

COMUNE DI RONCO ALL'ADIGE

Provincia di Verona

VARIANTE GENERALE AL P.R.G. 1997

REGOLAMENTO EDILIZIO

il Sindaco

il Segretario Comunale

il Progettista

Indice

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Contenuto e obiettivi del Regolamento Edilizio
- Art. 2 - Responsabilità dei tecnici

CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

- Art. 3 - Parametri edilizi e metodi di misurazione
- Art. 4 - Manutenzione ordinaria
- Art. 5 - Manutenzione straordinaria
- Art. 6 - Restauro e risanamento conservativo
- Art. 7 - Ristrutturazione edilizia
- Art. 8 - Nuova costruzione e ampliamento
- Art. 9 - Demolizione
- Art. 10 - Destinazione d'uso
- Art. 11 - Limitazione degli interventi

CAPO III - ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

- Art. 12 - Certificato di destinazione urbanistica
- Art. 13 - Progetto preventivo
- Art. 14 - Interventi soggetti a concessione edilizia
- Art. 15 - Interventi soggetti a comunicazione e ad autorizzazione
- Art. 16 - Interventi liberi

CAPO IV - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

- Art. 17 - Formulazione delle domande
- Art. 18 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici
- Art. 19 - Indicazione degli elaborati tecnici

CAPO V - PROCEDURE

- Art. 20 - Definizione dei termini del procedimento di concessione edilizia
- Art. 21 - Richiesta di pareri
- Art. 22 - Opere e interventi urbanistici o edilizi di competenza dello Stato
o di altri Enti pubblici
- Art. 23 - Opere comunali

CAPO VI - LA COMMISSIONE EDILIZIA

- Art. 24 - Composizione
- Art. 25 - Durata in carica
- Art. 26 - Attribuzioni
- Art. 27 - Competenze
- Art. 28 - Attività di indirizzo
- Art. 29 - Regolamentazione interna

**CAPO VII - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI
L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI**

- Art. 30 - Contenuti della concessione o dell'autorizzazione edilizia
- Art. 31 - Vincolo di pertinenza
- Art. 32 - Voltura della concessione
- Art. 33 - Onerosità della concessione
- Art. 34 - Oneri di urbanizzazione
- Art. 35 - Contributo sul costo di costruzione
- Art. 36 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

CAPO VIII - ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE

- Art. 37 - Inizio lavori
- Art. 38 - Conduzione del cantiere
- Art. 39 - Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico
- Art. 40 - Varianti in corso d'opera
- Art. 41 - Ultimazione dei lavori
- Art. 42 - Certificato di abitabilità e agibilità
- Art. 43 - Dichiarazione di non abitabilità e di non agibilità

CAPO IX - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

- Art. 44 - Vigilanza
- Art. 45 - Sospensione dei lavori
- Art. 46 - Annullamento
- Art. 47 - Sanzioni
- Art. 48 - Tolleranze
- Art. 49 - Danno o pericolo pubblico
- Art. 50 - Potere di deroga
- Art. 51 - Altre azioni del Sindaco

CAPO X - PARTICOLARI COSTRUTTIVI

- Art. 52 - Requisiti delle costruzioni
- Art. 53 - Prevenzione degli incendi
- Art. 54 - Aggetti su suolo pubblico
- Art. 55 - Elementi architettonici particolari
- Art. 56 - Recinzioni
- Art. 57 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi
- Art. 58 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico
- Art. 59 - Cartelli stradali e simili

CAPO XI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 60 - Misure di salvaguardia

ALLEGATO 1 - DEFINIZIONE DEI REQUISITI IGIENICO-SANITARI

ALLEGATO 2 - ESEMPLIFICAZIONE SULLA TIPOLOGIA RESIDENZIALE

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuto e obiettivi del Regolamento Edilizio.

1. Il Regolamento Edilizio comunale, ad integrazione delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale e con riferimento alla legislazione vigente in materia urbanistica ed edilizia, disciplina tutte le attività di trasformazione del suolo che riguardano nuovi edifici o edifici esistenti e comunque tutte le altre opere, anche diverse da quelle edilizie, modificative dell'aspetto fisico del territorio e del paesaggio del Comune di Ronco all'Adige.

2. Il Regolamento Edilizio definisce:

- la procedura di rilascio delle concessioni e autorizzazioni edilizie,
 - le funzioni del Responsabile del procedimento,
 - i compiti e le funzioni della Commissione Edilizia;
- disciplina:
- l'esecuzione e il collaudo delle opere,
 - la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori;
- e inoltre stabilisce:
- le caratteristiche delle costruzioni, in particolare per quanto attiene ai requisiti di sicurezza, igiene e fruibilità delle opere edilizie,
 - altri particolari costruttivi al fine di assicurare le migliori condizioni abitative e tutelare i valori ambientali del territorio e i pregi architettonici degli edifici.

3. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento Edilizio comunale obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari.

4. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti edilizi, di igiene, di polizia municipale, di polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

Art. 2 - Responsabilità dei tecnici.

1. I professionisti cui è conferito l'incarico di predisporre un progetto edilizio, di dirigere i lavori e di collaudare opere ed impianti, devono essere iscritti a un Ordine o Collegio professionale.
2. La legge determina il limite tecnico cui i professionisti, iscritti ai diversi Ordini o Collegi, devono attenersi.
3. L'Ufficio Tecnico Comunale verifica che gli elaborati tecnici presentati a corredo della domanda di concessione o autorizzazione edilizia, o trasmessi unitamente alla denuncia di inizio attività, siano sottoscritti da professionisti abilitati e competenti nella specifica disciplina tecnica.
4. Se da parte di professionisti incaricati della progettazione di opere o impianti e della loro esecuzione, o da parte dei collaudatori, sono rese dichiarazioni o attestazioni non conformi, il Sindaco, acquisito il parere dell'Ufficio Tecnico comunale, procede ai sensi dell'art. 359 e 481 c.p. e deferisce i tecnici al rispettivo Ordine o Collegio professionale.

CAPO II
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 3 - Parametri edilizi e metodi di misurazione.

Il presente articolo definisce in generale i parametri urbanistici ed edilizi e i metodi da utilizzarsi nella loro misurazione. Per un maggiore approfondimento delle singole definizioni e l'applicazione alla diversa casistica, si confrontino anche le Norme di Attuazione del P.R.G.

AMBITO territoriale è la porzione di suolo perimetrata dal P.R.G. per l'applicazione di uno strumento urbanistico attuativo e comprensiva di una o più zone territoriali omogenee o loro parti.	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St) è l'area corrispondente a un'intera zona edificabile come perimetrata e numerata nel P.R.G., al lordo di aree per la viabilità e di fasce di rispetto stradale se comprese nell'Ambito, e al lordo di aree per opere di urbanizzazione che debbano essere individuate al suo interno in base alle N.d.A. relative alla zona stessa.	
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (It), espresso in mc/mq, è il rapporto tra il volume massimo costruibile in una zona e la superficie territoriale (St) della zona stessa. Ne consegue che il volume massimo edificabile è dato dal prodotto $St \times It$. Tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo.	
SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) è la superficie reale del lotto edificabile, derivante dal rilievo topografico al netto delle superfici riservate ad opere di urbanizzazione. In caso di piano attuativo, sui lotti costituenti la Sf può essere distribuita la volumetria edificabile secondo una densità media, oppure attuarsi la compensazione dei volumi entro i limiti della densità massima consentita. In caso di intervento diretto, alla Sf si applica l'If.	

<p>INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (If), espresso in mc/mq, esprime:</p> <p>a) in un piano attuativo, la densità edilizia massima sui singoli lotti derivante dalla distribuzione del Volume massimo edificabile;</p> <p>b) per i lotti ad intervento diretto, il rapporto fra il volume massimo edificabile sul lotto e la superficie fondiaria (Sf) del lotto stesso. Ne consegue in questo caso che il volume massimo edificabile deriva dal prodotto Sf x If.</p>	
<p>SUPERFICIE COPERTA è la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto.</p> <p>Sono esclusi dal computo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. cortili, cavedi, rientranze scoperte; 2. balconi, cornicioni e gronde con sporgenza non superiore a ml. 1,50; 3. le parti completamente interrato; 4. le serre stagionali, le piscine, le concimaie; <p>Sono comprese nel computo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. le scale esterne di qualsiasi dimensione, anche se aperte; 2. i porticati e le tettoie, anche se aperti su più lati. <p>Per gli edifici ricadenti in aree produttive sono esclusi dal computo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gli impianti tecnologici quali silos, carri ponte, depositi distaccati di sostanze pericolose, depuratori anche separati dall'edificio principale, tutti elementi che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità. 	
<p>RAPPRTO MASSIMO DI COPERTURA (Q), espresso in mq/mq o in percentuale, è il rapporto massimo consentito tra superficie coperta e superficie fondiaria.</p> <p>Q non ha valore prescrittivo nelle zone B.</p>	
<p>SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm) è l'area minima richiesta per la formazione dei lotti edificabili nei piani attuativi e per poter edificare un nuovo edificio autonomo mediante un intervento edilizio diretto.</p>	

<p>Sm non si applica dunque in caso di ampliamenti di edifici esistenti.</p>	
<p>SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su) degli edifici residenziali è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurati al netto di muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne ed esterne, logge e balconi.</p>	
<p>SAGOMA (S) è la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio, con esclusione di quanto non concorre alla definizione della Superficie coperta, con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che su piani verticali.</p>	
<p>ALLINEAMENTO (A) è la linea su cui devono attestarsi le costruzioni in una zona, se e in quanto tracciata nei grafici di P.R.G. In mancanza, l'allineamento è determinato dalle fasce di rispetto stradale o dalla distanza minima dalle strade stabilita dalla N.d.A. per le diverse zone omogenee. L'allineamento è d'obbligo solo quando richiesto dai grafici di P.R.G. o dalle norme di zona.</p>	
<p>VOLUME DELL'EDIFICIO (V) è il volume del solido geometrico emergente dal terreno con esclusione di:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sottotetti non abitabili con imposta del solaio di copertura fino a cm. 60 sopra il pavimento; 2. parti non abitabili completamente interrato; <p>e comprendendo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. i locali con caratteristiche di abitabilità ricavati nei sottotetti con imposta del solaio di copertura fino a cm. 60 dal pavimento, ancorché collegati alle abitazioni sottostanti; 2. per intero i piani sottotetto con imposta del solaio di copertura a più di cm 60 dal pavimento o le parti con tale caratteristica. <p>Vengono inoltre esclusi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. le logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1.50, vincolate e rimanere aperte; 2. i porticati e le tettoie aperti almeno su due lati, vincolati a rimanere aperti; 3. i portici di uso pubblico; 4. le scale aperte su due lati e coperte; 	

<p>5. i volumi tecnici, comprese le rampe e il vano ascensore negli adeguamenti di edifici esistenti alla normativa sulle barriere architettoniche. Sono esclusi dal computo gli spessori dei muri perimetrali fino a cm. 15 oltre i cm. 30 se tali spessori sono dovuti al contenimento della dispersione termica.</p>	
<p>VOLUME INTERRATO ISOLATO (Vii) è il volume di un corpo di fabbrica che non sopravanza in ogni suo punto la linea naturale del terreno (fig. 1) e risulta contro terra per tutti i lati ad esclusione dello spazio necessario per consentirne l'accesso: scala, corsia o rampa (fig. 2). E' vietata l'esecuzione di aperture, lucernari, camini di locali interrati; sono ammessi inserti in vetrocemento fisso nel solaio e bocche da lupo perimetrali protette da griglie fisse.</p>	
<p>ALTEZZE DEI VANI (h) I vani vanno misurati da pavimento a soffitto finiti; nel caso di soffitto con travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso dell'assito se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte la larghezza delle travi stesse, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore (fig. 1). Nel caso di vani con solai inclinati l'altezza del vano è la media delle altezze medie delle pareti (fig. 2).</p>	
<p>ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) L'altezza dell'edificio corrisponde alla differenza tra la quota massima e la quota minima come sotto definite. Metodi di misurazione: <u>su terreno piano</u>: H si misura sul fronte più alto a partire dalla quota del marciapiede o, in mancanza, dalla quota della strada, o, se inferiore e non riportata alla quota della strada, dalla quota naturale del terreno, o da quella del terreno sistemato se resta più bassa rispetto alla strada, sino all'intersezione della linea di gronda con il filo esterno della muratura perimetrale (fig. 1); se questa linea di intersezione è inferiore a quella dell'intradosso dell'ultimo solaio di soffittatura, quest'ultima linea è presa come quota massima; <u>su terreno inclinato</u>: H corrisponde al valore me-</p>	

dio delle altezze medie di ogni singolo fronte (fig. 2): la quota di riferimento 0.00 corrisponderà alla più bassa fra le quote del marciapiede, della strada o del terreno sui singoli fronti.

1. Nel caso di gruppi di edifici, H sarà misurata per ciascuno di essi o (fig. 3).
2. In caso di applicazione nell'ambito di uno strumento attuativo che preveda una sistemazione del terreno, H sarà misurata a partire dalla quota del terreno sistemato, ancorchè la sistemazione sia da realizzare.
3. Non vengono computate nella determinazione di H gli spessori dei solai per la parte eccedente i 30 centimetri.
4. In caso di copertura piana, la quota massima corrisponde a quella dell'intradosso del solaio di copertura.
5. Per le tipologie produttive, la quota massima corrisponde alla linea d'imposta della struttura di copertura.

ALTEZZE EDIFICI PROSPETTANTI STRADE

Negli edifici d'angolo su strade di diversa larghezza è consentito l'impiego dell'altezza maggiore (H) per uno sviluppo non superiore alla larghezza della strada minore (L) (fig. 2) sul fronte che vi prospetta.

DISTACCHI E DISTANZE PARTICOLARI DA STRADE

Quando, a giudizio della Commissione Edilizia, l'applicazione delle norme di zona relative ai distacchi ed alle distanze degli edifici da strade alteri in maniera negativa l'assetto di allineamenti preesistenti, è consentito il mantenimento di questi ultimi, ma nel rispetto di eventuali diritti di terzi.

La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze prevista dalle N.d.A. non si applica:

1. ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas ecc.;
2. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
3. alle strutture di arredo urbano, quali chioschi,

- gazebo, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
4. ai manufatti completamente interrati;
 5. ai volumi tecnici e alle opere in esecuzione della normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
 6. ai muri di cinta sino ai ml. 3 di altezza;
 7. alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni e dehors stagionali;
 8. alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici sino ad un massimo di ispessimento delle murature di cm. 15.

DISTACCHI TRA EDIFICI E DISTANZE DAI CONFINI (De/Dc)

1. I distacchi tra edifici vengono misurati in direzione perpendicolare ad una delle due superfici opposte (fig. 1a).
2. Le distanze dai confini vengono misurate in direzione radiale (fig. 1b).

Nel caso di edifici che non si fronteggiano la distanza, misurata radialmente, dovrà essere almeno uguale all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a ml. 10 (fig. 2). A tale norma si può derogare per l'esecuzione di opere in applicazione dell'eliminazione delle barriere architettoniche, ma rimanendo nei limiti stabiliti dal Codice Civile.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma, il distacco tra edifici e la distanza da confini rimangono quelli preesistenti anche in caso di demolizione e ricostruzione. Se vi è variazione della sagoma, il nuovo perimetro e le nuove altezze sono stabilite dai grafici di P.R.G. e i distacchi e le distanze sono quelli risultanti dall'applicazione di tali indicazioni, che non potranno comunque essere in contrasto con il Codice Civile.

DISTANZE DALLE STRADE (Ds)

Sono specificate dalle norme di zona o da appositi allineamenti indicati nei grafici di P.R.G. e vengono misurate con le medesime modalità delle distanze dai confini.

Le costruzioni in lotti compresi tra due strade debbono rispettare, oltre alla distanza prevista dalle norme di zona, un arretramento dall'incro-

cio corrispondente al triangolo con lati contro confine pari alla metà della larghezza della strada su cui si affacciano (fig. 1).

Alle distanze da strade stabilite nelle norme di zona si può derogare per interventi su edifici esistenti intesi all'abbattimento delle barriere architettoniche, ma sempre nel rispetto del Codice Civile.

Nel caso di interventi su edifici esistenti che non comportino variazioni della sagoma, le distanze da strade rimangono quelle preesistenti, anche quando sia ammessa la demolizione e ricostruzione.

GRADO DI PROTEZIONE e TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI (Gp)

Il grado di protezione e corrispondente tipo di intervento ammesso e/o prescritto viene assegnato dal P.R.G. agli edifici facenti parte dei centri storici e dei nuclei rurali di antica origine. Per la definizione e le modalità d'intervento si vedano gli artt. 30, 31 e 32 delle N.d.A. del P.R.G.

LOCALI ABITABILI (Lab)

sono gli spazi ove si svolgono con presenza continuativa di persone le attività qualificanti la funzione ospitata in un manufatto edilizio residenziale, quali i locali di soggiorno, pranzo e riposo per le abitazioni, le stanze di lavoro e di attesa per gli uffici e studi professionali, gli ambulatori e le altre attività compatibili con gli standards dei locali abitabili.

