecchi riscaldatori a fiamma libera.
8. Le canne di ventilazione degli impianti di aspirazione meccanica di cui al presente articolo devono presentare i seguenti requisiti:
  - a) essere lisce ed impermeabili all'acqua, vapori, fumi, gas;
  - b) essere isolate, indipendenti e destinate esclusivamente alla ventilazione dei locali;
  - c) avere andamento rettilineo e per quanto possibile verticale;
  - d) il terminale inferiore corrispondente al locale deve essere situato il più possibile vicino al soffitto;
  - e) essere prolungate sopra la copertura dell'edificio in conformità alle norme previste nel presente regolamento per le canne fumarie ed essere munite di idonea protezione. Negli interventi relativi ad edifici esistenti potranno essere ammessi altri sistemi di ventilazione dei servizi igienici purché riconosciuti idonei dalla A.U.S.L..
9. I locali per servizi igienici a servizio di locali destinati ad attività commerciali, uffici, studi professionali e simili, devono presentare i seguenti requisiti:
  - a) superficie di pavimento non inferiore a 1,50 mq;
  - b) larghezza minima di 100 cm.;
  - c) pareti rivestite fino all'altezza di 150 cm. dal pavimento, impermeabili e facili ad essere lavati;
  - d) pavimento levigato, impermeabile e facile ad essere lavato;
  - e) superficie finestrata non inferiore a 0,50 mq, ovvero, in alternativa, impianto di aspirazione meccanica, riconosciuto idoneo dalla A.U.S.L..
  - f) rispettare le prescrizioni dettate dalla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
10. Tali locali devono essere dotati di lavabo e vaso, con antibagno di superficie non inferiore a 1,50 mq, dotato di lavabo.
11. Ogni locale o gruppo di locali costituenti unità aziendale, deve essere dotato dei servizi igienici secondo le norme del presente articolo.
12. Può essere consentito un unico gruppo di servizi igienici per diverse unità aziendali intercomunicanti.
13. Negli interventi di cui all'art. 25, commi 6 e 7, i servizi igienici potranno avere caratteristiche solo in parte rispondenti alle prescrizioni del presente articolo, a condizione che dette caratteristiche siano riconosciute idonee dalla A.U.S.L. Il vano per servizi igienici non è richiesto per depositi, cantine, posti macchina e simili; qualora sia previsto dovrà avere i requisiti richiamati al comma 9.

## ART. 39

### VANI SCALA

1. Fatto salvo quanto previsto all'art. 25 comma 6, le rampe delle scale devono avere larghezza non minore di 120 cm. ed i gradini devono avere pedata non minore di 30 cm. e la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compreso tra 62/64 cm.; quando trattasi di gradini con pedata a forma non rettangolare, la larghezza media delle pedate a forma non rettangolare non deve essere inferiore a 28 cm e la larghezza minima non inferiore a 15 cm. Dovrà essere rispettata la vigente normativa antincendio.
2. Le scale quando siano illuminate esclusivamente dall'alto devono avere:
  - a) il vano libero tra le rampe di superficie netta in proiezione sul piano orizzontale non minore di sette millesimi del quadrato dell'altezza della loro gabbia;
  - b) superficie di illuminazione non minore dei quattro quinti di quella della gabbia stessa;
  - c) aperture di ventilazione contrapposte nei fianchi del lucernario ed aperte in permanenza, formanti in complesso una superficie aperta netta non minore di un ottavo della superficie illuminante;
  - d) apertura libera al fondo delle scale almeno di un metro quadrato di superficie, in comunicazione con l'esterno; è ammessa la chiusura con serramento apribile a vasistas;
  - e) larghezza netta del vano tra le rampe non inferiore a 100 cm..

I parametri di cui sopra potranno essere derogati qualora venga fornita documentazione atta a garantire il raggiungimento di requisiti di ventilazione di illuminazione e di sicurezza analoghi a quelli derivati dalla mera applicazione dei suddetti parametri.

3. Le suddette prescrizioni non si applicano alle scale secondarie di servizio e per quelle interne negli appartamenti.
4. Tra gli appartamenti e le scale non vi devono essere altre aperture che le porte.
5. La comunicazione fra i piani costituenti una unica unità immobiliare deve essere costituita da almeno una scala interna avente larghezza minima 80 cm. deve comunque essere rispettato il già citato rapporto tra alzata e pedata, in questo caso con pedata minima di 25 cm.
6. Le unità immobiliari in edifici con più di due piani abitabili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala ubicata all'interno del fabbricato entro vano chiuso.

## ART. 40

### ATRI D'INGRESSO, CORRIDOI E PASSAGGI DI USO COMUNE

1. Fatto salvo quanto previsto all'art. 25 commi 6 e 7, la larghezza dei corridoi e passaggi di uso comune non deve essere inferiore a 150 cm., fatta eccezione per i corridoi

d'accesso alle cantine che possono avere una larghezza minima di 100 cm.; i corridoi nell'interno delle abitazioni devono avere larghezza non inferiore a 100 cm. Negli edifici pluripiano il passaggio da un piano all'altro deve essere assicurato mediante scala oltre che con ascensore o montacarichi, ove previsti.

#### ART. 41

##### CANTINE, MAGAZZINI E DEPOSITI

1. Le cantine a servizio degli alloggi devono avere altezza netta non inferiore a 200 cm. I locali adibiti a magazzini, depositi e simili devono avere altezza netta non inferiore a 2,40 m. Detti locali se sotterranei devono essere protetti dall'umidità, e devono essere ventilati anche indirettamente attraverso l'intercapedine.
2. Le scale ed i corridoi di accesso alle cantine, ai magazzini ed ai depositi devono essere provvisti di illuminazione elettrica.

#### ART. 42

##### LOCALI AUTORIMESSA

1. I locali adibiti a parcheggio devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti altezze minime:
  - a. 2,40 m., nel caso di capacità superiore a nove veicoli e per parcheggi pubblici, con un minimo di 200 cm. sottotrave;
  - b. 200 cm., nel caso di capacità fino a nove veicoli;
  - c. 180 cm., nel caso di autosilos meccanizzati.Nei locali parzialmente o totalmente interrati adibiti ad autorimesse pubbliche la ventilazione naturale può essere integrata da un sistema meccanico di aerazione, qualora ritenuto necessario dall'autorità competente.
2. I locali di cui al comma 1 lettera a) potranno avere altezze inferiori a 2,40 m se consentito da norme o regolamenti di sicurezza, previo conforme parere del Comando Provinciale VV.F.

#### ART. 43

##### COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE

1. Nella costruzione e nella ristrutturazione di edifici aventi destinazione speciale (edifici industriali, alberghi e pensioni, teatri, cinematografi e luoghi di pubblico spettacolo,



impianti sportivi, scuole, ospedali, convitti, ospizi, convivenze e simili) devono essere osservate, oltre che le norme di attuazione del P.U.C. e le norme del presente regolamento, le disposizioni della speciale legislazione e dei regolamenti specifici in materia.

#### ART. 44

##### CANNE FUMARIE

1. Fermo restando quanto previsto per cucine, cucinini e posti cottura all'art. 37, le canne fumarie devono essere realizzate nel rispetto della vigente normativa secondo le norme UNI CIG.
2. Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo devono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore allo scopo di ricavare, fra il condotto e la controcanna, un'intercapedine di almeno 3 cm.
3. Negli edifici di nuova costruzione le canne fumarie non devono sporgere all'esterno dei muri perimetrali, salvo che siano risolte in unità architettonica con i prospetti; negli edifici storici, di norma, qualora esterne non devono interessare i prospetti sulle strade pubbliche principali. Di norma le canne fumarie esterne devono distare almeno 75 cm. dalle finestre di vani abitabili.
4. In sommità, le canne fumarie devono terminare in comignoli possibilmente raggruppati, completati e rivestiti con manufatti di aspetto decoroso.
5. Fermi restando gli interventi di competenza degli organi preposti alla vigilanza in materia igienico-sanitaria e di prevenzione incendi, l'inosservanza delle sopra riportate prescrizioni è sanzionata, dal punto di vista edilizio, applicando l'art. 65 del presente regolamento, previa ingiunzione al ripristino.