LOCALI ACCESSORI (Lac)

Sono gli spazi complementari di servizio e di transito di un manufatto edilizio quali:

- servizi igienici e bagni;
- vano scala, corridoi e disimpegni;
- magazzini, ripostigli, depositi in genere non costantemente vigilati;
- garages di solo posteggio;
- locali per macchinari non presidiati;

LOCALI AGIBILI (Lag)

sono locali ad uso speciale che richiedono la verifica di standard prestazionali diversi da quelli abitabili secondo normative specifiche, quali ne-

gozi, laboratori, ecc.
<p>NUMERO DEI PIANI (Np)</p> <p>1. E' il numero totale dei piani abitabili fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda) quando abbia caratteristiche di abitabilità e sia utilizzato autonomamente con accesso dal vano scala comune. Costituisce comunque piano, ai fini del conteggio del numero massimo di piani ammessi, il sottotetto con solaio di copertura impostato a più di cm. 60 rispetto al pavimento. Non costituiscono invece piano i singoli locali, anche abitabili, ricavati in sottotetti con solaio di copertura impostato fino a cm. 60 dal pavimento e collegati direttamente alle unità sottostanti.</p> <p>2. I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.</p>
<p>PIANO INTERRATO (Pi)</p> <p>Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, ad accezione dello spazio necessario per consentirne l'accesso dall'esterno (scala o rampa).</p>
<p>PIANO SEMINTERRATO (Ps)</p> <p>Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a ml. 1.00 rispetto a quella del terreno circostante.</p>
<p>PIANO TERRA O FUORI TERRA (Pft)</p> <p>Per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.</p> <p>Sono considerati piani fuori terra le porzioni di un piano il cui pavimento si trovi nelle condizioni di cui sopra.</p> <p>Sono inoltre considerati fuori terra i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi ad una quota non inferiore a ml. 0.50 rispetto</p>

alla quota del terreno circostante e le murature siano distaccate dal terreno mediante trincea aerata.

PORTICATI

La larghezza dei porticati (L) viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo (fig. 1a).

Nel caso di copertura a volte l'altezza sarà verificata nel punto massimo (fig. 1b).

I porticati aperti almeno su due lati e vincolati a rimanerlo non vengono considerati ai fini del volume.

SCALE ESTERNE

Sono ammesse scale esterne da terra ai piani superiori solo come scale di sicurezza qualora necessarie in rispondenza a norme di legge.

Le scale di accesso ad unità poste al piano primo o ai piani superiori, anche se aperte, devono essere sempre coperte e protette da parapetto chiuso. In quanto aperte su almeno due lati esse non vengono considerate ai fini del volume, essendo assimilate ai porticati.

Aperte e scoperte sono ammesse solo singole rampe esterne di accesso al piano rialzato fino ad un massimo di 8 gradini.

SUPERFETAZIONI

si definiscono le costruzioni - anche improprie come tettoie in legno e box in lamiera - a carattere precario o consolidate, aggiunte ai corpi edificati o indipendenti da essi, che non risultino integrate compiutamente con il contesto edificato, ma lo alterino negativamente.

Quando non ne sia prescritta dalle norme di zona la demolizione o rimozione, sono soggette a un progetto di adeguamento tipologico e/o di riordino ambientale.

SUPERFICIE ILLUMINANTE E DI AERAZIONE (Sia)

La superficie illuminante di un locale corrisponde alla somma dei fori di porte e finestre prevalentemente vetrate, misurati in luce netta fra gli stipiti esterni (fig. 1). Il RAPPORTO DI ILLU-

MINAZIONE (R_i) di un locale è il rapporto fra la superficie netta in pianta e la superficie illuminante.

La superficie di areazione viene valutata misurando le parti di serramenti realmente apribili. I serramenti scorrevoli a sovrapposizione verranno computati per la metà della loro superficie (fig. 2).

UNITA' ABITATIVA (U_a):

Per essere tale deve essere composta almeno da una stanza e da un servizio igienico entrambi con presa di luce diretta dall'esterno diversa dalla porta d'accesso ed avere una superficie utile abitabile (S_u) minima di mq. 28 per una persona e di mq. 38 per due persone.

L'unità abitativa deve intendersi abitazione permanente qualora sia utilizzata da soggetti che vi stabiliscano la propria residenza ed ottengano l'iscrizione anagrafica per un periodo di almeno 250 giorni l'anno.

L'unità abitativa deve intendersi abitazione temporanea qualora sia utilizzata da soggetti che non rispettano i requisiti di cui al punto precedente.

UNITA' ABITATIVA TURISTICA (U_{at}):

E' ammessa nelle zone per aggregazioni turistico-ricettive e può avere una S_u da 18 a 50 mq.

Le U_{at} sono abitazioni temporanee che devono sempre essere raggruppate secondo le tipologie di zona e gestite unitariamente da una azienda turistica.

Art. 4 - Manutenzione ordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione¹ delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. Pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi di finitura dell'edificio: coperture, intonaci, pavimenti, serramenti, impianti ecc.
2. Rinnovo o sostituzione di elementi accessori e ornamentali quali: grondaie, pluviali, scossaline, contorni di aperture, rivestimenti esterni, ringhiere, ecc.
3. Costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura.
4. Spostamento di porte interne o chiusura e apertura delle stesse.

Non è compresa la modifica dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture esterne.

Tali opere, destinate a mantenere in efficienza gli edifici esistenti, non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture ed agli elementi architettonici e decorativi, e devono essere adeguate nelle tecniche e nei materiali alle caratteristiche del manufatto.

Quando gli interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni preesistenti.

Quando gli interventi riguardano edifici ricadenti in zona A - centri storici, dovranno adeguarsi alla normativa di cui agli artt. 30, 31 e 32 delle N.d.A. del P.R.G.

Normalmente le opere di manutenzione ordinaria non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione edilizia (e di conseguenza nemmeno a denuncia di inizio attività).

Prima di eseguire opere di manutenzione ordinaria su edifici sottoposti a vincolo ex lege 1089/'39, gli interessati sono tenuti a darne comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Verona.

¹ Per la definizione di "riparazione", "rinnovo" e "sostituzione" vedasi l'art. 31 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Art. 5 - Manutenzione straordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali uguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Rientrano in tale categoria:

1. gli interventi di adeguamento tecnologico che possono comportare la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione degli impianti, nonché quelli volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico, senza aumenti dei volumi e delle superfici utili delle singole unità immobiliari.
2. gli interventi di consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, irrigidimento di solai di calpestio, riparazione di lesioni nelle murature, rinnovo di scale e di coperture.
3. la demolizione e costruzione di pareti divisorie, compreso il loro spostamento per la creazione di bagni e il riordino degli interni, purché le opere non comportino modifiche al numero delle unità immobiliari e all'impianto distributivo generale degli edifici.
4. Per gli edifici industriali e artigianali, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.
5. Con riferimento alle aree scoperte la manutenzione straordinaria comprende interventi di conservazione o sostituzione di colture e alberature, collocazione di elementi di arredo, superficiali movimenti di terreno, pavimentazione di percorsi o sostituzione di quelle esistenti.

Per gli edifici ricadenti in zona A - centri storici e nei nuclei rurali individuati ai sensi dell'art. 10 della legge 24/85, le Norme di Attuazione del P.R.G. legano gli interventi di manutenzione straordinaria al riordino ambientale; per questi casi vedansi gli artt. 30, 31 e 32 delle N.d.A. del P.R.G.

Tali opere sono soggette normalmente ad autorizzazione edilizia. Se non riguardano gli edifici di cui al comma precedente o ricadenti in zone con vincolo ambientale e paesaggistico, possono essere eseguite dietro denuncia di inizio attività.

Art. 6 - Restauro e risanamento conservativo

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

Tali interventi comprendono il consolidamento dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Nel restauro rientrano i seguenti interventi²:

1. riparazione e rinnovo degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi, mediante operazioni di recupero o rifacimento delle parti deteriorate, di eliminazione delle superfetazioni di epoca recente, di consolidamento delle strutture e, nell'eventuale impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili o rinnovabili;
2. ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo dell'edificio: per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti e senza alterare elementi architettonici di pregio;
3. ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo originario degli spazi liberi quali corti, giardini, orti;
4. realizzazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari ed installazione di impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 1. e 2.;
5. cambio di destinazione d'uso purché compatibile con la tipologia originaria: la compatibilità si riferisce sia al rapporto tra spazi e funzioni, sia alla rappresentatività degli edifici, che non deve essere svilita da usi degradanti.

Nel risanamento conservativo rientrano i seguenti interventi:

1. ripristino, integrazione e se necessario sostituzione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio;
2. ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali: è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano

² Vedi nota precedente, p. 16.

- degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Debbono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;
3. ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi.

Per gli edifici ricadenti nelle zone A - centri storici e nei nuclei rurali individuati ai sensi dell'art. 10 della legge reg. 24/85, le Norme di Attuazione del P.R.G. distinguono due livelli di restauro e precisano ulteriormente i tipi di intervento e i materiali da impiegarsi. Per tali casi vedansi gli artt. 30, 31 e 32 delle N.d.A. del P.R.G.

Gli interventi che non riguardano gli edifici di cui al comma precedente o ricadenti in zone sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico possono essere eseguiti dietro denuncia di inizio attività; in tutti gli altri casi sono soggetti a concessione edilizia.

Art. 7 - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Eccezion fatta per il caso di edifici ricadenti in zona A - centri storici e nei nuclei rurali di cui all'art. 10 della legge reg. 24/85 segnalati in P.R.G., la ristrutturazione può comportare anche la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, purché avvenga per parti e mantenendo i diritti della costruzione esistente rispetto a distacchi e distanze da strade, confini e altre costruzioni.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

La ristrutturazione può comportare la ricomposizione dei volumi con conseguenti modifiche della sagoma, nonché l'accorpamento con l'edificio principale di accessori o pertinenze, purché nel rispetto delle norme specifiche di zona.

Per gli edifici ricadenti nelle zone A - centri storici e nei nuclei rurali di cui all'art. 10 della legge reg. 24/85, le Norme di Attuazione del P.R.G. distinguono due livelli di ristrutturazione e precisano ulteriormente i tipi di intervento ammessi, compreso il riutilizzo dei piani sottotetto. Per tali casi vedansi gli artt. 30, 31 e 32 delle N.d.A. del P.R.G.

Tutti gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione edilizia.

Art. 8 - Nuova costruzione e ampliamento

1. Si definisce “nuova costruzione” l’opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.
2. L’ampliamento, che consiste in un aumento del volume del fabbricato esistente, il cui limite è determinato per le diverse zone dalle Norme di Attuazione del P.R.G., è equiparato a nuova edificazione.
3. Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed accessori degli edifici principali, sia costruite in aderenza che isolate, nonché i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto fissato al suolo non classificabile come opera provvisoria, ad eccezione delle opere esterne realizzate in ottemperanza alla legge sull’abbattimento delle barriere architettoniche quali rampe e ascensori.
4. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti, edificabili nelle diverse zone, sono regolati dalle Norme di Attuazione del P.R.G.

Tali interventi sono normalmente soggetti a concessione edilizia.

Art. 9 - Demolizione

1. La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto in parte un manufatto preesistente.
2. L'intervento rientra nell'ambito della ristrutturazione se riguarda parti dell'edificio esistente ed è finalizzato alla immediata ricostruzione delle stesse nello stesso sedime.
3. La ricostruzione in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione.

In caso di edifici ricadenti in zona A - centri storici e nei nuclei rurali di cui all'art. 10 della legge reg. 24/85, le Norme di Attuazione del P.R.G. distinguono la demolizione con ricostruzione e la demolizione senza ricostruzione. Per gli interventi in queste zone si vedano gli artt. 30, 31 e 32 delle N.d.A. del P.R.G.

La sola demolizione è soggetta ad autorizzazione edilizia; la demolizione funzionale alla ristrutturazione o alla ricostruzione è soggetta a concessione.

Art. 10 - Destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una zona territoriale omogenea, un edificio o una singola unità immobiliare.

2. La destinazione d'uso attribuibile agli immobili deve risultare compatibile con la classificazione di zona, con il grado di protezione attribuito agli edifici e con le caratteristiche storico-culturali individuate dal P.R.G. Le Norme di Attuazione del P.R.G. stabiliscono i casi in cui sono escluse modificazioni alla destinazione d'uso degli immobili o delle singole unità abitative, e i casi in cui invece è possibile, nei limiti definiti dallo stesso strumento generale, procedere a modifiche della destinazione d'uso con o senza opere a ciò preordinate.

3. Per quanto attiene l'immobile singolo o la singola unità abitativa, la destinazione d'uso in essere risulta dalla licenza o concessione edilizia, dalla classificazione catastale attribuita nel primo accatastamento, oppure desumibile dalla tipologia e dall'organizzazione distributiva del fabbricato.

I predetti criteri di rilevamento non sono tra di loro alternativi ma devono essere utilizzati nell'ordine proposto.

4. Ai fini del presente Regolamento sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

A. Residenziale: intendendo qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione.

Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza: accessori, garages, giardino, parco, posto macchina, ecc. In questa destinazione rientrano gli alloggi annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, ecc.).

B. Produttivo: intendendo gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali; a sua volta va distinto l'artigianato di produzione e di servizio.

C. Turistico: sono comprese le strutture ricettive descritte all'art. 6 della legge 15.05.83, n. 217 ad eccezione degli alloggi agrituristici classificati tra le destinazioni rurali; i campeggi e i villaggi turistici come definiti dalla legge reg. 31/84; gli ostelli della gioventù; i rifugi alpini; le pensioni e le locande.

Nelle località di interesse turistico viene attribuita la destinazione turistica alle unità abitative realizzate per funzioni turistiche, quali appartamenti per le vacanze, affittacamere, ecc. e ciò deve risultare dalla concessione edilizia o da altro provvedimento comunale. Nelle località di interesse turistico i locali di pubblico intrattenimento, comprese le discoteche, se inseriti in zone turistico-ricettive, sono classificati tra le destinazioni turistiche.

D. Commerciale-direzionale: sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolge:

- commercio al minuto;
- commercio all'ingrosso;
- somministrazione e vendita di alimenti e bevande, come bar, ristoranti e trattorie;

sono inoltre compresi:

- i locali per pubblici spettacoli o intrattenimento, comprese le discoteche;
- locali per giochi, cure fisiche, etc.;
- ambulatori medici e di analisi;
- studi professionali, agenzie (immobiliari, di viaggi, di pubblicità);
- banche;
- sedi amministrative e commerciali di società, ditte, imprese;
- chioschi ed edicole;
- rimesse di autoveicoli, noleggi, servizi taxi:

E. Rurale: sono compresi i locali, le costruzioni, gli impianti e gli spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo agricolo e all'agriturismo;

F. Servizi: sono considerate le opere descritte dall'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847 e successive modificazioni. Vanno inoltre compresi, con valenza sovracomunale, i campi da golf, le strutture per il motocross, i maneggi, etc. Gli impianti per la distribuzione del carburante, a seconda della loro particolare classificazione, possono essere di valenza solo locale oppure sovracomunale. Vanno comprese inoltre le discariche controllate, gli altri impianti di trattamento dei rifiuti e gli impianti di depurazione delle acque.

5. Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi.

6. L'elencazione degli usi fatta sopra vale anche per la determinazione delle superfici a standard urbanistici che il privato deve cedere o vincolare, sia nell'ipotesi di concessione diretta, sia all'interno di uno strumento urbanistico attuativo.

7. Le Norme di Attuazione del P.R.G. definiscono zona per zona le destinazioni d'uso secondarie compatibili con le destinazioni d'uso principali delle zone.

Salvo diversa previsione delle N.d.A.:

- a) gli usi turistici sono sempre compatibili con la residenza;
- b) gli usi commerciali e direzionali sono sempre compatibili con la residenza ad eccezione delle strutture di vendita all'ingrosso, ipermercati, discoteche e locali di pubblico ritrovo (cinema, teatri, bowling ecc.) che comportino una presenza simultanea superiore a 500 utenti;
- c) sono sempre incompatibili con la residenza gli usi produttivi ad eccezione dei laboratori artigianali non molesti.

E' riconosciuta la compatibilità con la destinazione produttiva per la vendita all'ingrosso, gli ipermercati, le discoteche e i locali di pubblico ritrovo (stadi, pa-

lestre, bowling, cinema, teatri, ecc.) che comportano presenza simultanea superiore a 500 utenti.

8. L'art. 29 delle Norme di Attuazione del P. R. G. determina per le zone residenziali le percentuali di usi diversi ammessi sia nei piani attuativi sia in caso di interventi diretti.

9. Per gli immobili esistenti, ove non esistano particolari indicazioni nel P.R.G., è sempre consentita la modifica della destinazione d'uso in atto per renderla conforme alla destinazione stabilita o prevalente nella Z.T.O. in cui l'edificio ricade.

10. L'intervento di cambio di destinazione d'uso consiste nel modificare, con o senza opere edilizie, la destinazione d'uso del fabbricato o di una sua parte.

Art. 11 - Limitazione degli interventi

In relazione al grado di protezione assegnato dal P.R.G. a singoli edifici, l'entità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente può essere limitato ad una sola parte delle opere rientranti nelle tipologie di intervento descritte agli articoli precedenti. In particolare per gli edifici ricadenti nelle zone A - centri storici e nei nuclei rurali di antica origine individuati ai sensi dell'art. 10 della legge reg. 24/85, vedansi gli artt. 30, 31 e 32 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

CAPO III
ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

Art. 12 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata/Urbanistica rilascia un certificato di destinazione urbanistica che specifica per l'immobile oggetto della richiesta la previsione degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti, o adottati, nel quale sono precisati, in particolare:

- a) i vincoli di carattere urbanistico,
- b) le modalità di intervento con riferiti i limiti parametrici e volumetrici,
- c) le destinazioni d'uso prevalenti per l'immobile e la zona.

2. Detto certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 60 giorni dalla richiesta e conserva validità per un anno a meno che non intervengano modificazioni nella disciplina urbanistica vigente.