#### ART. 45

##### GRONDE E PLUVIALI

1. Le coperture delle costruzioni devono essere munite di canali di gronda e pluviali verticali, metallici o di materiale ugualmente idoneo, non soggetto a deterioramento da parte degli agenti atmosferici, in numero e di diametro sufficienti a ricevere ed allontanare rapidamente le acque meteoriche.
2. I pluviali verticali devono essere preferibilmente all'esterno dei muri perimetrali eccetto negli ultimi 200 cm. dal livello del suolo, quando si trovino su strade o piazze pubbliche; in ogni caso quest'ultima porzione deve essere di materiale sufficientemente resistente.
3. I pluviali prima di immettere nella fognatura stradale o nel fognolo domestico o nei serbatoi di accumulo per il recupero devono essere munite di sifone o pozzetto a chiusura idrica ispezionabile e devono essere collegati ai sistemi di regolazione del deflusso delle acque meteoriche.

4. L'inosservanza delle sopra riportate prescrizioni è sanzionata applicando l'art. 65 del presente regolamento previa ingiunzione al ripristino.

#### ART. 46

##### REQUISITI IGIENICI DEI SUOLI DA EDIFICARE

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

#### ART. 47

##### SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. La realizzazione di nuovi edifici, la ristrutturazione di edifici e la sistemazione superficiale delle aree sono soggetti alle norme di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Ai relativi progetti deve essere allegata la dichiarazione del progettista di conformità degli elaborati alle suddette disposizioni legislative.

2. Gli interventi di costruzione o di integrale ristrutturazione di edifici pubblici, edilizia residenziale pubblica, aperti al pubblico, o destinati ad attività collettive e le relative pertinenze devono essere progettati e realizzati privi di barriere architettoniche a norma di legge e devono comunque essere dotati di:
  - a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi servoscala e/o piattaforme elevatrici;
  - b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
  - c) almeno un accesso in piano, o, in alternativa, rampe a norma prive di gradini o comunque mediante idonei mezzi di sollevamento;
  - d) nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
3. Nel caso di interventi su edifici esistenti, pubblici o aperti al pubblico, devono comunque essere apportati i possibili accorgimenti per il superamento delle barriere architettoniche, sia degli interni che delle sistemazioni esterne, tenuto conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto, privilegiando soluzioni reversibili che non intralcino il normale transito pedonale. Nel caso in cui, ad opera di privati, all'interno di un edificio, sia stata posta in essere una attrezzatura idonea al superamento delle barriere architettoniche, al venir meno del fabbisogno contingente può essere mantenuta a disposizione della comunità con salvezza dei rapporti tra i privati.
4. Ai progetti ovvero alle denunce di inizio attività relative alle opere di superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti, non facenti parte di interventi più complessi di recupero, ristrutturazione o ampliamento, qualora si invochi l'applicazione della deroga alle distanze, devono essere allegati:
  - a) una dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati progettuali a quanto prescritto dal comma 1 nonché alle norme del presente regolamento;
  - b) un certificato medico in carta libera attestante l'handicap;
  - c) una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 445/2000, dalla quale risultino l'ubicazione dell'abitazione del portatore di handicap e le difficoltà di accesso.

## ART. 48

### IGIENE E SICUREZZA DEGLI EDIFICI

1. Gli edifici devono essere mantenuti in condizioni di igiene e sicurezza.  
Il dirigente responsabile dell' Ufficio di pubblica incolumità può ordinare al proprietario di effettuare le verifiche necessarie ad accertare la permanenza delle condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione da esplicitare, sia ipotizzabile pericolo per l'incolumità delle persone.  
Qualora gli Uffici della Civica Amministrazione a ciò preposti verificassero gravi carenze manutentive tali da compromettere la sicurezza e l'igiene ingiungeranno ai proprietari, assegnando un termine per adempiere, commisurato al tipo di carenze riscontrate, di mantenere l'edificio in condizioni di igiene e sicurezza adottando soluzioni coerenti con il decoro dell'edificio.

2. In casi di persistente inadempimento da parte dei proprietari, tale da creare grave nocimento e progressivo degrado dell'ambito urbano, l'Amministrazione Comunale con apposito provvedimento imporrà l'attuazione dell'intervento; decorso il termine assegnato, potrà disporre l'intervento di ripristino delle condizioni di sicurezza e igiene, da parte del Comune, con recupero delle spese sostenute nelle forme di legge. Qualora l'inadempimento riguardi l'estetica ed il decoro urbano, si procederà secondo quanto meglio specificato al titolo quinto del presente regolamento.
3. Al fine di cui al comma 2 l'Amministrazione Comunale può disporre apposite campagne di rilevamento e monitoraggio degli edifici, fermi restando gli interventi di competenza del Sindaco a norma dell'art. 54 D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.
4. All'esterno degli edifici di nuova costruzione deve essere apposta con caratteri permanenti la dicitura contenente l'anno di costruzione; all'interno dell'atrio condominiale di tutti gli edifici deve essere posta in maniera ben visibile una targa contenente il recapito dell'amministratore legale rappresentante del condominio.

## **TITOLO V**

### **NORME EDILIZIE**

### **DI INTERESSE URBANO ED AMBIENTALE**

**\*\*\*\*\***

## ART. 49

### DECORO DEGLI SPAZI LIBERI

1. Gli spazi liberi, pubblici e privati, devono essere sistemati e mantenuti decorosamente. Le fronti degli edifici, le recinzioni stradali e i distacchi, i varchi carrabili e pedonali e gli arredi, prospettanti su strade e spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, devono essere sistemati e mantenuti decorosamente. Deve in particolare essere preservato il carattere unitario delle facciate e l'uniformità di materiali, forme e colori delle recinzioni, dei cancelli e dei serramenti. Ogni modifica ed ogni aggiunta o eliminazione di porte e finestre, di poggiali, di passi carrai e di altri elementi o arredi deve rispettare l'unità e l'armonia delle fronti e del contesto, senza provocare alterazioni antiestetiche.
2. Gli spazi pubblici interessati da cantieri devono essere restituiti a fine lavori in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni completamente ripristinate. Non è consentito mantenere in opera ponteggiature e/o mantovane su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. Le recinzioni non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessati dal progetto e presenti nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze. Nel caso di posa a seguito di intervento a tutela della pubblica incolumità, ovvero nei casi di cantieri interrotti, sarà assegnato un congruo termine, decorso il quale si procederà ai sensi dell'art. 48.
3. Il Responsabile del Procedimento può assumere i provvedimenti necessari per il ripristino del decoro degli spazi.
4. In caso di inottemperanza sarà provveduto nei confronti dei proprietari a norma dell'art. 65 previa diffida al ripristino. In caso di inosservanza del comma 2 potrà essere provveduto all'esecuzione in danno.

## ART. 50

### CONSERVAZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI

1. Il decoro degli edifici deve essere mantenuto nel tempo a cura dei proprietari, in applicazione degli articoli 48 e 49 oltre che dei seguenti commi.
2. Le fronti degli edifici devono essere mantenute in buono stato, sia per quanto riguarda gli intonaci e le relative tinteggiature, sia per gli infissi, le ringhiere, le gronde, le tende, le insegne e le scritte pubblicitarie.
3. I proprietari degli immobili devono rimuovere nel più breve tempo possibile tutti gli impianti, le insegne e le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui fronti, nei distacchi o nei porticati, visibili dalle pubbliche visuali, che risultino in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono.  
I proprietari degli immobili devono eliminare le eventuali iscrizioni estemporanee e gli imbrattamenti che deturpano le parti di proprietà pubblicamente visibili, anche se prodotte da terzi.

4. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o sui fronti meno in vista dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo di tali impianti o reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, devono eliminare gli impianti obsoleti od abbandonati di loro proprietà.
5. In occasione di interventi di manutenzione o di restauro delle facciate gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4.
6. In caso di inottemperanza, sarà provveduto nei confronti dei proprietari a norma dell'art. 65, previa apposita ingiunzione a provvedere, fatta salva l'applicazione dell'art. 48 qualora il persistere dell'inottemperanza determini gravi carenze manutentive e conseguenti stati di pericolosità.

## ART. 51

### PROSPETTI ESTERNI

1. Le facciate degli edifici, dei muri o di qualsiasi manufatto edilizio devono essere rifinite ad intonaco o con altri idonei materiali oppure concepite in modo da non richiedere rivestimenti o trattamenti protettivi. Il loro aspetto e il loro colore deve perseguire un armonioso inserimento nel contesto e il rispetto degli elementi qualificanti il paesaggio.
2. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è di norma consentito modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche e le cornici in rilievo che ornano le facciate; le eventuali decorazioni dipinte esistenti, devono essere ripristinate o restaurate previo nulla osta dell'Ufficio Comunale competente.  
Qualora trattasi di immobile sottoposto a tutela monumentale di cui al D.Lgs. 42/04 – parte II, tale nulla osta è sostituito da eventuale parere favorevole della Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio.
3. I colori e i materiali di facciata delle nuove costruzioni ovvero i rinnovi di quelli esistenti, con o senza modifica, devono essere proposti dal proprietario, o da un suo delegato, all'Ufficio Comunale competente che può approvarli, respingerli o modificarli. La richiesta deve essere accompagnata da campionature delle eventuali tinteggiature e materiali preesistenti, da un'adeguata documentazione fotografica che illustri il manufatto da vicino e nel suo contesto paesaggistico, e da una proposta motivata, con i campioni delle tinte o dei materiali che s'intendono applicare.  
Nei casi di facciate di complessa decorazione o quando s'intenda realizzare una nuova "facciata dipinta" o siano rilevabili tracce di decorazione dipinta preesistente ovvero quando s'intenda intervenire contemporaneamente sui fronti di interi e circoscritti ambiti urbani, deve essere prodotto un apposito progetto del colore, contenente gli esiti delle indagini preliminari, le modalità d'intervento e un bozzetto in scala, rappresentante i risultati che s'intendono raggiungere. Il progetto del colore o della decorazione deve essere firmato da un professionista qualificato che alleggerà un curriculum personale degli studi compiuti e delle esperienze professionali attestanti la sua competenza in materia.

La proposta viene valutata dall'Ufficio Comunale competente a confronto con i caratteri storici, architettonici e paesaggistici dei manufatti e del contesto, e con le eventuali presenze di materiali o coloriture preesistenti.

Contestualmente alle scelte sulle facciate, deve essere definito o verificato anche il colore dei serramenti esterni e delle ringhiere dei poggioli.

Nel caso di nuova costruzione, le coloriture esterne devono essere rappresentate già sui prospetti del progetto presentato in istruttoria e comunque verificate in fase esecutiva con l'Ufficio Comunale competente.

I campioni e il progetto dei colori approvati devono essere mantenuti in vista nel cantiere fino all'ultimazione dei lavori.

4. Le pareti degli edifici posti a filo di strade pubbliche urbane possono essere munite alla base di zoccolature, preferibilmente in lastre a tutta altezza di ardesia o di arenaria grigia, alte dal marciapiede non meno di 50 cm. Sono vietate sulle fronti pietre disposte ad "opus incertum".
5. Non costituiscono alterazione significativa dei prospetti i seguenti interventi volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) fori di areazione da realizzare in facciata, vuoti rasomuro, vuoti muniti di tubazioni o griglie di protezione di minima sporgenza, sempre che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte e che l'intonaco ed il relativo colore siano adeguatamente ripristinati al contorno;
  - b) nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciate lisce o all'interno di balconi e logge o nel corpo di muretti e recinzioni, sempre che abbiano sportello raso muro metallico tinteggiato come la facciata, non interferiscano con basamenti bugnati o rivestiti in pietra o comunque decorati, non intacchino i bauletti o le coperture di coronamento dei suddetti muretti nè tantomeno le cancellate.Gli interventi elencati sub a) e b) dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.  
Nei casi diversi da quanto sub a) e b) dovranno comunque essere progettati in base a criteri estetici e di logica architettonica.
6. La realizzazione o il restauro di pitture figurative e decorazioni artistiche in luoghi o su muri visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, comprese le varie forme di "murales", deve essere autorizzata dall'Ufficio Comunale competente. Alla domanda deve essere allegata un'adeguata documentazione fotografica del sito e del suo intorno e il progetto dell'intervento, firmato da un professionista qualificato che alleggerà un curriculum personale degli studi compiuti e delle esperienze professionali attestanti la sua idoneità o competenza specifica. Il progetto deve contenere un bozzetto in scala dell'opera, riportata sul rilievo grafico del sito interessato, e una descrizione tecnica dell'intervento.
7. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti o nella realizzazione di nuovi edifici, i fori, le aperture, i camini, le sporgenze, i finestrini a livello strada devono essere muniti di reti protettive o altri accorgimenti idonei ad evitare lo stanziamento e il rifugio di animali infestanti.
8. In caso di inottemperanza, sarà provveduto nei confronti dei proprietari a norma dell'art. 65 previa ingiunzione al ripristino.



## ART. 52

### TETTI A FALDE

1. Le coperture a tetto dei nuovi edifici non possono di norma avere una inclinazione maggiore di 35 gradi sul piano orizzontale salvi i casi in cui per particolari forme dell'edificio o soluzioni del tetto si rendano necessarie pendenze diverse a giudizio degli Uffici competenti.
2. In corrispondenza del filo dei muri esterni la superficie esterna della falda non deve risultare più alta di 50 cm. sull'estradosso dell'ultimo solaio interamente orizzontale.
3. Il manto di copertura dei tetti deve essere realizzato in abbadini di ardesia, salvo che in zone, ambiti o edifici tipologicamente connotati da altri materiali, curando l'armonico inserimento degli edifici nel paesaggio.  
L'uso di materiali diversi dall'ardesia deve essere preventivamente approvato dal competente Ufficio comunale. In ogni caso non è consentito l'uso di guaine bituminose e di lastre ondulate in plastica.
4. Nelle falde dei tetti possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, a condizione che:
  - a. sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 100 cm. di profondità, a partire dal filo dei muri esterni;
  - b. i tagli verticali nelle falde costituenti soluzioni di portafinestra vengano realizzati a non meno di 2,50 m. dal filo dei muri esterni;
  - c. gli abbaini vengano elevati a non meno di 130 cm. dal filo dei muri esterni;
  - d. la massima emergenza degli abbaini dalle falde del tetto non sia superiore a 120 cm.;
  - e. le linee di colmo degli abbaini non superino le linee di colmo del tetto;
  - f. la larghezza di qualsiasi apertura non sia superiore a 160 cm.;
  - g. l'interasse fra le aperture non sia inferiore a 2,80 m.
5. Nessun altro tipo di emergenza è consentito, ad eccezione di camini, muri d'attico e altane di tipo tradizionale, canne di ventilazione, antenne, lucernari, berceaux, parafulmini, pannelli solari (termici e fotovoltaici), purché giustificati da validi criteri funzionali, abbiano soluzione architettonica congruente alle caratteristiche della copertura e siano di limitate dimensioni.
6. In caso di inottemperanza, sarà provveduto nei confronti dei proprietari a norma dell'art. 65 previa ingiunzione al ripristino.

## ART. 53

### COPERTURE A TERRAZZO

1. Le coperture a terrazzo devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri delle coperture circostanti e da ridurre l'impatto sul paesaggio, preferibilmente con materiali color grigio ardesia. Non sono consentite guaine riflettenti o nere.