Art. 13 - Progetto preventivo

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o di coordinamento con concessioni già rilasciate o in istruttoria, può richiedere al Comune una valutazione preliminare.
2. A tale fine il privato fa pervenire, allegati alla richiesta di parere, una relazione tecnica e gli elaborati ritenuti idonei ad inquadrare l'opera nel contesto ambientale o urbanistico, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali da utilizzare e l'inserimento finale.
3. Il procedimento è disciplinato dalle disposizioni relative al rilascio della concessione edilizia in quanto applicabili, senza obbligo di osservare termini specifici.
4. Il parere della Commissione Edilizia e la relazione del Responsabile del procedimento si limiteranno a indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e, se del caso, preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche prese in esame.
5. Se il privato rispetta nel progetto esecutivo le indicazioni richieste in sede di esame del progetto preliminare, non potranno essere dettate dal Comune prescrizioni diverse, il che non esclude che possano essere richieste ulteriori elaborazioni e imposte altre condizioni.

Art. 14 - Interventi soggetti a concessione edilizia

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata/Urbanistica rilascia concessione edilizia per gli interventi conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale e/o dello strumento urbanistico attuativo, che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ampliano o modificano la struttura e l'aspetto degli edifici esistenti, comportano un maggiore carico urbanistico.

Rispondono a questi requisiti gli interventi relativi a :

- nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni;
- demolizioni e ricostruzioni, anche parziali, di edifici;
- ristrutturazioni edilizie;
- mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie;
- opere di urbanizzazione;
- impianti sportivi con creazione di volumetria;
- aperture di strade, ponti ed altri manufatti stradali;
- costruzione, modificazione e rimozione di distributori di carburante;
- migliorie fondiari che alterino in maniera consistente lo stato del suolo e del paesaggio;
- installazione di tecnostutture, palloni pressostatici.

2. La concessione edilizia va richiesta anche per le varianti cosiddette "essenziali" (vedi art. 40) da apportare alle opere sopra elencate.

Art. 15 - Interventi soggetti a comunicazione e ad autorizzazione

1. Al Responsabile Area Tecnica del Comune va comunicata da parte dei privati interessati, mediante denuncia di inizio attività (D.I.A.), l'esecuzione di opere su edifici esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e attuativi approvati o adottati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

2. Rispondono a questi requisiti le opere di manutenzione straordinaria e le opere di restauro e risanamento conservativo con i limiti di cui sopra.

3. Inoltre sono soggette a D.I.A. le opere relative alle lettere sottoriportate:

- a) opere di demolizione, scavi e reinterri che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- b) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori sia interni che esterni, anche se alterano la sagoma dell'edificio;
- d) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- e) impianti destinati ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- f) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati;
- h) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

4. Unitamente alla denuncia di inizio attività vanno presentati gli elaborati descritti all'art. 19, una relazione tecnica e l'asseverazione resa da un professionista abilitato che certifichi la conformità dei lavori alle previsioni del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

5. L'Amministrazione Comunale può verificare l'esecuzione delle opere denunciate e la conformità delle asseverazioni rilasciate, nelle forme e con la procedura di cui al presente Regolamento (vedi Capo IX).

6. E' richiesta l'autorizzazione edilizia per la realizzazione delle opere sopra indicate qualora gli immobili:

- siano soggetti alle disposizioni delle leggi 1089/'39 e 1497/'39, 349/'91;
- siano compresi in aree di tutela paesaggistica ed ambiti naturalistici definiti dal P.R.G. o in strumenti urbanistici di livello superiore;
- siano compresi in Z.T.O. "A" - centri storici o nei nuclei rurali individuati nel P.R.G. ai sensi della legge reg. 24/'85.

Art. 16 - Interventi liberi

1. Non richiedono alcuna comunicazione preventiva né atti di assenso da parte dell'Autorità comunale:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della lettera a) della legge 457/78;
- b) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola (esclusi dunque i miglioramenti fondiari che implicino modificazioni sostanziali delle quote del terreno) e alla coltivazione di cave e torbiere autorizzate;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;
- d) gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo.

2. Non possono essere considerate opere interne di manutenzione ordinaria quelle implicanti notevoli interventi di adattamento delle pareti interne eseguiti per creare vani accessori o ricavare nuovi volumi o maggiori superfici per le singole unità immobiliari. E' altresì vietata l'artificiosa suddivisione dei lavori in distinti interventi di manutenzione ordinaria.

Tutte le migliorie fondiarie da eseguire in zone di tutela ambientale e paesaggistica devono essere autorizzate.

L'occupazione precaria e temporanea del suolo non può riguardare la discarica o il deposito di materiali di rifiuto, ancorchè solidi e inerti, né il parcheggio stagionale di roulotte e caravans, operazioni tutte soggette ad autorizzazione.

3. Analogamente possono essere realizzate le opere in attuazione di ordinanza sindacale e quegli interventi di assoluta urgenza o necessità per evitare pericoli alla pubblica incolumità.

Per questi ultimi, entro cinque giorni deve essere data comunicazione al Comune delle circostanze che hanno motivato la loro esecuzione assieme all'indicazione dei lavori in atto, al nominativo del direttore dei lavori e della ditta esecutrice.

Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto del Regolamento.

CAPO IV
PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI

Art. 17 - Formulazione delle domande

1. La domanda di concessione o autorizzazione edilizia, come pure la denuncia di inizio attività, formulate su modelli forniti dal Comune devono indicare, assieme ai dati del richiedente, il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.

Eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente e del proprietario, se persona diversa, devono essere comunicate al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

2. Alla domanda vanno allegate le copie delle ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti comunali.

Il loro ammontare ed eventuale aggiornamento è definito con provvedimento della Giunta comunale, che può stabilire anche tariffe per le spese relative a sopralluoghi, stampati, copie di atti, riproduzioni di documenti.

3. Anche se non dichiarato espressamente nella domanda di concessione o autorizzazione edilizia o nella denuncia di inizio attività, è consentito ai tecnici comunali e agli agenti di polizia comunale di accedere alle proprietà interessate all'edificazione o ai nuovi interventi nella fase dell'istruttoria delle richieste pervenute e successivamente durante l'esecuzione dei lavori autorizzati.

4. All'atto della presentazione della domanda al Comune viene rilasciata una ricevuta attestante la data e il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del funzionario responsabile del procedimento che curerà l'istruttoria, l'acquisizione dei pareri obbligatori e proporrà al Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata/Urbanistica il rilascio dell'atto di concessione o autorizzazione edilizia.

Art. 18 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici

1. La domanda diretta ad ottenere la concessione o autorizzazione edilizia, come pure la denuncia di inizio attività, deve allegare gli elaborati tecnici indicati all'art. 19 che consentono di verificare:

- a) il rispetto dei parametri urbanistici di cui alle norme tecniche del Piano Regolatore Generale;
- b) il rispetto dei requisiti di sicurezza, igiene e fruibilità delle opere edilizie, con riferimento alle caratteristiche di cui al 3° comma del presente articolo;
- c) per gli interventi su immobili ricadenti in zona A - centri storici e nei nuclei rurali di antica origine, il rispetto dei requisiti tipologici, ambientali, compositivi e formali precisati dagli artt. 30, 31 e 32 delle N.d.A.

2. Ai professionisti, per le rispettive competenze, è richiesto di asseverare che il progetto edilizio da loro sottoscritto è conforme alle previsioni del P.R.G. e, se del caso, del piano attuativo, e che le scelte tecniche, i materiali, la destinazione finale e gli impianti previsti assicurano il raggiungimento dei requisiti minimi di qualità di cui all'allegato 1 del presente Regolamento. Tale asseverazione va allegata alla domanda o alla denuncia.

3. La struttura tecnica dell'USL esprime il parere igienico-sanitario con riferimento alla sottodescritta serie di requisiti:

- a) dimensione e caratteristiche dei locali rispetto ai quali devono essere verificate in particolare: superfici minime, altezze interne, rapporto di illuminazione, dotazioni igieniche, approvvigionamento idrico e sistema fognario;
- b) benessere ambientale diretto a verificare l'assenza di emissioni di sostanze nocive, la corretta installazione di apparecchi a combustione e lo scarico dei prodotti della combustione, l'illuminazione diretta naturale, la temperatura dell'aria interna e quella superficiale, gli impianti di ventilazione, l'umidità relativa, la difesa dal rumore;
- c) sistemi di approvvigionamento dell'acqua potabile e sistema di smaltimento.

4. Al fine di guidare l'esame del progetto edilizio e di giudicare l'aspetto compositivo dell'intervento e il suo inserimento nel contesto, i professionisti devono indicare nella relazione di accompagnamento del progetto se siano state rispettate le prescrizioni tipologiche del P.R.G., o le ragioni per eventuali proposte che se ne differenziano, e come sia assicurato il corretto inserimento nell'ambiente urbano o rurale.

5. L'indicazione degli elaborati tecnici proposta all'articolo successivo è tassativa.

6. I professionisti sono responsabili, ai sensi degli artt. 359 e 481 del c.p., della completezza della documentazione e della sua ammissibilità.

Analogamente procedono per la certificazione e le asseverazioni che accompagnano la richiesta di abitabilità o agibilità.

Art. 19 - Indicazione degli elaborati tecnici

Alle domande di concessione o autorizzazione edilizia devono essere allegati gli elaborati tecnici sotto elencati per le diverse categorie di opere.

1. Per le nuove costruzioni

- a) copia del parere preventivo di cui all'art. 13, qualora richiesto e rilasciato;
- b) estratti del P.R.G. alle diverse scale e dell'eventuale strumento urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- c) estratto di mappa o tipo di frazionamento aggiornato, esteso fino a identificare elementi con i quali l'intervento può interferire, con particolare riguardo a zone di tutela ambientale e ad allevamenti zootecnici;
- d) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote planimetriche e altimetriche riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi; gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni; la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto; l'indicazione delle reti dei servizi esistenti;
- e) planimetria in scala 1:500 o maggiore, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planovolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione;
- f) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione, la superficie e il rapporto di illuminazione dei locali;
- g) pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- h) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
- i) almeno due sezioni verticali quotate in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- l) dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio e agli indici specifici di zona, nonché eventuali altri dati sugli elementi di cui al precedente punto c);
- m) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori (l'elaborato può far parte della Relazione);

- n) documentazione fotografica a colori relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile oggetto dell'intervento e al suo intorno, in formato conveniente e con didascalie delle immagini e planimetria con i punti di vista;
- o) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati del progetto alle prescrizioni delle Norme di Attuazione del P.R.G. e del Regolamento edilizio.

In particolare nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati:

- per la parte edilizia, tutti i dati necessari a dimostrare la congruità del progetto al P.R.G. e all'eventuale strumento attuativo;
- per la parte igienico-sanitaria, i livelli di prestazione e relativi calcoli di conformità ai requisiti richiesti secondo quanto prescritto dalle norme di legge e regolamentari.

Con cifra si devono indicare nei disegni:

- a) le altezze interne dei locali di ogni piano, le superfici dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta ecc. e le dimensioni delle finestre;
- b) altezze di muri frontali di fabbrica;
- c) dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti;
- d) ogni altro dato necessario per definire l'opera.

Per gli interventi aventi forte rilevanza per le dimensioni o per l'impatto sull'ambiente deve essere presentata anche una simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.

- p) Gli elaborati grafici di progetto di cui sopra, per quanto attiene l'aspetto igienico-sanitario, vanno integrati con l'indicazione dei sotto descritti elementi, oppure, per le stesse finalità, vanno presentati distinti elaborati. Sono necessari una planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
 - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
 - tracciato delle reti di smaltimento delle acqua bianche e nere e caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
 - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
 - impianti tecnologici (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
 - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
 - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
 - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas.

I progetti degli impianti vanno redatti da professionisti abilitati per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/'90 e relativi decreti di attuazione, oppure dovrà essere fornita una dichiarazione del progettista che precisi come l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria degli impianti.

I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447 del 6.12.91.

La dichiarazione prescritta dall'art. 1 della legge 13/'89 va firmata dal progettista e corredata, se del caso, dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dal relativo decreto di attuazione.

2. Per ampliamenti e sopraelevazioni:

le stesse indicazioni del precedente punto 1) dalla lettera a) alla lettera n) sia per lo stato attuale che per quello di progetto.

E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e di quelli da costruire.

Le restanti indicazioni relative ai requisiti igienico-sanitari restano valide se l'opera progettata prevede nuovi impianti.

3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria:

le indicazioni del precedente punto 1) per le lettere a), b), c), nonché, limitatamente alle parti interessate dall'intervento, le disposizioni di cui ai punti f), g), h), i), l) sia per lo stato attuale che per il progetto. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e di quelle da costruire.

Le restanti indicazioni relative ai requisiti igienico-sanitari restano valide se l'opera progettata prevede nuovi impianti.

4. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia:

a) le stesse indicazioni di cui al precedente punto 1);

b) per gli edifici vincolati ai sensi delle leggi 1089/'39 e per gli edifici ricadenti in zona A-centri storici con grado di protezione 1 devono essere prodotti:

- rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1:100 e con particolari in scala maggiore, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);

- repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno;
 - documentazione fotografica specifica per il particolare intervento;
 - progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1:100 e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione dei materiali da impiegare;
 - se necessario, schema degli impianti tecnologici e degli interventi strutturali;
5. Per le nuove recinzioni o loro ampliamenti e modificazioni, e per le tombinature e i nuovi accessi carrai:
- a) stralcio del P.R.G.;
 - b) planimetria dello stato di fatto rilevata sul posto in scala 1:500 con indicata la toponomastica;
 - c) planimetria, ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote planimetriche e altimetriche, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
 - d) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
 - e) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta,
 - f) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - g) l'indicazione dei materiali impiegati.
6. Per le demolizioni:
- a) planimetria aggiornata in scala catastale con l'indicazione dell'intervento e la rappresentazione delle eventuali preesistenze di valore culturale e ambientale;
 - b) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, prospetti e sezioni, in scala 1:100, del manufatto da demolire;
 - c) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.
7. Per gli interventi diversi e le opere minori:
- a) planimetria quotata, in scala adeguata, qualora necessaria;
 - b) prospetti e sezioni quotati in scala adeguata, qualora necessari;
 - c) indicazione dei materiali e dei colori;
 - d) relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente.
8. Per il collocamento la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo:
- a) stralcio del P.R.G.

- b) planimetria catastale;
- c) planimetrie e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100, con l'inserimento nell'ambiente;
- d) relazione illustrativa.

9. Per le mostre e i depositi all'aperto:

- a) stralcio del P.R.G.;
- b) relazione illustrativa;
- c) planimetria dell'area in scala 1:200 o 1:500 con l'indicazione degli spazi destinati alle mostre e depositi, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

10. Per le varianti in corso d'opera

- a) copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicando con opportune grafie o colori indelebili le variazioni apportate;
- b) documentazione richiesta dal tipo di intervento ai punti precedenti, che dovrà risultare sufficiente per documentare anche il risultato finale dell'opera.

11. Per le opere interne soggette a denuncia inizio attività e per ogni altra opera:

- a) relazione illustrativa;
- b) documentazione fotografica della situazione esistente;
- c) elaborati grafici relativi alla categoria delle opere da eseguire;

La relazione tecnica deve precisare gli estremi di precedenti provvedimenti comunali relativi all'immobile soggetto ad intervento comprendendo anche provvedimenti di condono e di sanatoria ex lege 47/'85 e 724/'94.

12. Destinazione d'uso

La definizione delle destinazioni d'uso dei locali va rilevata dai professionisti tenendo presenti le seguenti specificazioni:

a) per gli usi residenziali:

- a.1 locali abitabili: soggiorno, sala pranzo, cucina, locale studio, camera da letto;
- b.1 locali non abitabili (accessori): bagno, wc, cantina, lavanderia, posto macchina, corridoio, vano scale ecc.;

b) per gli usi produttivi:

- a.2 locali abitabili: laboratorio, mostra, studi di progettazione, ufficio, magazzino, mensa con o senza cucina interna;
 - b.2 locali non abitabili (accessori): servizi igienici, archivio, magazzino o deposito, volume tecnico, garage.
- c) per gli usi direzionali e commerciali:
- a.3 locali abitabili: ufficio, negozio, mostra, mensa con o senza cucina interna;
 - b.3 locali non abitabili: servizio igienico, magazzino o deposito, volumi tecnici, garage.
- d) per gli usi relativi al turismo collettivo:
le stesse definizioni descritte alla lettera a), inoltre tutte quelle finalizzate alle strutture collettive: hall, ufficio, sala pranzo, sala soggiorno, sala giochi, bar, negozio, self-service, laboratorio, magazzino, deposito, guardaroba, portineria ecc.
- e) per gli usi agricoli:
1. se relativo a immobile destinato a residenza si fa riferimento alle indicazioni cui alla lettera a);
 2. se relativo alla specifica attività agricola: stalla, deposito, fienile, cantina, magazzino, ricovero attrezzi e macchinari, servizi igienici;
 3. se relativo ad immobile utilizzato anche per agriturismo: sono richiamabili in parte le funzioni per il turismo collettivo.

13. La Giunta Comunale con proprio provvedimento, che può essere variato nel tempo, definisce quali elaborati, oltre a quelli descritti al punto precedente, devono in aggiunta essere richiesti e determina il numero delle copie necessarie alla struttura tecnica comunale per la corretta istruttoria della pratica.

Altre copie del progetto potranno essere successivamente richieste dal responsabile del procedimento senza che questo provochi l'interruzione della procedura.