2. Al di sopra della copertura a terrazzo non è consentita alcuna costruzione, ad eccezione delle seguenti:
  - a. una difesa costituita da parapetti, balaustre o ringhiere di altezza non superiore a 100 cm. sul piano del terrazzo; in casi particolari, tali difese potranno essere sostituite da sistemi di ancoraggio idonei a consentire la manutenzione;
  - b. camini, canne di ventilazione e simili;
  - c. parafulmini, antenne, pannelli solari (termici e fotovoltaici);
  - d. lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
  - e. eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, semprechè di minimo ingombro ed ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo;
  - f. sistemazioni a verde pensile se compatibili con le caratteristiche dell'edificio.
3. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto, ed integrarsi con l'architettura degli edifici.
4. Sulle coperture a terrazzo praticabili sono consentite strutture di arredo, nei limiti di quanto indicato all'art. 2 comma primo lett. I del presente regolamento.
5. In caso di inottemperanza, sarà provveduto nei confronti dei proprietari a norma dell'art. 65 previa ingiunzione al ripristino.

#### ART. 54

#### ANTENNE RADIO-TELEVISIVE E ALTRE SOVRASTRUTTURE

1. Per ogni edificio è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva e di una antenna parabolica centralizzata; pertanto, negli edifici a più alloggi, e con più punti di utenza, l'impianto deve essere centralizzato e posto sulla copertura possibilmente in posizione centrale, in modo da ridurre l'impatto visivo; ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.
2. Nel caso di interventi su edifici esistenti , comportanti il completo rifacimento del manto della copertura e del relativo sottofondo, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto al comma 1.  
E' comunque vietato installare antenne precarie, nonché installare antenne, anche paraboliche, sui prospetti, sui balconi e nei distacchi tra gli edifici visibili da strade e spazi pubblici o aperti all'uso pubblico.
3. Le strutture a supporto della cartellonistica pubblicitaria, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, devono essere realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e da non costituire disturbo o confusione visiva nel rispetto delle partiture architettoniche di facciata, dipinte o a rilievo.

4. In caso di inottemperanza, sarà provveduto nei confronti dei proprietari a norma dell'art. 65, previa ingiunzione al ripristino.

## ART. 55

### SERRAMENTI ESTERNI

1. Allo scopo di garantire la sicurezza, la difesa dalle intemperie e l'oscuramento degli ambienti, le finestre degli edifici devono di norma essere munite di persiane "alla genovese". Nel caso di edifici di nuova costruzione e in quello di edifici in ambiente rurale, sono ammessi tipi diversi di serramento o di protezione delle finestre purché concepiti in armonia con l'architettura e i caratteri dell'edificio. Ai piani terra degli edifici affacciati su distacchi o spazi pubblici o situati in ambiente rurale, è consentito dotare le finestre di inferriate protettive.
2. I serramenti esterni oscuranti le finestre, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura degli altri varchi in facciata devono essere colorate uniformemente per ogni edificio. I serramenti vetrati delle finestre di ogni facciata, visibili da luogo pubblico, devono avere lo stesso disegno e colore, salvo costituiscano singolarità architettonica originariamente concepita.
3. Le serrande dei magazzini, delle autorimesse, dei varchi e delle vetrine degli esercizi commerciali, posti al piano terreno sulla strada, possono essere anche di colore diverso da quello dei serramenti dei piani superiori purché uniforme e coordinato con quello delle serrande allo stesso piano del medesimo edificio, o, nei casi di cortina edilizia, del medesimo isolato.
4. Le riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori eguali a quelli dei serramenti esistenti.
5. In caso di inottemperanza, sarà provveduto nei confronti dei proprietari a norma dell'art. 65, previa ingiunzione al ripristino.

## ART. 56

### AGGETTI E SPORGENZE FISSE

1. I poggiali, i cornicioni non possono sporgere all'esterno dei muri perimetrali degli edifici se non superiormente all'altezza di 3,50 m. dal marciapiede soggetto ad esclusivo transito pedonale e di 5,00 m. dal suolo aperto al transito veicolare; tale altezza si misura a partire dall'intradosso dei medesimi.  
Nel caso di marciapiedi o strade in pendenza tali altezze devono essere verificate nel punto minimo.
2. La sporgenza degli aggetti di cui al comma 1, qualora ubicati su strade pubbliche o di uso pubblico, non può superare la misura massima di 150 cm. dal filo dei muri perimetrali, restando comunque all'interno del filo del marciapiede di almeno 30 cm.

3. Nel caso di confrontanza anche parziale di edifici lungo vicoli o croce non è consentito realizzare sporti in facciata.  
Il presente divieto di realizzare tali sporti si estende anche ai cortili e cavedi privati ove si affaccino luci di vani abitabili per non peggiorarne le condizioni di luminosità.
4. I serramenti, le persiane, le inferriate e simili non devono ingombrare il suolo pubblico all'intorno degli edifici, neppure nel movimento di apertura, se non ad altezza superiore a 2,50 m dal suolo soggetto a solo transito pedonale ed a 5,00 m. dal suolo aperto al transito veicolare.
5. Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico.  
In tal caso gli spazi coperti dovranno essere adeguatamente illuminati.
6. Non è consentita la posa a sporgere o pensile al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata su strade pubbliche, di apparecchiature di condizionamento, apparecchiature ricetrasmittenti o simili, salvo il caso di progettazione architettonica inserita nel prospetto, preventivamente approvata dal competente Ufficio comunale.
7. In caso di inottemperanza, sarà provveduto nei confronti dei proprietari a norma dell'art. 65 previa ingiunzione al ripristino.

## ART. 57

### MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE E INSEGNE COMMERCIALI

1. Le mostre dei negozi, le vetrine, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e devono inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate al carattere architettonico dell'edificio e del contesto circostante, devono garantire l'accessibilità ai locali e non ingombrare i percorsi pedonali.
2. Nei fabbricati di nuova costruzione e nelle modifiche edilizie dei prospetti comprendenti locali destinati a negozi, le facciate devono essere predisposte in modo da assicurare sufficiente estensione alle vetrine, senza ricorrere ad ulteriori sovrapposizioni alle facciate stesse ed in modo da consentire il collocamento ordinato delle insegne dei negozi in appositi spazi delle facciate.
3. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo esercizio, senza occultare detti stipiti con la propria struttura e senza sporgere oltre il filo della facciata.
4. L'eventuale apposizione di "vetrinette" mobili o fisse ovvero di architetture di vetrina, sul fronte esterno degli edifici, è ammessa solo nel caso di esercizi commerciali prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Esse devono

inserirsi armonicamente nel disegno della facciata senza alterarne le linee e le forme architettoniche, nel rispetto dei caratteri del contesto circostante. L'aggetto massimo consentito è di 10 cm. , misurati rispetto alla linea di spicco del basamento. Esse devono arrivare sino a terra per poter essere percepite da persone non vedenti e non costituire ostacolo sospeso .

5. L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Le tende devono armonizzare con il contesto e l'architettura degli edifici e non sporgere più di 2,50 m. dalla linea di spicco del basamento, restando comunque distanti almeno 30 cm. dal bordo del marciapiede.
6. Il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo, non possono essere posti ad altezze inferiori a 2,20 m. dal piano del marciapiede.
7. I campanelli e le targhe indicative di attività professionali e commerciali sono ammesse esclusivamente a lato degli ingressi e devono, se multiple, essere coordinate ed armonizzate fra loro nelle dimensioni e nel materiale, senza recare turbativa all'estetica nè interferire con le modanature architettoniche dei portali d'ingresso e delle facciate degli edifici.
8. Le insegne e le scritte commerciali luminose sono soggette alle disposizioni seguenti:
  - a) non devono emettere luce abbagliante o intermittente;
  - b) non devono avere armature di sostegno appariscenti o tali da deturpare di giorno l'aspetto dei fabbricati e degli spazi pubblici in cui vengono applicate;
  - c) devono risultare decorose ed armoniche rispetto agli edifici ed al contesto;
  - d) non devono disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi illuminanti della pubblica illuminazione;
  - e) non devono compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.
9. In caso di interventi edilizi interessanti interi edifici, le mostre, le vetrine, le targhe, le tende e le insegne commerciali esistenti che occultino ed alterino le linee architettoniche degli edifici e siano di turbativa al contesto dovranno essere adeguate alle norme del presente articolo contestualmente alla realizzazione dell'intervento edilizio.
10. In caso di inottemperanza, nei confronti di impianti pubblicitari non autorizzati si provvederà ai sensi della D.C.C. n. 78/98 e successive modificazioni; per fattispecie non contemplate in tale deliberazione, sarà provveduto nei confronti dei proprietari a norma dell'art. 65 previa ingiunzione al ripristino.