CAPO V PROCEDURE

Art. 20 - Definizioni dei termini del procedimento di concessione edilizia

1. Il responsabile del procedimento, entro 15 giorni dal protocollo della domanda di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia, richiede l'integrazione della documentazione trasmessa quando dall'esame preliminare rilevi:

- a) che non tutti gli elaborati richiamati all'art. 19 sono stati presentati;
- b) che non è stata asseverata dal professionista abilitato la conformità alle previsioni di P.R.G.;
- c) che non è stata asseverata la conformità delle opere o impianti alle prescrizioni di legge e alle previsioni regolamentari.

2. La richiesta di integrazione interrompe il termine di 60 giorni stabilito per il rilascio della concessione o autorizzazione e deve fissare un termine entro il quale l'interessato dovrà provvedere. Decorso inutilmente questo termine, o l'eventuale proroga comunicata dal responsabile del procedimento per l'integrazione della domanda, la pratica viene archiviata.

Dall'invio dei documenti integrativi decorre nuovamente il termine dei 60 giorni per il rilascio.

3. Nei casi riconosciuti dall'art. 20 della legge reg. 58/'94 (per le Zone Omogenee A, B, C, D) il responsabile del procedimento propone al Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata/Urbanistica il rilascio del nulla-osta idrogeologico da allegare alla pratica in istruttoria prima della formulazione dell'ordine del giorno della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia nel proprio parere, e il Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata/Urbanistica nel rilasciare la concessione o autorizzazione, potranno fare proprie le prescrizioni di natura idro-geologica.

4. Nei 30 giorni successivi alla presentazione della richiesta o della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento provvede ad istruire le pratiche secondo l'ordine cronologico di presentazione, verificando la conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie per quanto attiene i dati metrici e volumetrici e le destinazioni d'uso prevalenti per l'edificio e la zona.

Il responsabile del procedimento:

- accerta la regolarità delle attestazioni del progettista relativamente agli elaborati riconosciuti obbligatori per la particolare opera;
- effettua sopralluoghi e convoca il progettista per chiarimenti;
- acquisisce il parere del settore igiene pubblica dell'USL competente.

La verifica non entra nel merito delle particolari soluzioni progettuali ma accerta sia dichiarata per l'opera edilizia l'idoneità a raggiungere i risultati di qualità conformemente ai requisiti obbligatori cui il progettista deve attenersi.

5. Il responsabile del procedimento propone quindi al presidente della Commissione Edilizia l'iscrizione dell'argomento all'ordine del giorno accompagnando la pratica con una propria relazione.

6. La Commissione Edilizia nei 30 giorni successivi alla prima iscrizione all'ordine del giorno esprime il proprio parere.

7. Il responsabile del procedimento prescinde dal parere della Commissione Edilizia qualora il Consiglio Comunale abbia approvato l'attività di indirizzo della Commissione Edilizia stessa, di cui all'art. 28, definendo le ipotesi in cui il parere non deve essere acquisito, o nel caso in cui lo stesso organo abbia approvato una serie di criteri per la valutazione tecnica di situazioni tipiche e ripetitive.

8. Il responsabile del procedimento ha l'obbligo di trasmettere alla Commissione Edilizia l'elenco degli atti per i quali si è data applicazione ai predetti criteri.

9. Il Sindaco o l'Assessore delegato può disporre l'anticipato esame di una pratica quanto ne sia giustificata l'approvazione:

- per un necessario coordinamento dei nuovi lavori con altri interventi di soggetti pubblici o privati;
- in casi di urgenza da esplicitare nel parere;
- nei casi di pericolo o necessità pubbliche e quando il privato abbia dato corso ai lavori relativi nelle medesime ipotesi.

11. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata/Urbanistica provvede al rilascio della concessione o autorizzazione edilizia entro 15 giorni dall'acquisita proposta del responsabile del procedimento o trascorsi 60 giorni dall'invio dell'autorizzazione ex art. 7 della legge 1497/39 alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Entro lo stesso termine il Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata/Urbanistica può negare la concessione o l'autorizzazione edilizia per le motivazioni che nell'atto stesso devono essere indicate.

12. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata/Urbanistica, quando provvede disattendendo le indicazioni della Commissione edilizia, è tenuto ad esplicitare nell'atto i motivi e a comunicare quanto deciso alla Commissione stessa nella seduta successiva.

13. Ove nei termini sopra descritti non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione edilizia, il privato può richiedere al Presidente della Giunta Regionale l'invio di un commissario ad acta.

I tempi e le modalità per diffidare il Comune ad adempiere e, in caso di ulteriore silenzio, per inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale sono descritti all'art. 2 della legge 9/662.

14. I privati interessati a concessioni o autorizzazioni edilizie relative ad immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/'39 e 1497/'39 non possono attivare la procedura descritta al punto precedente.

Art. 21 - Richiesta di pareri

1. Il titolare di un diritto di proprietà o altro titolo abilitativo può richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni ad altre Pubbliche Amministrazioni che obbligatoriamente devono esprimersi prima del provvedimento finale di rilascio della concessione edilizia o prima dell'inizio dei lavori.

2. Alla domanda di concessione o di autorizzazione il richiedente può allegare i pareri di altre Amministrazioni Pubbliche o, riservandosi di produrle successivamente, allegare le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni.

3. Gli stessi pareri possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti che nel termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta devono esprimere il parere, il nulla osta o l'autorizzazione di competenza.

4. Decorso il termine previsto al punto precedente il Comune e il privato possono prescindere dal parere.

Quest'ultima previsione non è applicabile per le concessioni relative ad interventi su beni vincolati ai sensi delle leggi 1089/'39 e 1497/'39.

5. La certificazione, autorizzazione o parere richiesto alle Pubbliche Amministrazioni, di cui ai punti precedenti, seppure escludano o condizionino l'esecuzione dell'intervento richiesto, non impediscono la prosecuzione dell'istruttoria della pratica edilizia da parte del responsabile del procedimento.

6. Spetta infatti esclusivamente all'interessato, cui sarà notificato il parere dall'Amministrazione Pubblica, richiedere eventualmente il ritiro della domanda agli atti.

Art. 22 - Opere e interventi urbanistici o edilizi di competenza dello stato o di altri Enti pubblici

1. Per le opere pubbliche o gli interventi edilizi-urbanistici di competenza dello Stato, di Enti o Aziende Statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, ad eccezione di quelli destinati alla difesa militare, l'accertamento di conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale è fatto d'intesa con la Regione in applicazione dell'art. 81 del D.P.R. 616/77.

2. Per le opere pubbliche o gli interventi edilizi-urbanistici della regione, di Enti o Aziende regionali, ove esista conformità allo strumento urbanistico generale è necessario acquisire il previo parere del Responsabile Area Tecnica del Comune. Se invece la localizzazione dell'opera o dell'intervento regionale non risulti conforme alle previsioni del Piano Regolatore Generale, va richiesto al Consiglio Comunale di esprimere un parere che nel provvedimento di approvazione del progetto va indicato.

L'approvazione del progetto comporta variazione urbanistica, dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dei lavori, e sostituisce la concessione o autorizzazione edilizia.

3. Per le opere pubbliche, di competenza della Provincia, di altri Enti locali o di altri Enti pubblici va richiesto al Responsabile Area Tecnica del Comune il rilascio della concessione edilizia.

4. L'attività consultiva del Consiglio Comunale di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo non richiede il previo parere della Commissione Edilizia comunale.

Art. 23 - Opere comunali

1. Le opere pubbliche o gli interventi edilizi e urbanistici proposti dal Comune non necessitano di concessione o di autorizzazione edilizia.

La Giunta Comunale, competente nell'approvazione dei progetti, può acquisire il preventivo parere della Commissione Edilizia o della Commissione Edilizia Integrata, nel caso di opere o di interventi soggetti alle leggi 1089/'39 e 1497/'39.

2. Il competente ufficio comunale è comunque responsabile dell'istruttoria diretta a valutare la conformità dell'opera o dell'intervento alle previsioni del Piano Regolatore Generale, demandando alla Commissione Edilizia, o alla Commissione Edilizia Integrata, l'approfondimento degli altri aspetti.

CAPO VI LA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 24 - Composizione

1. Il rilascio della concessione edilizia e dell'autorizzazione edilizia sono preceduti da un parere tecnico, nei limiti e per gli aspetti definiti agli artt. 26 e 27, formulato da una Commissione Edilizia nominata dal Consiglio Comunale.

2. La Commissione edilizia è composta da membri di diritto e da membri elettivi. Sono membri di diritto il Sindaco, o un Assessore suo delegato, che assume la Presidenza della Commissione, e il Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata/Urbanistica, o suo delegato nell'ambito dello stesso settore.

Il Consiglio Comunale nomina n. 5 esperti, ciascuno con voto limitato ad uno, assicurando la presenza di un componente eletto dalle minoranze.

3. Nelle ipotesi previste dall'art. 4 della legge reg. 31.10.94 n. 63 la Commissione è integrata da due esperti pure essi nominati dal Consiglio Comunale tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico monumentali.

4. La qualificazione di esperto, per tutti i componenti nominati sia nelle materie urbanistiche e edilizie che in quelle ambientali, va documentata con riferimento al titolo di studio, alla qualificazione professionale, alle attività e agli incarichi svolti, da comprovare anche mediante autocertificazione.

Il Comune può disporre forme di pubblicità o di selezione dei candidati accettando candidature proposte sia da associazioni di categoria, ordini o collegi professionali, che da singoli cittadini in possesso dei requisiti specifici.

5. Assiste alle sedute senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, un impiegato proposto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata/Urbanistica.

6. Ai componenti la Commissione Edilizia spetta un gettone di presenza determinato dal Consiglio comunale e il rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni.

Art. 25 - Durata in carica

1. La Commissione Edilizia dura in carica per un periodo di quattro anni decorrente dalla data del suo insediamento.

Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.

2. Per la decadenza di un membro sono richiamate le disposizioni previste per i consiglieri comunali.

3. La Commissione Edilizia deve essere obbligatoriamente rinnovata entro la scadenza, potendo esercitare legittimamente le proprie funzioni per i 45 giorni successivi al termine del mandato.

Oltre tale data, se dovesse esprimere pareri, questi ultimi sono considerati nulli.

Operano ad ogni modo le indicazioni di cui al punto 5 dell'art. 36 della legge 8.06.90 n. 142 nel caso il Consiglio Comunale fosse impossibilitato a provvedere al rinnovo della Commissione Edilizia.

Art. 26 - Attribuzioni

1. La Commissione Edilizia:

- esprime il proprio parere sulle istanze di concessione e autorizzazione edilizia, successivamente alla verifica di conformità dell'Ufficio Tecnico, in merito agli aspetti architettonici e compositivi delle opere edilizie o degli interventi proposti;
- verifica il loro adeguato inserimento nell'ambiente urbano e rurale e nel paesaggio;
- riserva attenzione alle tipologie, ai materiali e ai colori;
- verifica le destinazioni d'uso previste.

2. La Commissione Edilizia entro i termini definiti all'art. 28 può richiedere all'Ufficio preposto all'istruttoria un approfondimento, che non comporta tuttavia l'interruzione dei termini, limitatamente alle problematiche richiamate al punto 1) di competenza della Commissione.

3. Il Sindaco o l'Assessore delegato non può richiedere il riesame della pratica quando il parere sia stato reso.

Art. 27 - Competenze

1. La Commissione Edilizia esprime un parere obbligatorio su tutte le richieste di rilascio di concessione e autorizzazione edilizia.
2. Sono inoltre sottoposte all'esame della Commissione edilizia:
 - le varianti cosiddette "essenziali" a concessioni già rilasciate;
 - le proposte di annullamento di concessioni anche tacitamente assentite;
 - le determinazioni su opere abusive;
 - gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa sia pubblica che privata.
3. Alla Commissione edilizia possono essere richiesti pareri:
 - in merito ad opere pubbliche di competenza comunale;
 - alla modifica del Piano Regolatore Generale, delle Norme tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio.
4. La Commissione edilizia integrata dagli esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente esprime pareri obbligatori in merito a:
 - autorizzazioni ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/'39, come integrata dall'art. 1 della L. 431/'85, per gli interventi che ricadono in ambiti soggetti a tutela paesaggistico-ambientale;
 - determinazione dell'indennità prevista dall'art. 15 della stessa legge 1497/'39 sia nell'ipotesi di danno ambientale come per il solo profitto conseguito;
 - autorizzazioni relative alle linee telefoniche interrato, agli impianti per l'allacciamento delle singole utenze e ai punti telefonici pubblici ove ricadano in ambiti soggetti alla legge 1497/'39, come integrata dall'art. 1 della L. 431/'85.

Art. 28 - Attività di indirizzo

1. Al fine di uniformare e meglio specificare gli indirizzi in ordine ai pareri che spetta alla Commissione Edilizia esprimere, la stessa Commissione può redigere un documento nel quale vengono definiti criteri generali relativi ai requisiti tipologici, paesaggistico-ambientali e di qualità architettonica degli interventi sul territorio.
2. Il documento preciserà anche le ipotesi in cui il responsabile del procedimento può prescindere dal parere della Commissione Edilizia formulando direttamente la proposta di concessione o autorizzazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico che le rilascia. Ciò potrà avvenire nel caso il documento di indirizzi abbia precisato una serie di criteri per la valutazione tecnica di situazioni tipiche e ripetitive esplicitamente contemplate.
3. Il documento di indirizzi precisa ancora quando e in che limiti sono ammissibili audizioni di professionisti o di privati.
4. La stessa Commissione Edilizia può richiedere alla Giunta comunale di definire con apposito atto quali elaborati tecnici, oltre a quelli riconosciuti obbligatori dal presente Regolamento, debbano essere richiesti.

Art. 29 - Regolamentazione interna

1. La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal suo Presidente con avviso ai componenti fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione.

2. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata predispone l'ordine del giorno distinguendo quali argomenti devono essere trattati in Commissione Edilizia integrata con i componenti esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente.

3. L'ordine del giorno, che va allegato all'avviso di convocazione e pubblicato all'albo pretorio, precisa il tipo di intervento edilizio, il nome del richiedente e del tecnico progettista.

4. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e della metà dei componenti.

Le riunioni non sono pubbliche.

Possono essere sentiti i tecnici redattori del progetto in esame nei modi e limiti previsti nei criteri di indirizzo cui all'art. 28.

La Commissione edilizia può svolgere sopralluoghi se ritiene utile un più approfondito esame delle situazioni per le quali va emesso il parere e se dai componenti è richiesto.

5. Il parere è assunto a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione. In caso di parità prevale il parere il Presidente.

Nelle riunioni di Commissione, ai componenti eletti dal Consiglio Comunale sono applicabili le norme di incompatibilità previste per i consiglieri comunali oltre alle particolari norme deontologiche cui devono attenersi i professionisti nominati. Singolarmente ai componenti interessati devono essere fatte presenti le situazioni che li obbligano ad assentarsi.

6. Nelle ipotesi in cui opera le Commissione Edilizia integrata i pareri possono essere assunti solo se è presente almeno uno dei due componenti esperti in bellezze naturali e tutela dell'ambiente.

La loro presenza modificherà il numero dei componenti per dichiarare regolare la seduta e per esprimere il parere.

7. I singoli commissari possono chiedere che sia verbalizzato il motivo del proprio voto contrario o della astensione.

Il parere degli esperti in bellezze naturali e tutela dell'ambiente va verbalizzato anche se favorevole.

Le loro valutazioni vanno puntualmente indicate anche nel decreto autorizzativo da trasmettere alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

8. I pareri sono sottoscritti dal Presidente e dal Segretario della Commissione.

9. Il Segretario della Commissione Edilizia è responsabile della trasmissione del parere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata entro i termini definiti dall'art. 21.

CAPO VII
ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI
L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 30 - Contenuti della concessione o dell'autorizzazione edilizia

1. L'atto di concessione edilizia deve riportare l'intera procedura, con indicate le prescrizioni alle quali è subordinata l'esecuzione delle opere.
2. L'atto di concessione deve contenere:
 - a) l'identificazione del titolare della concessione stessa e gli estremi della domanda presentata;
 - b) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere assentite con riferimento alle tavole di progetto che a parte vengono elencate intendendosi allegati alla concessione edilizia;
 - c) il richiamo alle N.d.A. del P.R.G. ed eventualmente dello strumento urbanistico attuativo che legittimano e disciplinano l'intervento concessionato;
 - d) gli estremi dei pareri acquisiti e delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, ovvero l'intervenuto silenzio per decorso dei termini entro i quali il parere doveva essere espresso;
 - e) i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. Il termine massimo per l'esecuzione dei lavori è fissato in anni tre dalla data dell'inizio, tuttavia il Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata/Urbanistica per considerazioni che devono essere indicate nell'atto di concessione può decidere un termine più breve. Possono altresì essere concesse proroghe oltre il periodo dei tre anni per fatti estranei all'esecutore dei lavori o quando le caratteristiche tecniche delle opere concessionate giustificano il ritardo.
 - f) l'entità e le modalità di corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione;
 - g) nel caso di concessioni convenzionate, fa parte della concessione anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo da trascriversi secondo quanto specificato all'art. 35.

La concessione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti di terzi, anche se il provvedimento non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

3. Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione viene comunicato all'interessato che dopo avere versato l'importo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione o avere rilasciato fidejussione per le rate non ancora pagate, nel termine di 120 giorni può ritirarla.

La notifica non è necessaria se l'interessato provvede direttamente al ritiro del provvedimento.

4. Con la concessione viene restituita una copia, vidimata dall'Ufficio Tecnico comunale, degli elaborati che descrivono i lavori e le opere da eseguire con indicate le particolari prescrizioni.