## ART. 58

### SERVITU' PUBBLICHE SUI PROSPETTI

1. E' facoltà del Comune, previo avviso ai proprietari e senza indennizzo, applicare o far applicare alle fronti degli edifici, o di manufatti di qualsiasi natura, targhette dei numeri civici e tabelle della toponomastica urbana; piastrine e capisaldi per indicazioni

planimetriche ed altimetriche di tracciamento, idranti e simili, apparecchi e tabelle di segnalazione stradale, mensole di sostegno murate sui prospetti a supporto di apparecchi illuminanti per la pubblica illuminazione, ganci di ancoraggio e occhielli di sostegno di funi e cavi elettrici della pubblica illuminazione e di altri impianti tecnologici di interesse pubblico comprese le linee filoviarie e di trasporto pubblico in generale, cassette di derivazione, fotocellule, telecamere, ed altre parti tecnologiche di impianti di pubblica utilità quali sostegni per impianti di pubblici servizi, nonché lapidi e fregi decorativi, cartelli indicatori dei pubblici servizi, orologi ed avvisatori stradali ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione ed all'arredo degli spazi pubblici.

2. Gli elementi di cui sopra non devono compromettere la sicurezza statica dell'edificio, essere pericolosi per i pedoni né costituire barriera visiva di disturbo del traffico non devono costituire barriera architettonica o percettiva per persone con disabilità motorie o sensoriali; devono essere inseriti in modo rispettoso dell'estetica e del decoro urbano e non creare situazioni di squilibrio luminoso.
3. Nelle nuove costruzioni, per l'attuazione di quanto sopra, il Comune può imporre ai proprietari la predisposizione di tutti gli accorgimenti tecnici atti ad assicurare il miglior esito funzionale ed estetico delle installazioni.
4. I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di non rimuovere le cose oggetto della predetta servitù, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.
5. La manutenzione delle installazioni di cui al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico del Comune o degli altri enti installatori.

## ART. 59

### PARCHEGGI A RASO E PASSI CARRABILI

1. Le nuove aree sistemate a parcheggi privati a raso devono essere poste almeno a 3,00 m. di distanza dalle finestre del piano terra ed essere schermate da diaframmi vegetali sempreverdi, per evitare l'inquinamento atmosferico e acustico, e devono essere regolarmente illuminate, senza creare squilibrio luminoso rispetto al contesto.
2. L'accesso dei veicoli alle proprietà private da strade e spazi pubblici è consentito tramite passi carrabili a raso o comportanti l'adattamento dei marciapiedi nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada.
3. La creazione di passi carrabili non dovrà in alcun modo rendere difficoltoso il transito pedonale o tortuoso il percorso dei marciapiedi.
4. Nella progettazione e nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere privilegiato il mantenimento di condizioni di permeabilità del terreno, con materiali valutati nel contesto.

## ART. 60

### STRADE E VIALI PRIVATI

1. I proprietari delle strade private devono obbligatoriamente provvedere alla loro manutenzione; nel caso di strade private con servitù di pubblico transito, prima della apertura delle stesse al pubblico transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune che stabilisca quali siano gli oneri a carico del proprietario.
2. I viali privati di accesso devono essere muniti di idonea segnaletica e cancello, o di altri accorgimenti atti ad impedire effettivamente il pubblico transito, per limitarne l'accesso agli aventi diritto.
3. Le strade e i viali privati devono adattarsi alla configurazione del terreno e garantire buone condizioni di visibilità, di sicurezza e di accessibilità, nonché adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.

## ART. 61

### SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

1. Gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere realizzati e mantenuti con caratteristiche di buona percorribilità pedonale, dotati ove possibile, di aree di sosta e riposo privi di barriere architettoniche e di ostacoli, dotati di idonei segnali per permettere l'orientamento e la sicurezza delle persone non vedenti o non udenti, pavimentati con materiali atti a favorire il deflusso delle acque.  
La pavimentazione dei marciapiedi delle strade veicolari dovrà di norma essere realizzata con materiali diversi, o colorati diversamente, rispetto al piano viabile.
2. Tali spazi, qualora non risultino norme specifiche per il tipo di impianto e non siano soggetti alle norme del Codice della Strada, devono essere dotati di:
  - impianto di illuminazione;
  - parapetti o ringhiere di altezza 100 cm., di idonea robustezza, qualora prospettino su salti di quota superiori a 30 cm;
  - idranti antincendio in proporzione alle dimensioni degli spazi pubblici;
3. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.
4. Arredi e recinzioni devono essere realizzati in materiali robusti, privi di sporgenze, elementi acuminati e simili.  
Le aiuole e tutti gli altri spazi sistemati a verde possono essere destinati ad altro uso previo studio diretto alla riqualificazione dello spazio pubblico nel suo insieme.

5. Negli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazione di spazi pubblici soggetti a norme di tutela o conservazione, qualora sussistano oggettivi impedimenti all'adeguamento per la completa eliminazione delle barriere architettoniche, deve essere assicurato un adeguato percorso alternativo contestualmente all'intervento di cui sopra.

## ART. 62

### DESTINAZIONE DEI DISTACCHI MURI DI CINTA

1. Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto; una fascia lungo le pareti degli edifici, larga non meno di 100 cm. dovrà essere di norma pavimentata con materiali impermeabili, salvo casi particolari in ambito rurale tutelato paesisticamente.
2. Detti spazi potranno essere recintati o suddivisi con cancellate metalliche o siepi armate. Le recinzioni, di disegno omogeneo per tutto l'edificio e in coerenza con il contesto, non potranno avere altezza superiore a 3,00 m. comprensiva di eventuali banchine o muretti; quest'ultimi non potranno avere altezza dal suolo superiore a 100 cm. Non è consentito mantenere addossate alle cancellate tavole, lamiere, laminati plastici, rivestimenti in laterizi forati ad eccezione di vegetazione rampicante o canniccio. Nelle località rurali le recinzioni dovranno di norma essere realizzate con reti metalliche su pali infissi direttamente nel terreno senza opere cementizie a vista.
3. In detti spazi non potranno elevarsi costruzioni in soprassuolo, nè accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, nè conservarvi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo di cui ai successivi quarto e quinto comma, nonchè di quanto eventualmente consentito nelle N.d.A. del P.U.C.
4. La copertura, anche parziale, di detti spazi con strutture pensili dovrà essere progettata in armonia con l'edificio e con lo spazio circostante, e dovrà essere realizzata e mantenuta priva di qualsivoglia chiusura laterale o frontale.
5. Negli spazi di cui sopra potranno essere posizionati elementi di arredo, nei limiti di quanto indicato all'art. 2 comma primo lett. I del presente regolamento
6. I muri di cinta, di altezza superiore a 100 cm., potranno essere consentiti, a perimetro di aree produttive, costruzioni speciali, località rurali, crose e ville antiche, previo conseguimento di idoneo titolo abilitativo edilizio.
7. In caso di inottemperanza, sarà provveduto nei confronti dei proprietari a norma dell'art. 65 previa ingiunzione al ripristino.