5. La comunicazione della concessione o autorizzazione rilasciata viene pubblicata all'albo pretorio e chiunque è interessato può prendere visione degli elaborati presso l'Ufficio Tecnico comunale ed eventualmente proporre ricorso al Presidente della Provincia entro 60 giorni dalla pubblicazione.

6. La concessione legittima il titolare ad iniziare i lavori entro un anno dalla notifica del rilascio.

Oltre tale termine, se i lavori non siano iniziati, la concessione decade.

7. Se il titolare della concessione non esegue o non completa l'opera nei termini cui al 2° comma, lett. e), deve richiedere una nuova concessione o autorizzazione che interesserà la parte non ancora eseguita.

In quella sede l'Ufficio tecnico conguaglierà l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione dovuti.

Art. 31 - Vincolo di pertinenza

1. L'area su cui insiste il fabbricato, comprendendo anche gli spazi a verde o a parcheggio, costituisce pertinenza urbanistica.

Tutta intera detta area è soggetta agli indici volumetrici e di superficie e alla destinazione d'uso della Z.T.O. di riferimento.

2. Nelle ipotesi disciplinate dalla legge reg. 24/'85 e dalla legge 122/'89 il vincolo relativo all'area che legittima l'intervento deve essere trascritto.

3. Solo una variante urbanistica che disciplini diversamente l'area di pertinenza del fabbricato potrà modificare il preesistente vincolo di cui al comma 2° del presente articolo e potrà proporre altri indici volumetrici e di superficie e una diversa destinazione d'uso.

Art. 32 - Voltura della concessione

1. La concessione edilizia, come pure l'autorizzazione, è trasferibile a terzi che hanno acquisito nel frattempo la proprietà o che possono fare valere sull'immobile, oggetto di intervento, altro titolo abilitativo.
2. A seguito della comunicazione fatta dal titolare della concessione o autorizzazione edilizia e acquisiti gli atti relativi al subentro di un nuovo soggetto cui dovrebbe essere riferita la concessione, l'Ufficio Tecnico comunale annota il cambio di titolarità della concessione ed assume garanzie per il versamento degli oneri e del contributo sul costo di costruzione non pagati e per gli obblighi assunti in precedenza per la corretta esecuzione delle opere e degli interventi edilizi.
3. Anche in caso di subentro di altro titolare, rimangono sempre confermati i termini di validità e di decadenza della originaria concessione o autorizzazione.

Art. 33 - Onerosità della concessione

1. La legge regionale determina la quantità di standard che il privato deve conferire o alla cui realizzazione deve contribuire.
2. Il contributo che il Comune richiede al privato è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.
3. L'Ufficio Tecnico comunale - Edilizia Privata determina il loro ammontare ovvero dà applicazione alla Convenzione, che accompagna gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, ove sono descritte le opere da realizzare, i tempi e le garanzie per la loro corretta esecuzione.
4. Per le situazioni in cui è ammissibile monetizzare la superficie da destinare a servizi relativa ai piani attuativi, come previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.G., il Consiglio Comunale determina per le varie zone i parametri per stabilirne il valore a metro quadrato.
5. Non può essere monetizzato lo standard per i parcheggi entro il limite minimo definito dall'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122; né possono essere autorizzati cambi di destinazione d'uso che seppure compatibili con la destinazione principale dell'immobile non conferiscono gli standard obbligatoriamente previsti per nuova costruzione.
6. L'autorizzazione edilizia non è onerosa, salvo il caso di cambio di destinazione senza opere, al quale si applica la differenza fra gli oneri e contributi relativi alla nuova destinazione rispetto alla precedente.
7. Sono concessi gratuitamente gli interventi di restauro e ristrutturazione, compresi gli ampliamenti fino ad un massimo del 20 % del volume esistente, nel caso riguardino edifici unifamiliari di cui si mantiene la destinazione residenziale.

Art. 34 - Oneri di urbanizzazione

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle Tabelle parametriche proposte dalla Regione e con le variazioni motivate in rapporto a specifiche situazioni locali, nei limiti definiti dalle leggi statali e regionali.

2. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio delle autorizzazioni a lottizzare o delle concessioni edilizie.

Il privato può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di quattro rate, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori.

Si applicano gli interessi legali cui all'art. 1282 c.c.

Il Comune ha l'obbligo di acquisire idonee garanzie secondo le indicazioni dell'art. 81 della legge reg. 61/'85, provvedendo, nei casi di mancato versamento delle quote successive alla prima, per il recupero del credito.

3. Anche per le concessioni tacitamente assentite è fatto obbligo al privato di corrispondere le quote relative all'ammontare degli oneri di urbanizzazione prima di dare inizio ai lavori potendo il Responsabile Area Tecnica del Comune ordinare la loro sospensione se non si sia provveduto.

Valgono, a tale riguardo, le identiche previsioni circa la rateizzazione del contributo e le garanzie da fornire al Comune descritte ai punti 1) e 2).

4. L'Ufficio Tecnico comunale - Edilizia Privata decide rispetto a richieste di concessione edilizia gratuita e a quelle che comportano il solo versamento degli oneri di urbanizzazione, obbligandosi il privato a sottoscrivere con il Comune una convenzione che limita la commerciabilità dell'immobile.

5. L'Ufficio Tecnico comunale - Edilizia Privata provvede ad applicare la misura del contributo sul costo di costruzione, determinata dal Consiglio Comunale per gli interventi relativi ad opere con destinazione diversa da quella residenziale, considerando la superficie utile di tutti i piani compresi quelli interrati.

6. Per le attività produttive la quota del contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e a quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.

7. Per gli interventi relativi a strutture di artigianato artistico o di servizio, il contributo per le spese di urbanizzazione determinato ai punti precedenti va ridotto alla metà.

Art. 35 - Contributo sul costo di costruzione

1. Il Consiglio Comunale, conformemente alle indicazioni regionali, provvede a determinare l'ammontare della quota di contributo relativo al costo di costruzione e l'incidenza percentuale da applicare alle diverse destinazioni.

2. L'Ufficio Tecnico comunale - Edilizia Privata all'atto del rilascio della concessione edilizia determina in maniera preventiva, con riferimento agli elaborati tecnici di progetto agli atti, l'ammontare del contributo che verrà definitivamente accertato sulla base della documentazione allegata alla dichiarazione di ultimazione dei lavori conguagliando l'importo del contributo versato.

3. Il contributo relativo al costo di costruzione può essere suddiviso in quattro rate, di cui l'ultima viene corrisposta entro 60 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori, applicando gli interessi legali di cui all'art. 1282 c.c.

Al concessionario va richiesta la presentazione di una fidejussione o altra apposita garanzia che rassicuri il Comune del corretto adempimento dell'obbligazione assunta.

4. Il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto per opere o impianti destinati alla residenza.

Per gli usi turistici, commerciali e direzionali va applicata la incidenza percentuale specificatamente determinata dal Consiglio Comunale, come indicato al punto 1).

Il contributo relativo al costo di costruzione non è invece dovuto quando in applicazione dell'art. 7 della legge 28.01.77 n. 10 con atto unilaterale d'obbligo o con convenzione da trascrivere nei registri immobiliari il privato limiti la commerciabilità dell'immobile o dell'unità abitativa da realizzare.

Art. 36 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

1. Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta quale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. L'Ufficio Tecnico comunale - Edilizia Privata, in conformità all'art. 86 della legge reg. 61/'85, provvede a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale ammissibile sulla base del computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
3. La determinazione dello scomputo per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione primaria va commisurata al costo reale delle opere che il privato deve cedere con obbligo di congruare l'importo ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello sostenuto.
4. Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria è generalmente possibile ove il privato sia obbligato ad intervenire su aree classificate a standard di P. R. G. incluse all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo.

CAPO VIII ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE

Art. 37 - Inizio lavori

1. Il titolare della concessione edilizia ha obbligo di comunicare al Comune l'inizio dei lavori chiedendo preliminarmente, ove trattasi di nuovi fabbricati, l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello.

Con la stessa comunicazione, o con nota distinta, il privato, se non risultasse da precedenti atti, deve comunicare il nominativo del direttore dei lavori e della ditta assuntrice.

2. Il privato può dare avvio ai lavori, decorsi 10 giorni dalla denuncia di inizio, entro i quali il Comune può effettuare sopralluogo, approvando i punti fissi di cui al punto precedente e redigendo in contraddittorio con le parti il relativo verbale.

3. Qualora la struttura tecnica non provveda al sopralluogo, il direttore dei lavori trasmette al Comune un'apposita relazione dove sono descritte in dettaglio le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati.

4. Con la comunicazione di inizio lavori vanno pure trasmesse copie:

- a) della denuncia al Genio Civile per l'esecuzione delle opere in cemento armato e in acciaio ai sensi della legge 5.11.1971 n. 1086;
- b) delle autorizzazioni, pareri, nulla-osta che dovevano essere acquisiti prima dell'inizio delle opere;
- c) dei progetti relativi ai nuovi impianti, quando ne sia dovuto il deposito e non sia stato richiesto in precedenza;
- d) della domanda di autorizzazione rivolta ai Vigili del Fuoco quando ne ricorrano i termini.

5. Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari di concessione o di autorizzazione, ciò in relazione alla responsabilità loro riconosciuta dall'art. 6 della legge 28.02.1985 n. 47.

6. Deve essere posta all'interno del cantiere, visibile dall'esterno, una tabella di adeguate dimensioni con indicati:

- natura dell'intervento;
- nome del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, e, ove occorre, del tecnico incaricato del calcolo statico;
- nome del titolare della concessione;
- estremi dell'atto comunale.

7. Una copia della concessione a edificare, dell'autorizzazione a lottizzare e degli elaborati tecnici approvati devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

Art. 38 - Conduzione del cantiere

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni dei fabbricati esistenti, etc.) l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.

In particolare si richiama la normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e per quanto attiene il presente Regolamento devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritti dal Comune.

3. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

4. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

5. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di ml. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

6. Il Responsabile Area Tecnica del Comune ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. - 39 Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato deve presentare domanda su moduli forniti dal Comune ed ottenere la concessione relativa. Nella domanda va precisata l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera allegando gli elaborati di progetto a ciò necessari o richiamando quelli presentati per il rilascio della concessione edilizia.

2. Le modalità di occupazione e di esecuzione dei lavori previsti sono fissate nella concessione; in tal caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

3. Il Responsabile Area Tecnica del Comune ha facoltà di revocare la concessione di occupazione del suolo pubblico e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni climatiche.

4. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile Area Tecnica del Comune può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una cauzione.

Art. 40 - Varianti in corso d'opera

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto concesso.
2. Si considerano “variazioni essenziali” le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto relative ai parametri e nei limiti proposti al 3° comma dell'art. 92 della legge reg. 61/'85, che necessitano di distinta concessione edilizia da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario.
3. Il rilascio della nuova concessione può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori, che possono essere precisati nell'atto stesso.
4. Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità per oneri di urbanizzazione o contributo sul costo di costruzione come per la concessione edilizia originaria.
5. Tutte le altre varianti, che sono quindi classificabili come non essenziali, devono essere comunicate all'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata prima della certificazione di ultimazione dei lavori.
6. Le varianti, anche non essenziali:
 - a) se relative ad immobili vincolati dalla legge 1089/'39 richiedono l'autorizzazione comunale, previo parere della Commissione edilizia integrata, e il nulla-osta della competente Soprintendenza;
 - b) quando interessino beni vincolati dalla legge 1497/'39, come modificata dall'art. 1 della legge 431/85, richiedono una distinta autorizzazione nel caso di alterazione dello stato dei luoghi provocata dal nuovo intervento (o dalla variazione anche non “essenziale” dell'intervento in atto), eppure nel caso di alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici rispetto all'originaria concessione.

Art. 41 - Ultimazione dei lavori

1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata all'Ufficio Tecnico comunale - Edilizia Privata entro il termine di validità della concessione o autorizzazione edilizia.
2. I documenti necessari per verificare la conformità delle opere realizzate al progetto e per richiedere il certificato di abitabilità o agibilità sono i seguenti:
 - a) certificazione del direttore dei lavori di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, attestante inoltre l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
 - b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica;
 - c) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico ai fini del contenimento dei consumi energetici;
 - d) dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici installati nell'immobile, ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90, rilasciate dalle ditte installatrici;
 - e) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per insediamenti civili, o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque secondo le disposizioni della Legge 319/76 e della Legge reg. 7/83 e successive modificazioni.
 - f) documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva di copia delle planimetrie.

Nei casi in cui sia necessario vanno allegati:

- g) certificato finale di prevenzione incendi o copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF.;
- h) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24.05.88 n. 203;
- i) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14.06.1989 n. 236 (superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche);
- l) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.

Art. 42 - Certificato di abitabilità o agibilità

1. Nessuna costruzione può essere occupata senza autorizzazione d'uso rilasciata dal Responsabile Area Tecnica del Comune o tacitamente assentita ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22.04.94, n. 425.

Detta autorizzazione è altresì necessaria per l'occupazione di edifici nei quali siano stati eseguiti interventi di demolizione con:

- ricostruzione;
- ampliamento e/o sopraelevazione;
- restauro e ristrutturazione edilizia;
- cambio di destinazione d'uso con opere edilizie.

2. Il certificato di abitabilità o agibilità rilasciato dal Responsabile Area Tecnica del Comune o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e concessionata, certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità.

In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati alla concessione edilizia e sue eventuali varianti.

3. L'Ufficio Tecnico comunale, acquisita la dichiarazione di ultimazione lavori completa della documentazione descritta all'art. 39, nei 30 giorni successivi può verificare la conformità delle opere al progetto approvato e la validità delle soluzioni tecniche realizzate per quanto attiene l'aspetto igienico-sanitario con riferimento agli elementi oggettivi definiti e alle modalità di controllo proposte nell'Allegato 1 al presente Regolamento.

4. Nell'ipotesi fosse stata presentata una documentazione incompleta nelle dichiarazioni o attestazioni, può essere richiesta per una sola volta l'integrazione della documentazione.

Se il privato non ottempera nei termini di 60 giorni, la documentazione passa agli atti e, scaduti i termini di validità della concessione o autorizzazione, non potranno essere prese in esame nuove richieste.

5. Ove non si provveda a visita ispettiva da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, l'abitabilità si intende acquisita trascorsi 45 giorni dalla presentazione della richiesta, completa delle attestazioni e certificazioni di cui all'art. 39.

6. Trascorso detto termine il Comune e gli Enti erogatori dei servizi potranno disporre l'attivazione delle rispettive forniture.

7. Nei successivi 180 giorni l'Ufficio Tecnico comunale può ispezionare la struttura realizzata ed eventualmente richiedere la dichiarazione di non abitabilità o agibilità.

8. La dichiarazione di non abitabilità o agibilità va pure comunicata agli Enti erogatori di servizi poiché ai sensi dell'art. 45 della legge 47/85 devono a loro volta revocare i contratti di fornitura sottoscritti.

9. Il certificato di agibilità per le strutture produttive risponde ai soli fini edilizi, mentre l'esercizio della specifica attività, soggetto alla vigilanza sanitaria, potrà iniziare solo a seguito di apposita denuncia al settore Igiene Pubblica dell'USL chiamato a verificare il rispetto della normativa specifica.

10. Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere devono essere comunque comunicate al settore igiene pubblica dell'USL che potrà proporre ispezioni e accertamenti sulla permanenza delle condizioni igieniche e sanitarie.

11. I locali nei quali è svolto lavoro a domicilio, come definito dalla legge 18.12.73 n. 877, anche se costituiscono parte integrante dell'abitazione del lavoratore a domicilio, devono rispondere a tutte le prescrizioni che interessano i locali ad uso produttivo.

Detta destinazione d'uso deve essere dichiarata al momento della presentazione della domanda di concessione o autorizzazione edilizia. Quando poi si intenda modificare l'originaria destinazione, è richiesta autorizzazione e apposito rilascio del certificato di agibilità.

Art. 43 - Dichiarazione di non abitabilità e di non agibilità

1. Le condizioni di non abitabilità e di non agibilità di un fabbricato sono dichiarate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale - Edilizia Privata/Urbanistica quando, acquisito il parere del settore igiene pubblica dell'USL e a seguito di verifica in loco, riscontri condizioni che ove fossero state riconosciute in sede di rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità non avrebbero consentito di esprimere parere favorevole.

2. Per le abitazioni esistenti, considerando tali anche quelle che hanno acquisito l'abitabilità a seguito dell'intervenuto silenzio di cui all'articolo precedente, devono ricorrere almeno una delle seguenti situazioni:

a) rispetto alle condizioni igieniche e sanitarie:

- la mancanza d'acqua corrente,
- la mancanza di servizi igienici interni all'abitazione,
- la mancanza di qualsiasi sistema di riscaldamento.

b) rispetto all'utilizzo dei locali:

- non ci sia un ricambio d'aria sufficiente a causa di altezze medie dei locali abitabili inferiori a m. 2,40 o a causa di una superficie inferiore a mq. 28 per alloggio occupato da una persona e a mq. 38 per due persone (D.M. 5.07.1975);

c) rispetto alla destinazione d'uso dei locali:

- siano utilizzati impropriamente sottotetti, seminterrati, rustici, box ecc.

d) rispetto a situazioni di pericolo:

- quando l'edificio sia interessato alla presenza di gas, materiali pericolosi, nocivi e/o inquinanti.

3. Per le strutture produttive: la dichiarazione di inagibilità originaria o successiva può essere dichiarata quando non siano rispettate le specifiche norme di sicurezza richieste dalle attività particolari che vengono svolte nell'immobile e siano verificate situazioni analoghe a quelle descritte al punto 2.