## ART. 63

### NORME PER IL COLLOCAMENTO DI INTERCAPEDINI, GRIGLIE O SIMILI LUNGO LE VIE O PIAZZE PUBBLICHE

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti o in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico è soggetto a preventiva concessione amministrativa da parte della Civica Amministrazione, ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di revoca o modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.
2. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura di quanto indicato al punto 1 potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi di larghezza almeno 150 cm. , interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare, ad esclusione dei percorsi storici. Dimensioni, materiali e relative portate ed ogni altro accorgimento tecnico atto a costruire e mantenere in perfetto stato di solidità i muri portanti delle intercapedini saranno prescritte dai Civici Uffici competenti.  
I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
3. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; decorso infruttuosamente il termine assegnato, la concessione amministrativa si intenderà revocata ed il Comune provvederà agli interventi di ripristino comunque necessari, addebitandone l'onere ai proprietari secondo le vigenti norme.
4. In caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.
5. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite , sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari; è vietata qualunque comunicazione tra l'intercapedine ed i fondi, ad eccezione dei varchi per ispezione e pulizia.  
Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini; non è obbligato a mantenere la tipologia della pavimentazione originaria in copertura delle intercapedini; i concessionari sono tenuti a manlevare il Comune da eventuali pretese di terzi in conseguenza della concessione amministrativa.

**TITOLO VI**

**VIGILANZA**

**DISPOSIZIONI FINALI**

**\*\*\*\*\***

## ART. 64

### VIGILANZA

1. Il Dirigente Responsabile del competente Ufficio Comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Nell'esercizio del potere di vigilanza, i civili dipendenti a ciò delegati hanno facoltà, in qualsiasi momento, di accedere ai cantieri edilizi nonché alle costruzioni esistenti.
3. Nell'esercizio di tali mansioni, i dipendenti delegati dall'Amministrazione Comunale assumono la qualità, a seconda delle attribuzioni conferite dalla legge e dai regolamenti, di Ufficiali ed Agenti di polizia giudiziaria.
4. Gli Ufficiali ed Agenti di polizia giudiziaria preposti a tali compiti sono tenuti a redigere i verbali di accertamento delle violazioni, a trasmetterli nei casi previsti dalla legge all'Autorità Giudiziaria, al Presidente della Giunta Provinciale ed al Dirigente Responsabile del competente Ufficio Comunale, il quale, previ gli ulteriori accertamenti ritenuti necessari tramite l'Ufficio tecnico comunale, dispone gli atti conseguenti nei termini stabiliti dalle leggi vigenti.
5. Nei casi in cui nel presente Regolamento venga fatto riferimento alla Civica Amministrazione o al Comune, l'individuazione dell'organo competente avviene sulla base dello Statuto e del Regolamento generale dell'ordinamento degli Uffici o Servizi.

## ART. 65

### CONTRAVVENZIONE AD ALCUNE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

1. Sono soggette, ai sensi della legge 24 novembre 1981, n. 689 e successive modificazioni, alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma di denaro, le violazioni delle disposizioni del presente regolamento elencate qui di seguito, sempreché non siano diversamente sanzionate da altre disposizioni di legge:
  - a) Inizio dei lavori senza la previa comunicazione scritta - minimo Euro 140,00 - massimo Euro 420,00 .
  - b) Comunicazione scritta all'inizio dei lavori in modo non conforme al disposto regolamentare - minimo Euro 70,00 - massimo Euro 210,00 .
  - c) Recinzioni di cantiere eseguite in modo non conforme al disposto regolamentare - minimo Euro 70,00 - massimo Euro 210,00 .
  - d) Recinzioni di cantiere non eseguite - minimo Euro 140,00 - massimo Euro 420,00 .

- e) Cartello indicatore non conforme al disposto regolamentare - minimo Euro 70,00 - massimo Euro 210,00 .
- f) Cartello indicatore non esposto all'ingresso del cantiere - minimo Euro 140,00 - massimo Euro 420,00 .
- g) Mancata conservazione in cantiere di copia del progetto approvato - minimo Euro 70,00 - massimo Euro 210,00 .
- h) Mancata comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie minimo Euro 170,00 - massimo Euro 500,00 .
- i) Mancato o tardivo invio della documentazione di cui all'art. 20 - minimo Euro 170,00 - massimo Euro 500,00 .
- l) Comunicazione di fine lavori incompleta - minimo Euro 70,00 - massimo Euro 210,00 .
- m) Mancata comunicazione di fine lavori - minimo Euro 140,00 - massimo Euro 420,00 .
- n) Inosservanza delle prescrizioni regolamentari in materia di decoro degli spazi, della risistemazione degli spazi pubblici dopo la chiusura dei cantieri e dei prospetti minimo Euro 170,00 - massimo euro 500,00 .
- o) Interventi non conformi al disposto dell'art. 44 del presente Regolamento minimo Euro 170,00 - massimo Euro 500,00.
- p) Interventi non conformi al disposto dell'art. 45 del presente Regolamento minimo Euro 170,00 - massimo Euro 500,00 .
- q) Mancata apposizione delle targhe di cui all'art. 48 – comma IV – minimo Euro 70,00 – massimo Euro 210,00.
- r) Interventi non conformi al disposto degli artt. 52 - 53 del presente Regolamento. minimo Euro 170,00 - massimo Euro 500,00 .
- s) Mancata osservanza di quanto disposto dai comma 1, 2 e 3 dell'art. 54 del presente Regolamento minimo Euro 170,00 - massimo Euro 500,00 .
- t) Interventi non conformi al disposto di cui all'art. 55 del presente Regolamento minimo Euro 170,00 - massimo Euro 500,00 .
- u) Interventi non conformi al disposto regolamentare di cui ai commi 4, 5 e 6 dell'art. 56 del presente Regolamento minimo Euro 170,00 - massimo Euro 500,00 .
- v) Interventi non conformi al disposto dell'art. 57 del presente Regolamento minimo Euro 170,00 - massimo Euro 500,00 .
- z) Interventi non conformi al disposto di cui ai comma 1, 2, 3 e 4 dell'art. 62 del presente Regolamento minimo Euro 170,00 - massimo Euro 500,00 .

## ART. 66

### ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento Edilizio entrerà in vigore a seguito dell'intervenuta approvazione regionale nonché dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio.

## ART. 67

### ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME

1. L'entrata in vigore del presente regolamento comporta la contemporanea abrogazione del precedente Regolamento Edilizio e di precedenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto contenuto nel presente regolamento.

## ART. 68

### VERIFICA DELLE AUTOCERTIFICAZIONI

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

## ART. 69

### CRITERI PROGETTUALI DI QUALITÀ

1. Il regolamento mira ad assicurare soluzioni rivolte alla qualità architettonica degli interventi, alla definizione prestazionale del verde, al potenziamento dell'edilizia ecocompatibile e alla sostenibilità ambientale nel rispetto dei valori storici e paesaggistici.
2. In particolare, nel rispetto dei valori sopra richiamati, il Regolamento Edilizio Comunale intende prioritariamente perseguire i seguenti obiettivi:
  - contenimento dei consumi energetici
  - risparmio delle energie non rinnovabili
  - incentivazione dell'utilizzo di energie rinnovabili
3. Il perseguimento di tali obiettivi è garantito attraverso l'indicazione di misure, obbligatorie e facoltative, graduate in ragione della tipologia di intervento

4. Il contenimento dei consumi energetici, **in coerenza con la specifica legislazione di settore**, deve essere perseguito anche attraverso il miglioramento della prestazione energetica dell'involucro dell'immobile. A tal fine è obbligatorio, nel caso di nuovi edifici, che siano assicurati i seguenti valori minimi dei coefficienti di trasmissione termica delle strutture dell'involucro:

- pareti esterne e basamenti su pilotis	0,35 W/mq K
- basamenti su terreno o cantine	0,50 W/mq K
- coperture piane o a falde	0,30 W/mq K
- pareti o solette verso ambienti interni non riscaldati	0,70 W/mq K
- serramenti	2,30 W/mq K

E' altresì obbligatorio nel caso di interventi, su edifici esistenti, riconducibili alla classificazione di ristrutturazione, e limitatamente agli interventi posti in essere, che il valore minimo del coefficiente di trasmissione termica delle coperture piane e a falde risulti pari a 0,30 W/mq K.