4. La dichiarazione di non abitabilità o di non agibilità comporta per l'autorità comunale l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'immobile, impedirne l'accesso, imporre a chi ha ingenerato il pericolo di porre rimedio e di compensare il danno eventuale di persone terze.

Ad eccezione delle ipotesi di pericolo alla pubblica incolumità, per le quali può intervenire direttamente il Comune, salvo rivalsa per le spese sostenute, al privato è richiesta la presentazione di un apposito progetto la cui procedura di approvazione è identica a quella definita agli artt. 21 e seguenti del presente Regolamento.

CAPO IX
VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Art. 44 - Vigilanza

1. La legge attribuisce al Sindaco i poteri di vigilanza in merito alla corretta esecuzione dei lavori o interventi edilizi che devono rispettare le norme e le prescrizioni dello strumento urbanistico generale e del regolamento edilizio, le indicazioni formulate in sede di rilascio della concessione edilizia e le norme di sicurezza e pubblica incolumità, rispetto alle quali con propria ordinanza può richiedere:

a) la sospensione dei lavori;

b) la demolizione e la rimessa in pristino;

c) l'attivazione di interventi che eliminano situazioni di pericolo o di danno alla pubblica incolumità e che riportano l'edificio o l'area degradata in situazione di decoro.

2. Il Sindaco si avvale degli ufficiali o agenti di polizia comunale e dell'Ufficio Tecnico comunale, che hanno diritto di accesso agli immobili secondo le leggi vigenti.

Art. 45 - Sospensione dei lavori

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Sindaco emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:

- a) opere prive di titolo di concessione o autorizzazione o non denunciate;
- b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
- c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Sindaco il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
- d) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate all'art. 38 prima dell'inizio dei lavori;
- e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
- f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi e Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.

2. L'ordinanza di sospensione:

- va emessa dal sindaco entro 15 giorni dall'accertamento dell'irregolarità;
- non richiede il preventivo parere della Commissione Edilizia;
- va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia comunale al proprietario dell'immobile, al richiedente la concessione o autorizzazione edilizia, al direttore e all'esecutore dei lavori.

3. L'ordinanza di sospensione dei lavori non può essere emessa per consentire al Comune di verificare la legittimità della concessione o autorizzazione rilasciata, ma deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia comunale o da parte dell'Ufficio Tecnico comunale verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Sindaco.

4. Nel termine di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Sindaco emette il provvedimento definitivo.

5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine di cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere d), e), f) del punto 1, trattandosi di elementi formali che interessano la procedura.

Art. 46 - Annullamento

1. Ove il Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata/Urbanistica accerti, tramite i propri uffici, che la concessione o autorizzazione non avrebbe potuto essere rilasciata ovvero che i lavori denunciati non avrebbero potuto essere eseguiti, oltre a sospendere i lavori come definito all'art. 45, può decidere l'annullamento anche dei propri precedenti provvedimenti.
2. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata/Urbanistica, acquisito il parere della Commissione Edilizia, deve motivare il proprio provvedimento con riferimento al preminente interesse pubblico.
3. Analogamente può essere deciso per concessioni o autorizzazioni tacitamente assentite per decorrenza dei termini.

Art. 47 - Sanzioni

1. Le legge determina i casi in cui il Sindaco, con ordinanza, richiede la demolizione e la rimessa in pristino delle opere in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale, che non possano essere sanate con un successivo provvedimento autorizzatorio.

Analogamente il Sindaco richiede la rimessa in pristino per quelle opere di trasformazione urbanistica e/o edilizia che mancando delle preventiva autorizzazione danneggiano la "bellezza" d'assieme tutelata dalla legge 1497/'39 come integrata dall'art. 1 della L. 431/'85 o interessano edifici vincolati dalla legge 1089/'39.

2. La determinazione del Sindaco è preceduta dal parere della Commissione Edilizia o della Commissione Edilizia Integrata ove siano interessati beni vincolati dalla sopracitate leggi 1089/'39 e 1497/'39, tranne il caso di lavori allo stato iniziale eseguiti su aree assoggettate a vincolo di inedificabilità, destinate a opere o a spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, per i quali entro 15 giorni va decisa l'immediata demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

3. E' pure disciplinata dall'art. 92 delle legge reg. 61/'85 la procedura di acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere abusive con il terreno di pertinenza, esistendo la concreta possibilità di utilizzare a fini pubblici, compreso l'uso residenziale pubblico, l'immobile oggetto dell'intervento repressivo.

4. Ipotesi diverse da quelle definite dagli artt. 91 e 92 della legge re. 61/'85 sono considerate di "parziale difformità" e consentono al Sindaco di ordinare la demolizione delle opere o della parte difforme o, nel caso in cui ciò non sia possibile, di comminare una sanzione, relativamente alla parte realizzata in difformità, pari al doppio del costo di costruzione determinato dall'Ufficio Tecnico comunale nel caso di edificio residenziale e da parte della Provincia per gli immobili a destinazione non residenziale.

La difformità relativa ad autorizzazioni edilizie comportano una sanzione, relativamente alla parte realizzata in difformità, pari al valore reale determinato dall'Ufficio Tecnico comunale.

5. La integrale corresponsione delle sanzioni irrogate produce gli stessi effetti della concessione in sanatoria.

6. Successivamente al provvedimento definitivo del Sindaco, il privato può continuare l'esecuzione delle opere, o parte delle opere, che corrispondono al progetto approvato e che possono essere realizzate indipendentemente da quelle interessate dalla ordinanza di demolizione ovvero dalla sanzione amministrativa.

7. L'ordinanza di demolizione e rimessa in pristino deve assegnare termini congrui, non inferiori ai 90 giorni, prorogabili per fatti che attengono la corretta ese-

cuzione delle opere imposte, scaduti i quali sarà consentito al Comune di provvedere in danno del privato.

8. Il parere dell'Ufficio Provinciale, cui al punto 4, va reso entro 30 giorni dalla richiesta.

9. Ove l'abuso interessi edifici vincolati dalla legge 1089/'39 o beni vincolati dalla legge 1497/'39, il parere della Commissione Edilizia Integrata deve essere reso anche ai fini della determinazione dell'indennizzo di cui all'art. 15 della citata legge 1497/'39.

10. Ove l'abuso interessi opere o lavori per i quali va acquisito un preventivo nulla-osta, autorizzazione o parere da Enti o altre pubbliche amministrazioni, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata prima di concedere in sanatoria la concessione o l'autorizzazione edilizia deve acquisire nei termini definiti dall'art.22 la necessaria autorizzazione, nulla-osta o parere.

Art. 48 - Tolleranze

1. Non costituiscono abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, da valutarsi per singola unità immobiliare, rispetto alle misure indicate nel progetto, entro il limite del 2,5% per misure inferiori a ml. 1,50 e 1,5% per misure superiori limitatamente ai seguenti parametri:

- altezza interna utile dei vani abitabili;
- superficie utile di pavimento;
- forometrie, ove interessino immobili non vincolati.

2. L'eventuale provvedimento repressivo del Comune per violazioni urbanistiche o edilizie che eccedono i limiti sopradefiniti deve valutare l'abusività rispetto ai limiti proposti nel presente Regolamento come obbligatori.

Art. 49 - Danno o pericolo pubblico

1. Per ipotesi di danno o pericolo alla pubblica incolumità il Sindaco può ordinare l'esecuzione delle opere o degli interventi che, ove non fossero iniziati o portati a conclusione entro i termini indicati dal provvedimento sindacale, autorizzano il Comune a intervenire in danno del privato.

2. L'ordinanza del Sindaco deve riguardare le opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo pubblico.

Non va richiesto il preventivo parere della Commissione Edilizia.

3. Per la stessa ipotesi è consentito al privato presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche per l'esecuzione dei lavori limitati alla sola demolizione di immobili prospettanti vie pubbliche e che sono giudicati di pericolo alla pubblica incolumità per i quali non sono proponibili soluzioni alternative.

Il Sindaco ha obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di giorni 7 (sette) dal ricevimento della domanda.

Si prescinde anche in questa ipotesi dal parere della Commissione Edilizia.

Art. 50 - Potere di deroga

1. Il Responsabile Area Tecnica del Comune può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale e nel rispetto della destinazione di zona quando voglia favorire la realizzazione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico che non possano essere proposti nei limiti delle previsioni urbanistiche per le motivazioni indicate dalla relazione tecnica nella richiesta agli atti.
2. Il Consiglio Comunale deve comunque esprimere parere favorevole determinando il limite dell'esercizio del potere di deroga, prefissando le condizioni per la realizzazione dell'intervento e imponendo, ove necessario, per un controllo della destinazione d'uso dell'immobile, la sottoscrizione da parte dell'Ente, Società, o privato beneficiario di un vincolo che renda inalienabile e/o incommerciabile l'edificio o impianto almeno per un decennio.
3. Va comunque richiesta la messa a disposizione degli standard urbanistici rapportati al volume autorizzato.
4. Il potere di deroga alle previsioni urbanistiche non può comunque comportare il raddoppio della volumetria edificabile in base alle norme, un'altezza degli edifici o impianti completamente avulsa dall'ambiente fisico circostante, minori distanze dalle strade o dagli edifici esistenti rispetto a quanto prevedono le norme della zona in cui l'intervento si inserisce.
5. Ai fini del presente articolo sono considerati di interesse pubblico gli edifici o gli impianti che, indipendentemente dal soggetto pubblico e/o privato che ne propone la realizzazione, sono stabilmente destinati a funzioni di carattere generale propri della Pubblica Amministrazione intesa in senso ampio.

Art. 51 - Altre azioni del Sindaco

1. Nel rispetto delle previsioni edilizie e compositive che il P.R.G. definisce per ciascuna Z.T.O., per assicurare l'armonico inserimento nel contesto urbano degli edifici nuovi come pure di quelli esistenti, e per rispettare le caratteristiche ambientali delle zone agricole, al Sindaco spetta ingiungere ai proprietari l'esecuzione di opere e/o la rimozione di elementi, anche preesistenti, che contrastano con le predette finalità.
2. Il Sindaco può intervenire per richiedere ai privati l'esecuzione delle azioni cui al punto precedente anche sugli spazi scoperti che hanno una specifica destinazione e che devono presentare un aspetto decoroso.
3. Il Sindaco può sempre ingiungere l'esecuzione delle opere di manutenzione e/o conservazione degli elementi di arredo urbano e degli elementi di valenza ambientale riconosciuti dallo strumento urbanistico generale, ovvero la rimozione di oggetti, depositi di materiali, insegne ecc., che deturpano l'ambiente.
4. In tali casi indicherà le modalità della loro esecuzione, fisserà il termine di inizio ed esecuzione degli interventi riservandosi, in caso di inerzia dei privati, la possibilità di attivare azioni sostitutive il cui onere andrà a carico degli inadempienti.

CAPO X PARTICOLARI COSTRUTTIVI

Art. 52 - Requisiti delle costruzioni.

1. L'edificio deve essere progettato e realizzato in modo che, sia nella fase di costruzione che in sede di utilizzo si evitino crolli, totali o parziali, gravi deformazioni, danni accidentali e sia garantita:

- la resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio;
- la resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni.

2. Deve essere pertanto assicurato il rispetto della normativa di settore in particolare per quanto attiene il carico e i coefficienti di sicurezza dei materiali utilizzati, il criterio di calcolo, di verifica e di collaudo.

3. Le nuove costruzioni non possono essere realizzate su terreni che siano serviti come depositi di materiali provenienti da demolizioni, di immondizie o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non dopo che il suolo stesso sia stato completamente risanato in conformità alle disposizioni vigenti.

La verifica dell'avvenuto risanamento deve essere condotta dal locale Servizio di Igiene Pubblica, previa acquisizione della documentazione e dei pareri ritenuti necessari.

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

5. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.

In particolare le palificazioni di fondazioni in zone interessate da escursioni della falda freatica devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

6. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno; in assenza di scantinati o sotterranei deve essere costruito un vespaio di almeno 50 cm. di altezza, ventilato con bocchette di aerazione.

Il piano del pavimento soprastante il vespaio deve essere sistemato a quota di almeno 10 cm. superiore al punto più elevato della superficie dell'area esterna.

Art. 53 - Prevenzione degli incendi

1. L'edificio deve essere progettato e costruito in modo da consentire, in caso di incendio, che la capacità portante possa garantire per un periodo determinato che la produzione e propagazione del fuoco e del fumo all'interno sia limitata, non coinvolga edifici vicini, e che gli occupanti possano lasciare l'immobile o possono essere soccorsi.
2. Vanno pertanto considerati il tipo dei materiali utilizzati e la loro posa in opera, la prossimità ai punti di rischio e i tempi di propagazione tra i locali.
3. Vanno quindi osservate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali in vigore per la materia specifica.
4. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono essere realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e per le cose.
5. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi, a meno che la combustione non avvenga in camera stagna con presa d'aria autonoma.
6. Sono soggetti al parere preventivo del Comando Provinciale VV.FF.:
 - locali di spettacolo e trattenimento in genere (esclusi ristoranti) con capienza superiore a 100 posti;
 - alberghi, pensioni, motel, dormitori e simili con oltre 25 posti letto;
 - scuole di ogni ordine, grado e tipo, collegi, accademie e simili per oltre 100 persone presenti;
 - impianti termici di potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h;
 - locali deposito per merci e materiali con superficie superiore a mq. 1000;
 - locali adibiti ad esposizione o vendita all'ingrosso e/o al dettaglio con superficie superiore a mq. 400 (compresi i servizi e i depositi);
 - autorimesse con più di 9 autoveicoli. Per gli autosaloni o saloni di esposizione di altri veicoli a motore, che per superficie non sono ricompresi nel punto precedente, ma la cui capacità ricettiva sia superiore a 30 unità, è in vigore il Decreto Ministero dell'Interno del 1.02.1986 "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili";
 - edifici con altezza antincendio superiore a 24 ml.

Art. 54 - Aggetti su suolo pubblico

1. Gli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a ml. 5.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze superiori a cm. 10;
- b) oltre i ml. 5.00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi ml. 1,20.

Sono consentite altezze inferiori a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera che impedisca la sosta di mezzi di trasporto sotto agli aggetti. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6.00 è vietato comunque ogni oggetto sull'area stradale.

2. E' ammessa l'installazione di tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico se la loro altezza dal suolo è in ogni punto non inferiore a ml. 2.20, ma l'installazione può essere vietata quando, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata, arrechino ostacoli al traffico o comunque limitino la visibilità.

Può essere prescritto di omogeneizzare tipo, forma e colore delle tende esterne.

3. Le lanterne, le lampade, i fanali ed ogni altro infisso devono rispettare i limiti di sporgenza definiti alle lettere a) e b) del punto 1).

Art. 55 - Elementi architettonici particolari

A. CORTILE

1. E' l'area scoperta destinata ad illuminare e aerare locali abitabili delimitata da fabbricati lungo il suo perimetro.
2. I cortili devono essere realizzati in maniera tale da assicurare il rapido deflusso delle acque meteoriche.
3. Salvo diversa indicazione specifica per le singole zone, sono ammessi aggetti (balconi, poggioli, ecc.), nel rispetto delle distanze tra fabbricati, che siano posti ad una altezza non inferiore a ml. 300 da terra.

B. LASTRICO SOLARE

1. La copertura piana di un edificio, destinata ad illuminare e ad aerare locali abitabili, risponde alle medesime indicazioni proposte alla lettera A).

C. CAVEDIO, CHIOSTRINA, POZZO LUCE

1. Sono così definite le aree libere scoperte delimitate da fabbricazione continua e destinate ad illuminare ed aerare solo locali non abitabili.
2. Non sono ammessi aggetti (balconi, poggioli, ecc.) né coperture e l'accesso può avvenire da locali comuni posti a livello del pavimento.
3. Il fondo deve essere impermeabile, non dare luogo a ristagni d'acqua ed essere dotato di sistema di rapido smaltimento delle acque meteoriche.

D. PORTICI E PASSAGGI PUBBLICI

1. I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario assieme all'intervento edilizio principale oggetto di concessione edilizia.
2. La loro ampiezza misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo non può essere inferiore a ml. 2,00, mentre l'altezza in gronda, salvo diversa indicazione delle norme tecniche, non può essere minore di ml. 3.00.
3. La pavimentazione, nella scelta dei materiali e dei colori, deve rispondere alla particolare indicazione del Comune.

4. E' a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

5. La loro manutenzione e gli oneri relativi alla fornitura di energia elettrica spetta al Comune.

E. COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

2. Ove è richiesto il rispetto di particolari elementi tipologici, le forme, l'altezza, i materiali sono indicati nelle norme tecniche di zona.

3. L'installazione di antenne televisive in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio. Antenne paraboliche possono essere ammesse solo se risultano schermate alla vista.

F. COPERTURE

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

2. I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda.

Art. 56 - Recinzioni

1. Le nuove recinzioni nelle zone residenziali possono avere una parte in muratura, decorosamente finita, fino ad una altezza di cm. 80, sovrastata da una cancellata aperta almeno per l'80%, per un'altezza complessiva massima di ml. 1,80 compresa la parte in muratura. Sono ammessi pilastri e setti in muro fino alla stessa altezza, purché contenuti in larghezza entro cm. 80.

E' sempre possibile l'impiego di siepi di essenze arbustive locali eventualmente integrate con rete metallica disposta sul lato interno.

Le recinzioni esistenti in muro pieno possono essere conservate e, quando rivestono valore ambientale segnalato negli elaborati relativi ai centri storici, devono essere restaurate.