Tale obbligo permane anche a fronte di diversa classificazione degli interventi edilizi (es.: risanamento - manutenzione straordinaria) in tutti i casi in cui sia provveduto alla rimozione dello strato isolante.

Il miglioramento della prestazione energetica dell'involucro può anche essere facoltativamente assicurato tramite la previsione di tetti verdi. Per le nuove costruzioni e in caso di ristrutturazione delle facciate comprensiva di sostituzione dei serramenti è comunque obbligatorio l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni.

5. Il risparmio delle fonti energetiche non rinnovabili deve essere perseguito anche attraverso il miglioramento dell'efficienza degli impianti. A tal fine è obbligatorio nel caso di nuovi edifici:

- in relazione agli impianti termici il ricorso a caldaie a condensazione e centralizzate-sistemi di regolazione termica individuale (es. valvole termostatiche) a sistemi di contabilizzazione individuale del calore;
- in relazione agli impianti elettrici il ricorso a dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (es. interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc..).

Il miglioramento dell'efficienza degli impianti può anche essere facoltativamente assicurato con il ricorso a sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti).

Il singolo dispositivo installato sull'elemento di erogazione calorica dovrà avere una sensibilità a variazioni di temperatura almeno +2C° e presentare una risposta inferiore al minuto.

6. L'utilizzo di energie rinnovabili deve essere perseguito allo scopo del soddisfacimento del fabbisogno energetico.

A tal fine è obbligatorio nel caso di nuovi edifici prevedere l'installazione di impianti solari termici per la produzione dell'acqua calda sanitaria dimensionati per una integrazione annua del fabbisogno energetico non inferiore al 50%.

**E' inoltre obbligatorio nel caso di nuovi edifici prevedere l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità abitativa.**

Il soddisfacimento del fabbisogno energetico conseguibile tramite l'utilizzo di energia alternativa può anche essere facoltativamente assicurato con l'installazione di : impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica; componenti bioclimatici (serre bioclimatiche, muri trombe, sistemi a guadagno diretto, ecc.).

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

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

## ART. 70

### INDIRIZZI PROGETTUALI DI QUALITA'

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

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

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

Più in particolare potranno essere fornite indicazioni in ordine:

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

In rapporto a ciascun requisito di qualità dovranno essere indicate:

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



## INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	pag.	1
<b>articolo 1</b> - oggetto del regolamento edilizio	pag.	2
<b>articolo 2</b> - opere non soggette a permesso di costruire o a D.I.A.	pag.	2
<b>articolo 3</b> - consulta istruttoria	pag.	4
<b>articolo 4</b> - verbalizzazione dei pareri della consulta istruttoria comunicazione	pag.	5
<b>articolo 5</b> - commissione per il paesaggio	pag.	5
<b>articolo 6</b> - competenza della commissione per il paesaggio	pag.	6
<b>articolo 7</b> - verbalizzazione dei pareri - comunicazione	pag.	7
<b>articolo 8</b> - commissione di indirizzo	pag.	7
TITOLO II - TITOLI EDILIZI ABILITATIVI	pag.	9
<b>articolo 9</b> - interventi soggetti a permesso di costruire	pag.	10
<b>articolo 10</b> - forma e contenuto della domanda di permesso di costruire	pag.	10
<b>articolo 11</b> - interventi soggetti a denuncia di inizio di attività	pag.	11
<b>articolo 12</b> - forma, contenuto e procedura della denuncia di inizio di attività	pag.	13
<b>articolo 13</b> - documenti a corredo dell'istanza di permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività	pag.	14
<b>articolo 14</b> - adempimenti connessi al titolo edilizio abilitativo	pag.	16
<b>articolo 15</b> - comunicazione per opere interne alle costruzioni	pag.	17
<b>articolo 16</b> - mutamento di destinazione d'uso senza opere	pag.	17
TITOLO III - ESECUZIONE DEI LAVORI - AGIBILITA'	pag.	19
<b>articolo 17</b> - adempimenti preliminari	pag.	20
<b>articolo 18</b> - recinzioni ed impianti di cantiere	pag.	21
<b>articolo 19</b> - disciplina del cantiere - cartello indicatore	pag.	22
<b>articolo 20</b> - verifica dei punti fissi	pag.	24
<b>articolo 21</b> - inizio dei lavori	pag.	24
<b>articolo 22</b> - ultimazione dei lavori	pag.	25
<b>articolo 23</b> - agibilità delle costruzioni	pag.	26
<b>articolo 24</b> - scheda tecnica descrittiva	pag.	27
TITOLO IV - NORME EDILIZIE DI INTERESSE IGIENICO E TECNOLOGICO	pag.	28
<b>articolo 25</b> - tipi e requisiti dei locali agibili e locali accessori	pag.	29
<b>articolo 26</b> - interventi di recupero degli edifici storici	pag.	30
<b>articolo 27</b> - agibilità dei locali seminterrati	pag.	30
<b>articolo 28</b> - superficie di pavimento	pag.	31
<b>articolo 29</b> - altezza netta interna	pag.	32

<b>articolo 30</b> - soppalchi	pag. 33
<b>articolo 31</b> - illuminazione	pag. 33
<b>articolo 32</b> - ventilazione	pag. 34
<b>articolo 33</b> - verande	pag. 35
<b>articolo 34</b> - difesa dei fabbricati dall'umidità del suolo - intercapedini	pag. 35
<b>articolo 35</b> - caratteristiche dei muri degli edifici	pag. 36
<b>articolo 36</b> - caratteristiche parapetti - ringhiere	pag. 36
<b>articolo 37</b> - cucina, cucinino e posto cottura	pag. 36
<b>articolo 38</b> - locali per servizi igienici	pag. 37
<b>articolo 39</b> - vani scala	pag. 39
<b>articolo 40</b> - atri d'ingresso, corridoi e passaggi d'uso comune	pag. 39
<b>articolo 41</b> - cantine, magazzini e depositi	pag. 40
<b>articolo 42</b> - locali autorimessa	pag. 40
<b>articolo 43</b> - costruzioni a destinazione speciale	pag. 40
<b>articolo 44</b> - canne fumarie	pag. 41
<b>articolo 45</b> - gronde e pluviali	pag. 41
<b>articolo 46</b> - requisiti igienici dei suoli da edificare	pag. 42
<b>articolo 47</b> - superamento barriere architettoniche	pag. 42
<b>articolo 48</b> - igiene e sicurezza degli edifici	pag. 43

**TITOLO V - NORME EDILIZIE DI INTERESSE URBANO  
ED AMBIENTALE** pag. 45

<b>articolo 49</b> - decoro degli spazi liberi	pag. 46
<b>articolo 50</b> - conservazione e decoro degli edifici	pag. 46
<b>articolo 51</b> - prospetti esterni	pag. 47
<b>articolo 52</b> - tetti a falde	pag. 49
<b>articolo 53</b> - coperture a terrazzo	pag. 49
<b>articolo 54</b> - antenne radio - televisive e altre sovrastrutture	pag. 50
<b>articolo 55</b> - serramenti esterni	pag. 51
<b>articolo 56</b> - aggetti e sporgenze fisse	pag. 51
<b>articolo 57</b> - mostre, vetrine, tende, targhe e insegne commerciali	pag. 52
<b>articolo 58</b> - servitù pubbliche sui prospetti	pag. 53
<b>articolo 59</b> - parcheggi a raso e passi carrabili	pag. 54
<b>articolo 60</b> - strade e viali privati	pag. 55
<b>articolo 61</b> - spazi pubblici e di uso pubblico	pag. 55
<b>articolo 62</b> - destinazione dei distacchi - muri di cinta	pag. 56
<b>articolo 63</b> - norme per il collocamento di intercapedini, griglie o simili lungo le vie o piazze pubbliche	pag. 57