2. I cancelli pedonali e carrai, inseriti nelle recinzioni, devono aprirsi verso l'interno della proprietà e le apparecchiature elettriche di controllo e di apertura automatica devono essere opportunamente inserite nell'ambiente circostante.

3. Nelle zone produttive la recinzione deve curare l'inserimento nell'ambiente rispettando le particolari esigenze funzionali dell'azienda.

E' consentita un'altezza massima di ml. 2,80.

4. Nelle zone agricole sono vietate le recinzioni a cancellata. Sono ammesse le reti con paletti in legno o in ferro, meglio se accompagnate da siepi di essenze arbustive locali; sono pure ammesse recinzioni piene che utilizzino materiali tradizionalmente in uso (mattoni, pietra, legno, ecc.) e che tuttavia non isolino impropriamente l'edificio o gli annessi rustici dall'ambiente circostante.

L'altezza consentita è quella rilevabile dalla tradizione locale considerando anche l'ampiezza dell'area di pertinenza dell'edificio o degli edifici principali interessati alla richiesta; in ogni caso l'altezza massima non potrà superare ml. 2,50, salvo per le siepi o i filari di piante.

Art. 57 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

1. All'atto del rilascio del certificato di abitabilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

2. E' riservata al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

3. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e in particolare:

a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;

b) segnaletica stradale e turistica;

c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche e altre apparecchiature;

d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono spostarli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 58 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

1. Il privato deve comunicare al Sindaco e al Soprintendente ai Beni Archeologici ritrovamenti di presumibile interesse archeologico o storico-artistico fatti nell'esecuzione di lavori autorizzati o concessionati.

2. I lavori devono essere sospesi in attesa siano determinati dal Soprintendente nel termine di 60 giorni dalla denuncia le prescrizioni relative a distanze, misure ed altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose ritrovate.

Art. 59 - Cartelli stradali e simili

1. Nell'ambito ed in prossimità dei luoghi sottoposti a vincoli di tutela di bellezze naturali, paesaggistiche ed ambientali non può essere autorizzato il collocamento di cartelli ed altri mezzi pubblicitari.
2. E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti e sugli altri beni di cui all'art. 22 della legge 1° giugno 1939 n. 1089, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri e degli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese, e nelle loro immediate adiacenze.
3. Nelle località di cui al primo comma e sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al secondo comma può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e d'informazione di cui agli artt. 131, 134, 135 e 136 del regolamento emanato con il D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.
4. Nell'ambito dei centri storici l'installazione di insegne, tabelle, bacheche e altri mezzi pubblicitari è regolata dalle norme di zona. Nelle altre parti del territorio, è normata da apposito Regolamento comunale.

CAPO XI
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 60 - Misure di salvaguardia

1. Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore del presente Regolamento, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.
2. Il presente Regolamento, approvato dall'autorità competente, entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione dell'atto di approvazione nel B.U.R.
3. E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria o incompatibile con le norme del presente Regolamento.
4. Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento secondo quanto disposto dall'art. 80 della legge reg. 61/85.

ALLEGATO 1

DEFINIZIONE DEI REQUISITI IGIENICO-SANITARI

L'opera edilizia deve essere concepita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e va verificata rispetto ai seguenti requisiti:

- 1) dimensione e caratteristiche dei locali di abitazione e di quelli destinati ad usi diversi;
- 2) benessere ambientale dei locali e caratteristiche degli impianti con riferimento a:
 - a) illuminazione interna;
 - b) temperatura interna;
 - c) ricambio d'aria;
 - d) umidità relativa;
 - e) isolamento acustico.
- 3) approvvigionamento idrico e scarico dei reflui.

RISPONDENZA AI REQUISITI IGIENICO-SANITARI

1. Relazione di progetto

Il progettista incaricato definisce nella relazione tecnica da allegare al progetto i requisiti igienico-sanitari relativi all'edificio in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività, e ne assevera la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il professionista incaricato definisce, nella stessa relazione tecnica, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti vengono presi in considerazione in quanto strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene, e ne assevera la conformità alle norme di legge e regolamentari.

2. Relazione di collaudo

Alla domanda di abitabilità/agibilità il direttore dei lavori deve allegare apposita certificazione che attesti la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Con riferimento ai requisiti per i quali, in relazione a norme nazionali vigenti, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali, dichiarazioni di conformità o altro presso Amministrazioni Pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato comunicherà gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro e l'ufficio pubblico competente. Nel caso di approvazione condizionata o soggetta a prescrizione, dovrà essere prodotta copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente. Il Comune, in sede di controllo anche a campione, potrà eventualmente richiedere copia completa della pratica presentata presso gli uffici suddetti.

Requisito n. 1.

ASSENZA DI EMISSIONE DI SOSTANZE NOCIVE

Definizione:

I materiali da costruzione utilizzati per realizzare pareti perimetrali, pareti interne, pareti mobili, solai, pavimenti, controsoffitti, porte, etc. e gli impianti di fornitura servizi, in particolare l'impianto idrosanitario, non devono emettere gas o altre sostanze aeriformi, polveri o particelle, dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali che in condizioni critiche (ad esempio sotto l'azione di elevate temperature, di irraggiamento diretto, o per impregnazione d'acqua).

Vanno rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme sull'uso di specifici materiali da costruzione e i livelli di inquinamento riconosciuti come imputabili alle sostanze presenti devono essere conformi ai limiti stabiliti dalle disposizioni in merito, nonché a quelli sottoriportati. In particolare per i materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di fibre di minerali (di vetro, ecc.) devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria. Deve essere comunque segnalato l'impiego di fibre minerali ed individuata la localizzazione, al fine di consentire la messa in opera di opportune azioni di salvaguardia e/o bonifica in un eventuale successivo intervento di ristrutturazione o demolizione.

Limiti:

Sostanza	Valore limite	Periodo di osservazione
Formaldeide	100 mcg/mc	30'
NO ₂	150 mcg/mc	24 h
NO ₂	400 mcg/mc	1 h
O ₃	120 mcg/mc	8 h
SO ₂	350 mcg/mc	1 h
Radon	200 Bq/mc	

Aspetti da controllare:

- integrità delle superfici dei materiali a base di fibre minerali;
- qualità dell'aria con riferimento alla presenza di fibre ed alla cessione di sostanze nell'ambiente.

Deve essere asseverato il rispetto delle disposizioni di legge e del presente Regolamento, dei criteri dettati dalla buona tecnica e dalla disciplina sul controllo di qualità su materiali e componenti. In casi particolari o quando sia previsto l'impie-

go di materiali non certificati, la qualità dell'aria potrà essere definita mediante prove in opera o in laboratorio.

Requisito n. 2

QUALITÀ DELL'ARIA:

- smaltimento dei gas di combustione;
- portata delle canne di esalazione e delle reti di smaltimento degli aeriformi.

Va controllato lo smaltimento dei prodotti della combustione negli apparecchi a fiamma libera verificando il funzionamento dei dispositivi dei gruppi termici dell'impianto di climatizzazione, dei riscaldatori d'acqua per l'impianto idrosanitario, dell'impianto di smaltimento aeriformi, e in particolare le loro condizioni di installazione e il sistema di tiraggio dei gas combusti. L'impianto di smaltimento aeriformi deve essere tale da garantire una efficace espulsione degli aeriformi prodotti all'interno degli spazi di fruizione dell'utenza, con riferimento ad esigenze di fruibilità, sicurezza e benessere respiratorio e olfattivo; nel caso di funzionamento meccanico l'impianto di aspirazione deve essere dimensionato in modo da assicurare, oltre ad una efficace estrazione dell'aria, anche il reintegro della stessa con aria esterna per garantire soddisfacenti condizioni ambientali di benessere respiratorio e olfattivo.

Deve essere garantita la purezza dell'aria, misurata dal tenore di ossido di carbonio (CO) e dal tenore di anidride carbonica (CO₂), che devono risultare rispettivamente:

- concentrazione di CO < 25 mg/mc (media di un'ora);
< 10 mg/mc (media di 8 ore);
- concentrazione di CO₂ < 1500 mg/mc

Le condizioni di installazione ed il sistema di tiraggio dei gas combusti devono rispettare le indicazioni riportate da DPR n. 1391 del 22.12.1979 e delle norme UNICIG 712992; in particolare, ciascun apparecchio a fiamma libera deve essere dotato di un proprio adeguato impianto di aspirazione dei gas combusti, a funzionamento meccanico o naturale, e di prese d'aria esterne di opportune dimensioni per il reintegro dell'aria nella combustione.

Per quanto riguarda l'evacuazione dei prodotti della combustione a seconda del tipo di intervento:

- 1) Nelle nuove costruzioni lo scarico dei prodotti di combustione deve essere convogliato sempre oltre il tetto e localizzato in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze.
- 2) Idem per i nuovi impianti in restauri e ristrutturazioni. Anche i vecchi impianti devono comunque essere messi a norma.

Requisito n. 3

1. APPROVVIGIONAMENTO DI ACQUA PER USO POTABILE

L'alimentazione delle reti di distribuzione acqua deve essere realizzata in modo tale da garantire la costanza dell'approvvigionamento e la qualità dell'acqua erogata ai terminali.

Si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idrosanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi; tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità di riflusso delle acque di approvvigionamento (valvola unidirezionale di non ritorno, etc.).

Occorre inoltre assumere le cautele necessarie a evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue.

Le vasche di accumulo, se necessarie, devono essere realizzate in modo tale da impedire eventuali contaminazioni accidentali dell'acqua (chiusure ermetiche di sicurezza, etc.). Per le apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili, si rimanda a quanto previsto dal Decreto del Ministero della Sanità n. 443 del 21.12.90 (G.U. n. 24 del 29.01.91).

Aspetti da controllare:

- qualità dell'acqua erogata;
- modalità di approvvigionamento;
- eventuali apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili.

Per quanto attiene la verifica delle idoneità delle apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili, fatto salvo l'obbligo della notifica alla USL di competenza dell'avvenuta installazione, la verifica dovrà aver riguardo fra l'altro ai seguenti aspetti:

- ubicazione delle stesse in locali igienici;
- rispondenza dei materiali utilizzati alle vigenti normative, per le parti a contatto con l'acqua;
- presenza di un by-pass automatico o manuale;
- presenza di un dispositivo di non ritorno;
- presenza di punti di prelievo per accertamenti analitici a monte e a valle dell'impianto, nonché di un misuratore di portata;
- rispondenza delle caratteristiche di funzionamento alle prescrizioni tecniche previste dal D.M. n. 443 del 21.12.90;
- certificato di collaudo e attestazione del corretto montaggio da parte dell'installatore.

2. FONTE DI APPROVVIGIONAMENTO AUTONOMO (IN ASSENZA DI ACQUEDOTTO PUBBLICO O PRIVATO)

Devono essere note, in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatica, artesianiana) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde. Queste conoscenze determinano la scelta per la migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesianiano, galleria e/o tubo filtrante).

Le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate vengono raggiunte:

- per i pozzi freatici perforati mediante trivellazioni raggiungendo la profondità necessaria e realizzando le finestrate nella zona prescelta di presenza d'acqua;
- per i pozzi artesiani che attingono da falde sovrapposte attraverso gli accorgimenti idonei (cementazione, sigillatura, etc.) a ripristinare la separazione originaria delle falde.

Le azioni a tutela di possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali devono prevedere:

- l'ubicazione dell'opera di presa nel rispetto delle distanze di sicurezza da fonti di rischio esistenti nelle vicinanze (sistemi di raccolta e smaltimento delle acque reflue, pozzi neri, pozzi assorbenti, subirrigazioni, concimaie, recipienti stoccaggio liquami), sulla base delle indicazioni di cui all'allegato 5 della delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4.02.77 e delle norme sanitarie vigenti;
- modalità costruttive della testata del pozzo tali da inserire sistemi di chiusura affidabili;
- l'adozione di idonei interventi per la corretta raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, nonché il contenimento di quelle di infiltrazione;
- la scelta di una tipologia impiantistica e di apparecchiature specifiche (pompa, autoclave, sistemi unidirezionali di non ritorno, etc.) tecnicamente valide, adeguate e funzionali alle esigenze, nonché posizionate in maniera ottimale per agevolare e rendere sicure le ispezioni e gli interventi di manutenzione.

Tutti i pozzi artesiani dovranno essere dotati di apparecchiature di abbattimento gas (degassatore). Dovranno altresì essere rispettate le disposizioni previste dall'art. 7 della legge 319/'76 e successive modificazioni ed integrazioni per quanto attiene l'obbligo di installazione di idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate.

Effetti da controllare:

- qualità dell'acqua attinta e distribuita;
- caratteristiche tecnico costruttive dell'opera di presa.

Il controllo dell'acqua attinta ed erogata, inteso come rispetto dei requisiti di qualità previsti dalle normative vigenti, deve essere eseguito attraverso campionamen-

ti e successive analisi di laboratorio. Detto controllo dovrà inoltre essere in seguito eseguito a cura degli interessati con una frequenza almeno annuale.

Requisito n. 4

SMALTIMENTO DELLE ACQUE DOMESTICHE E FECALI E DELLE ACQUE REFLUE INDUSTRIALI

Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriali devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate; le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare perdite, infiltrazioni e spandimenti, nonché contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e tali da non modificare le condizioni di benessere respiratorio e olfattivo.

Ove esiste il servizio pubblico, il regolamento provvede a determinare dove devono essere convogliate le acque di rifiuto. Il raccordo tra la rete di smaltimento e la pubblica fognatura deve essere realizzato in modo tale da evitare dispersioni, e deve prevedere un sifone a perfetta chiusura idraulica.

Anche per le zone non servite da fognatura dinamica, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto della legge n. 319/76, delle disposizioni di cui alla Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4.02.77, delle norme dettate dal P.R.E.A. e di quelle contenute nel Regolamento Comunale o Consortile del servizio di fognatura. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e di prelievo prima della confluenza nel corpo ricettore.

Aspetti da controllare:

- corretto allontanamento e smaltimento dei reflui, infiltrazioni, spandimenti, ristagno delle acque di scarico, odori sgradevoli.

Deve essere asseverato il rispetto delle disposizioni di legge e del presente Regolamento, dei criteri dettati dalla buona tecnica e dalla disciplina sul controllo della qualità dei materiali e componenti.

Il controllo della rispondenza al requisito delle soluzioni tecniche adottate si basa su un'ispezione visiva dettagliata (anche in corso d'opera). In particolare andranno controllate:

- l'adeguatezza delle caratteristiche di impermeabilità (anche nel tempo) dei materiali utilizzati (sia per il materiale o componente in quanto tale che per i giunti e le sigillature);
- le modalità di esecuzione e posa in opera, in particolare per quanto riguarda i giunti e le sigillature.

La rete di scarico dei pluviali e la rete delle acque superficiali devono essere opportunamente dimensionate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse, senza ristagni ed impaludamenti.

Requisito n. 5

ILLUMINAZIONE DIURNA NATURALE DIRETTA

L'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo. A tale fine, tutti gli spazi in oggetto devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna.

Il livello di prestazione è definito dal rapporto di illuminazione (R_i) conteggiato considerando la superficie finestrata in rapporto alla superficie utile netta del vano.

1. Destinazione residenziale.

Con riferimento alla destinazione residenziale e specificatamente per gli spazi di fruizione per attività principale (ad esempio destinati ad attività di lavoro, soggiorno, studio, attività domestiche, con esclusione quindi degli spazi destinati a ripostigli, bagni, corridoi, disimpegno ed altri spazi chiusi destinati ad attività accessorie), l'illuminazione naturale deve rispondere alla formula $\eta_m \geq 2\%$.

Per gli stessi spazi deve essere comunque garantita una superficie finestrata minima pari a ad 1/8 della superficie del pavimento (art. 5 D.M. 5.07.1975).

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente - edifici o locali in possesso di certificato di abitabilità ad uso residenziale al momento dell'entrata in vigore della specifica norma regolamentare, che mantengono la destinazione residenziale precedente - qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile intervenire sul numero e dimensione delle aperture a causa di vincoli oggettivi o del tipo di intervento ammesso, deve comunque essere conseguito un miglioramento della situazione preesistente. Non saranno in ogni caso consentiti interventi che comportino una riduzione del rapporto di illuminazione.

PROFONDITÀ DEI LOCALI E SUPERFICIE AEROILLUMINANTE

L'effetto aeroilluminante di aperture finestrate di superficie regolamentare poste su un'unica parete può ritenersi sufficiente per una profondità del locale fino a 2,5 volte l'altezza del voltino o architrave delle finestre.

Per i locali con profondità maggiore (fino a 3,5 volte l'altezza del voltino) la superficie utile finestrata, se collocata su un'unica parete, andrà incrementata proporzionalmente fino a raggiungere 1/4 di quella del pavimento, oppure dovrà essere realizzata almeno un'altra finestra idoneamente ubicata.

Per le profondità ancora maggiori dovrà comunque essere ricavata almeno un'altra finestra in posizione idonea.

Quando tra due edifici intercorra una distanza inferiore all'altezza dell'edificio più alto, la superficie finestrata degli spazi di abitazione primaria deve essere proporzionalmente aumentata ai fini di ottenere le condizioni di illuminazione richieste.

SOTTOTETTI

Nel sottotetto di nuovi edifici possono essere ricavati locali abitabili quando il rapporto di illuminamento di 1/8 sia ottenuto mediante finestre a parete o abbaini nella misura minima di 1/20 e integrato per la restante quota da lucernari; per i locali accessori sono ammessi anche i soli lucernari.