**TITOLO VI - VIGILANZA - DISPOSIZIONI FINALI** pag. 58

<b>articolo 64</b> - vigilanza	pag. 59
<b>articolo 65</b> - contravvenzione ad alcune disposizioni regolamentari	pag. 59
<b>articolo 66</b> - entrata in vigore del regolamento edilizio	pag. 61
<b>articolo 67</b> - abrogazione di precedenti norme	pag. 61

**articolo 68** - verifica delle autocertificazioni  
**articolo 69** - criteri progettuali di qualità  
**articolo 70** - indirizzi progettuali di qualità

pag. 61  
pag. 61  
pag. 63

ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO

## ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO

### ELABORATI SPECIFICI RICHIESTI IN RELAZIONE ALLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

#### INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

#### INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

#### OPERE INTERNE

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

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

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

### INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. planimetria dell'area di pertinenza dell'edificio, in scala 1:200, recante le principali quote del terreno, con particolare riguardo a quelle dei vertici estremi della proprietà, a quelle del ciglio di eventuali strade ed alla quota del terreno naturale in corrispondenza del punto più basso del perimetro dell'edificio oggetto di intervento, devono inoltre essere indicate le essenze arboree ed alto arbustive presenti, con le loro caratteristiche;
2. rilievo asseverato dello stato di fatto, comprendente, in scala 1:100: - piante quotate di tutti i piani, anche non abitabili, oggetto di intervento, complete delle relative destinazioni d'uso; - piante quotate delle coperture con eventuali volumi tecnici; - sezioni quotate; - prospetti quotati;
3. progetto di ristrutturazione edilizia completo di piante, sezioni, prospetti, quotati in scala 1:100; i necessari dettagli in scala maggiore; con indicazione specifica della destinazione d'uso di progetto di tutti i vani e accessori delle parti oggetto di intervento;
4. tavole di raffronto piante, sezioni e prospetti in scala 1:100, con l'indicazione grafica delle opere da demolire, da costruire e delle opere di cui il progetto prevede la demolizione/ricostruzione;
5. per interventi modificativi delle facciate, particolari di prospetto, in scala non inferiore a 1:20, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore, nonché la documentazione fotografica di dettaglio che illustri lo stato degli intonaci ed eventuali stratigrafie;
6. documentazione fotografica riferita agli interni;
7. qualora l'intervento riguardi l'area di pertinenza dell'edificio, planimetrie di progetto e di raffronto in scala 1:200 della stessa con evidenziato il perimetro dell'intervento, recante le principali quote del terreno, con particolare riguardo a quelle dei vertici estremi della proprietà, a quelle del ciglio di eventuali strade ed alla quota del terreno naturale in corrispondenza del punto più basso del perimetro dell'edificio oggetto di intervento, evidenziante anche eventuali reinterri e scavi; ove il progetto preveda modifiche del verde occorre produrre la relazione contenente l'indicazione delle essenze arboree da porre a dimora o da eliminare oltre a specifica

documentazione fotografica dello stato di fatto; in tale ipotesi è richiesto un progetto del verde, esteso a tutta l'area rappresentata nella planimetria di cui sopra;

8. schema dell'impianto per lo smaltimento delle defluenze nere e bianche e dei relativi allacciamenti esterni qualora tali impianti siano soggetti a modifiche;
9. tavola relativa alla individuazione ed al calcolo dettagliato della superficie agibile S.A. e/o della superficie lorda abitabile S.L.A. qualora ne sia progettata la modifica;
10. prima del rilascio del provvedimento abilitativo, elaborati atti a dimostrare la rispondenza dell'intervento ai requisiti di risparmio energetico dettati dalla legislazione vigente in materia, nel caso che l'intervento comporti l'esecuzione di opere murarie di modifica o di rifacimento di opere preesistenti che interessino almeno il 50% dei muri di tamponamento ovvero dei solai di sottotetto o di copertura ovvero dei pavimenti su solai che insistono su spazi aperti nonché l'esecuzione di opere comportanti un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 5%;

### INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

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

1. certificato catastale attuale della proprietà e stralcio della mappa catastale con indicazioni in evidenza della proprietà interessata dal progetto e della superficie da asservire all'edificio progettato;
2. planimetria generale orientata in scala non inferiore a 1:2000 o 1:1000 con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, del loro regime giuridico e delle relative caratteristiche geometriche;
3. progetto delle opere di urbanizzazione primaria previste: planimetria generale, profilo longitudinale, sezioni trasversali, sezione tipo, tipi dei manufatti e delle opere d'arte in scala adeguata;
4. planimetria asseverata dell'area fabbricabile in scala 1:200, recante le principali quote del terreno con particolare riguardo a quelle dei vertici estremi della proprietà ed a quelle del ciglio di eventuali strade, nonché alla quota del terreno naturale in corrispondenza del punto più basso del perimetro della costruzione progettata, nonché l'indicazione dei confini di proprietà, dei limiti di zona del P.U.C., delle alberature esistenti e delle loro caratteristiche;
5. sezioni schematiche trasversali e longitudinali, in scala non minore di 1:200, debitamente quotate, estese sino a comprendere i fabbricati preesistenti all'intorno, con l'indicazione dell'altezza e del numero di piani del fabbricato progettato e di quelli circostanti, nonché dei movimenti di terreno progettati per la collocazione del fabbricato sul terreno, sino al raccordo con il terreno naturale preesistente conservato;

6. La documentazione fotografica panoramica deve essere ripresa in modo da illustrare l'intera area d'intervento nel contesto;
7. tavola contenente, in relazione alle diverse zone individuate dallo strumento urbanistico generale:
  - a) l'indicazione ed il calcolo dettagliato della superficie del lotto asservibile;
  - b) il calcolo dettagliato della superficie agibile S.A. del fabbricato progettato;
  - c) il calcolo dettagliato dell'indice di utilizzazione insediativa risultante;
  - d) l'indicazione e il calcolo dettagliato della superficie asservita ove la stessa non coincida con il lotto asservibile;
  - e) l'indicazione e il calcolo dettagliato della superficie da assoggettare a contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
  - f) il calcolo dettagliato delle superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e delle relative percentuali;
  - g) il calcolo dettagliato delle superfici destinate a parcheggio ad uso privato e di quelle destinate ad uso pubblico in superficie e in sottosuolo;
  - h) ogni altro calcolo richiesto da norme di legge, nonché dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del presente regolamento;
8. planimetria in scala 1:200 con l'indicazione del fabbricato progettato e delle distanze del medesimo dai fabbricati limitrofi, dai limiti di zona, dai limiti di lotto, dai confini di proprietà, dai margini delle strade esistenti o di quelle di previsione, dai muri di contenimento, da corsi d'acqua pubblici;
9. progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano del fabbricato, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, corredate dalle indicazioni specifiche delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni longitudinali e trasversali;
10. planimetria in scala 1:200 delle pertinenze scoperte del fabbricato, recante le quote di progetto, corredata di indicazioni di dettaglio, grafiche e descrittive, atte a illustrare i tipi e le caratteristiche dei muri di sostegno e di cinta, delle recinzioni, delle pavimentazioni, delle bordure, le caratteristiche delle sistemazioni a verde e delle alberature, le destinazioni d'uso, l'ubicazione, la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sui marciapiedi, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti, le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale, il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita, il posizionamento dei posti auto;
11. fotomontaggio correttamente proporzionato dell'intervento inserito nelle principali viste panoramiche;
12. particolari di prospetto, in scala non inferiore a 1:20, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e eventuale colore; idem per recinzioni e cancellate;
13. schema degli impianti per lo smaltimento delle acque bianche e di quelle nere e dei relativi allacciamenti;



14. elaborati di indagine geologica e di verifica sotto il profilo geotecnico della fattibilità delle opere previste, in conformità alle norme tecniche vigenti in materia;

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

#### VARIANTI A CONCESSIONI GIA' RILASCIATE

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

#### INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO

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

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