Esempio: sup. vano = 100%
rapporto di illuminamento = $1/8 = 12,5\%$
superficie finestrata minima a parete = $1/20 = 5\%$
superficie dei lucernari = $7,5\%$

TAVERNE

Nelle taverne la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/10 della superficie di pavimento; dette aperture devono comunicare direttamente con l'esterno; il contributo delle aperture a "bocca di lupo" non deve superare il 50%.

EDIFICI ESISTENTI

Nei locali già utilizzati come "locali abitabili" possono essere conservati gli indici di finestratura esistenti, se superiori a 1/10; se l'indice è compreso tra 1/10 e 1/16, qualora ostino motivi tecnici o urbanistici all'incremento degli stessi, tenuto conto dell'orientamento dei locali, dovranno essere individuate soluzioni integrative (vetrocementi, sovraluca, tinteggiatura chiara e/o superfici riflettenti) per aumentare la diffusione dell'illuminazione naturale.

Nel sottotetto di edifici ricadenti in zona A-centri storici possono essere ricavati locali abitabili quando il rapporto di illuminamento sia ottenuto mediante finestre posizionate a parete nella misura minima di 1/20: l'illuminazione mediante lucernari, nelle dimensioni previste delle norme di zona, può essere solo integrativa di quella a parete. Per i locali accessori sono ammessi anche i soli lucernari. In questi edifici non è ammesso l'uso di abbaini.

CAMBIO D'USO DI LOCALI ESISTENTI

Nel caso di cambio d'uso dei locali, da altro uso a residenza, la superficie minima delle superfici finestrate utili deve essere pari ad almeno 1/10 della superficie dei locali. Nel caso di locali abitabili ricavati nei sottotetti una quota di superficie ae-

roilluminante, pari ad almeno $1/20$ della superficie del locale in questione, deve essere collocata a parete; la quota restante può essere raggiunta tramite lucernari.

Requisito n. 6

ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI (I_R)

Definizione:

Attitudine degli elementi tecnici costituenti le chiusure (pareti perimetrali verticali, solai su spazi aperti, infissi esterni verticali e orizzontali) ed alcune partizioni interne (solai, pareti interne di divisione di unità immobiliari, pareti interne dei locali di servizio e relative porte) a fornire adeguata resistenza al passaggio di rumori trasmessi per via aerea, al fine di assicurare il comfort acustico dell'utenza.

L'isolamento acustico dell'elemento tecnico considerato deve essere tale da mantenere negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza livelli sonori compatibili con il tranquillo svolgimento delle attività.

Le previsioni sono riferibili alla destinazione residenziale ed assimilabili (strutture ricettive e turistiche quali alberghi, convivenze, comunità).

CHIUSURE ESTERNE: DEFINIZIONI DELLE CLASSI

Vengono definite le classi di prestazione di seguito specificate, in funzione dei valori di I_R delle chiusure (parte opaca + parte trasparente) orizzontali e verticali esterne.

Chiusure	Classe	Simbolo
$I_R < 35\text{dB}$	non classificato	NC
$35 \text{ dB} \leq I_R \leq 50 \text{ dB}$	a isolamento normale	N
$I_R > 50 \text{ dB}$	a isolamento superiore	S

Le chiusure devono rispettare i livelli di prestazione di seguito specificati in relazione agli spazi e alle aree di appartenenza dell'organismo edilizio, definite sul territorio comunale ai sensi del D.P. CM 1.03.1991 come applicato nell'art. 26 delle Norme di Attuazione del P.R.G.:

- per le zone classificate dal Comune con livello acustico equivalente (Leq) diurno fino a 60 dB (notturno fino a 50 dB), le chiusure dovranno essere di categoria N;
- per le zone classificate dal Comune con livello acustico equivalente (Leq) diurno maggiore di 60 dB (notturno maggiore di 50 dB), le chiusure dovranno essere di categoria S.

PARTIZIONI INTERNE VERTICALI E ORIZZONTALI

Le partizioni interne (comprehensive di infissi) devono rispettare i livelli di prestazione di seguito specificati:

- partizioni tra unità immobiliari diverse e tra unità immobiliari e spazi di circolazione e collegamento dell'organismo abitativo: $I_R \geq 50$ dB
- partizioni tra spazi di fruizione per attività principale e spazi destinati ad attività rumorose: $I_R \geq 50$ dB
- partizioni tra ambienti di soggiorno e servizi igienici: $I_R \geq 50$ dB
- partizioni tra ambienti destinati al riposo e altri ambienti: $I_R \geq 50$ dB
- altri partizioni degli spazi di fruizione per attività principale: $40 \text{ dB} \leq I_R \leq 50$ dB

METODO DI VERIFICA

Aspetti da controllare:

- livello sonoro indotto.

La prestazione viene misurata dall'indice di valutazione del potere fonoisolante, I_R (dB).

Il requisito si intende soddisfatto quanto la soluzione tecnologica realizzata sia conforme, per materiali e per modalità di esecuzione, ad un campione che sottoposto a verifica in laboratorio ha conseguito valori superiori di 5dB a quelli sopra definiti; la conformità viene determinata sulla base di adeguate certificazioni.

VALORI DEI LIMITI MASSIMI DEL LIVELLO SONORO EQUIVALENTI (L_{eq}) RELATIVI ALLE CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO DI RIFERIMENTO

Limiti massimi

[L_{eq} in dB (A)]

Classi di destinazione d'uso del territorio	Vedi Art. 26 N.d.A. del P.R.G.	Tempi di riferimento:	
		Diurno	Notturmo
I	Aree particolarmente protette	50	40
II	Aree prevalentemente residenziali	55	45
III	Aree di tipo misto	60	50
IV (escluse)	Aree di intensa attività umana	65	55

V	Aree prevalentemente industriali	70	60
VI (escluse)	Aree esclusivamente industriali	70	70

CHIUSURE ESTERNE

La prestazione viene misurata dall'indice di valutazione del potere fonoisolante, I_R (dB).

Eseguire le misure secondo UNI 8270 Parte 5.A. Utilizzare una sorgente di riferimento posta all'esterno della chiusura in prova, oppure il rumore del traffico stradale; calcolare $R = R_o$ nel primo caso e $R = R_{tr}$ nel secondo caso. Calcolare quindi I_R secondo UNI 8270 Parte 7.A.

INFISSI ESTERNI VERTICALI E ORIZZONTALI

La prestazione viene misurata dall'indice di valutazione del potere fonoisolante, I_R (dB).

Utilizzare una sorgente di riferimento posta all'esterno della chiusura. Eseguire le misure secondo UNI 8270 Parte 5.A. Rilevare all'interno dell'ambiente i livelli sonori L_1 e L_2 rispettivamente con l'infisso aperto e con l'infisso chiuso, e i corrispondenti tempi di riverberazione T_1 e T_2 ; calcolare R mediante la relazione:

$$R = L_1L_2 + 10 \log T_1/T_2$$

dove:

T_1 e T_2 sono rispettivamente i tempi di riverberazione dell'ambiente con l'infisso aperto e chiuso (s). Calcolare infine I_R secondo UNI 8270 Parte 7.A.

PARTIZIONI INTERNE VERTICALI E ORIZZONTALI

La prestazione viene misurata dall'indice di valutazione del potere fonoisolante, I_R (dB); se l'area della partizione è inferiore a 10 mq., la prestazione viene misurata dall'indice di valutazione dell'isolamento acustico normalizzato, I_{DnT} (dB). Le due grandezze sono quindi da usare in alternativa l'una all'altra, secondo i casi. Eseguire le misure secondo UNI 8270 Parte 4.A; utilizzare una sorgente di riferimento posta in uno dei due ambienti separati dalla partizione. Misurare i livelli di pressione sonora L_1 nell'ambiente in cui è posta la sorgente e L_2 nell'ambiente ricevente. Procedere quindi in uno dei due modi di seguito specificati a seconda dei casi:

1) Nel caso di elementi con superficie $S \geq 10$ mq, valutare il potere fonoisolante R mediante la relazione:

$$R = L_1L_2 + 10 \log S/A$$

dove:

S = area della partizione ≥ 10 mq.

A = unità assorbenti dell'ambiente ricevente (mq.).

2) Nel caso di elementi di superficie $S < 10$ mq., calcolare l'isolamento acustico normalizzato D_{nT} mediante la relazione:

$$D_{nT} = L_1 L_2 + 10 \log T/T_0$$

dove:

T = tempo di riverberazione della camera ricevente (S);

T_0 = tempo di riverberazione di riferimento pari a 0,5 sec. Calcolare poi I_R o I_{DnT} secondo UNI 8270 Parte 7.A.

INFISSI INTERNI VERTICALI

La prestazione viene misurata dall'indice di valutazione del potere fonoisolante, I_R (dB).

Eeguire le misure secondo UNI 8270 Parte 4.A. Montare l'infisso su una partizione che separa l'ambiente trasmittente dal ricevente. Il Potere fonoisolante R dell'infisso è dato dalla relazione:

$$R = L_1 L_2 - 10 \log S/A$$

dove:

L_1 = livello di pressione sonora nell'ambiente trasmittente (dB),

L_2 = livello di pressione sonora nell'ambiente ricevente (dB),

S = superficie della partizione (mq.);

A = unità assorbenti dell'ambiente ricevente (mq.).

Calcolare I_R secondo UNI 8270 Parte 7.A.

Requisito n. 7

DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI

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

A - Relativamente alla funzione residenziale e pertinenze, uffici, studi privati ed assimilati possono essere indicati:

1) Prescrizioni Generali

Il progetto deve dimostrare una articolazione spaziale adeguata al soddisfacimento delle esigenze connesse all'uso previsto, tenuto conto delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività, attraverso la definizione di idonea soluzione distributiva, dimensionale e di dotazione di attrezzature.

In particolare, per quanto riguarda la funzione abitativa devono essere prese in considerazione almeno le esigenze relative alle seguenti attività, rispettando i minimi funzionali più oltre indicati:

riposo e sonno;

preparazione e consumo dei cibi;

cura e igiene della persona;

soggiorno.

2) Minimi Funzionali

ALTEZZE

Tenuto conto che l'altezza dei vani è caratteristica correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria, per gli spazi di cui sopra occorre fare riferimento ai seguenti valori minimi:

- ml. 2,40 per gli spazi per attività accessoria, per gli spazi chiusi di pertinenza, per gli spazi di circolazione e collegamento interni al singolo alloggio, per gli spazi destinati alla cura ed igiene della persona;
- 2,70 per gli spazi relativi all'attività principale e per gli spazi di circolazione e collegamento dell'edificio.

Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale, si fa riferimento all'altezza media; con soffitto ad andamento a più pendenze si fa riferimento alle medie delle altezze per ogni singola parete calcolata come sopra. Fermi restando i limiti precedenti riferiti all'altezza media così calcolata, non vanno computati gli spazi di altezza mi-

nima inferiore a m. 2.00; tali spazi potranno non essere chiusi con opere murarie o arredi fissi, soprattutto se interessati da superfici finestrate ventilanti ed illuminanti, e saranno opportunamente perimetrati ed evidenziati negli elaborati di progetto. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che mantengano la destinazione d'uso abitativa, è ammessa un'altezza comunque non inferiore a ml. 2,20, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi. In caso di recupero di edifici con precedente diversa destinazione d'uso ed in caso di intervento sulle strutture orizzontali potranno essere accettate altezze comunque non inferiori a ml. 2,50.

I soppalchi sono ammessi quando:

- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda il 50% della superficie del locale;
- l'altezza media del vano non sia minore di ml. 4,70 con altezza minima per le parti con soffitto orizzontale di ml. 2,20 e di ml. 1,80 nel caso di soffitto inclinato;
- le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore munita di balaustra;
- ai fini del calcolo del rapporto illuminante e ventilante (R_i ed R_v) i livelli di prestazione dei requisiti siano calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile comprensiva della parte a soppalco;
- l'altezza media della parte non soppalcata sia comunque non minore a ml. 2,70.

Per le autorimesse ad uso privato l'altezza minima deve essere di ml. 2,10; è ammessa un'altezza minima di ml. 2,00 nei soli casi di autorimesse singole in interventi sul patrimonio edilizio esistente. Si vedano comunque le prescrizioni di cui al D.M.1.02.1986.

SUPERFICI MINIME

Le unità residenziali devono possedere una superficie minima utile pari a 28 mq.; nel caso in cui tale superficie venga raggiunta con spazi di altezza inferiori a 2,70, si dovrà avere comunque una cubatura minima pari a 76 mc. netti.

Per quanto riguarda la superficie minima dei singoli vani si fa riferimento a quanto prescritto dal D.M. 5.07.1975.

CUCINE

Ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio adibito ad uso cucina, di superficie non inferiore a mq. 5 e con lato minimo di m. 1.60, illuminato ed aerato direttamente dall'esterno.

Si possono realizzare anche cucine in nicchia, o utilizzare spazi da adibire a zona cottura. In tal caso il rapporto d'illuminazione R_i dovrà essere commisurato alla superficie complessiva comprendente la zona cottura mentre lo spazio di soggiorno (di superficie non < a 14 mq. , come previsto dal D.M. 5.07.1975) sarà misurato al netto della superficie destinata a cucina.

Va comunque assicurata l'aspirazione di fumi e vapori nei punti di produzione allontanandoli mediante canne di esalazione con espulsione all'esterno, garantendo

il necessario afflusso di aria compensativa. Per gli apparecchi a fiamma libera si applicano le Norme UNI 7129.

BAGNI

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno completa dei quattro accessori di norma (vaso, bidè, lavabo, vasca o doccia).

La superficie deve essere tale da contenere le dotazioni impiantistiche minime e da rendere accessibili gli apparecchi. Almeno un bagno nell'alloggio deve avere superficie non minore a mq. 4.00; ulteriori servizi potranno avere dimensioni inferiori purché con lato minore non inferiore a ml. 0,90.

Tutti i bagni, compresi eventuali servizi igienici aggiuntivi, devono avere pavimenti e pareti impermeabili fino ad altezza non minore a m. 1.80 e di facile lavatura.

Il locale dove è collocato il vaso non può avere accesso diretto da cucine o locali abitabili con la sola eccezione di secondi servizi annessi a camere da letto e ad esclusivo servizio di queste. Il vano antilatrina dovrà avere superficie non inferiore a mq. 1 e, nel caso di secondo servizio, potrà contenere il lavabo.

Nelle nuove costruzioni e ricostruzioni il bagno principale deve essere illuminato e aerato direttamente dall'esterno, mentre gli altri eventuali servizi possono essere ciechi, ma necessariamente muniti di adeguato aspiratore dell'aria.

Negli edifici esistenti sottoposti a restauro e ristrutturazione anche il bagno principale può essere illuminato e aerato artificialmente.

Il controllo della rispondenza al requisito si basa su di una ispezione visiva e sulla misurazione degli spazi.

B - Relativamente agli ambienti di lavoro:

si riassumono qui i criteri generali contenuti nella DGRV 27.05.1997 n. 1887, cui si rimanda per una informazione completa:

- per altezza, cubatura e superficie si deve fare riferimento all'art. 6 del D.P.R. 303/56 come modificato dal D. Lgs. 242/96, art. 16, comma 4;
- i wc devono essere almeno: 1 fino a 10 addetti, 1 ogni ulteriori 30 unità o frazione, con ubicazione tale da evitare percorsi esterni al fabbricato;
 - oltre 10 addetti devono essere distinti per sesso;
 - deve sempre essere previsto l'antiwc con lavabo;
 - superficie minima del wc mq. 1,20 con lato minimo non inferiore a ml. 1,00;
 - altezza minima interna ml. 2,40;
 - presenza nel wc o nell'antiwc di finestra con min. mq. 0,40 (nel secondo caso necessita anche aerazione forzata);
- le docce sono obbligatorie per le lavorazioni citate all'art. 33 comma 11 punto 5 del D. Lgs. 626/94. In tal caso necessita 1 doccia ogni 5 dipendenti. Negli altri casi è sempre consigliabile 1 doccia ogni 20 addetti. Le docce devono comunicare

con uno spogliatoio con standard di superficie non inferiore a mq. 1,50 per i primi 10 addetti, mq. 1 per ogni addetto eccedente i primi dieci. Docce e spogliatoi avranno altezza interna non inferiore a ml. 2,40 e gli spogliatoi saranno aerati direttamente dall'esterno.

- la cucina deve possedere i requisiti strutturali per gli ambienti di lavoro per quanto riguarda altezza, aerazione e illuminazione naturale diretta, rifinitura delle pareti e dei pavimenti. Qualora vi si confezionino pasti, deve avere i requisiti sanitari di cui all'art. 28 lettera d) del DPR 327/'80 e successive modifiche.
- la mensa deve avere superficie non inferiore a mq. 1,50 per ogni persona contemporaneamente presente e altezza interna di almeno ml. 2,70; illuminazione e aerazione naturale diretta; adeguate caratteristiche acustiche; pavimenti e pareti rifiniti in modo da consentire una facile pulizia; in adiacenza la locale mensa devono essere predisposti lavabi in numero adeguato (almeno 1 ogni 20 posti a sedere).

- i locali interrati e seminterrati non possono essere adibiti al lavoro; a tale divieto si può derogare se sussistono contemporaneamente le seguenti condizioni:

per i locali interrati

- almeno due pareti del locale siano liberate dal terreno fino a distanza uguale alle dimensioni del locale o mediante trincea a 45° con piede distante ml. 1,50 dal muro, e su questa sfoci l'aerazione del vespaio; le altre due pareti siano protette contro l'umidità;
- l'altezza libera interna sia di almeno ml. 3,00;
- vi siano illuminazione e aerazione naturali dirette in ragione rispettivamente di 1/10 e 1/20 della superficie in pianta del locale;
- l'attività lavorativa non comporti emanazioni nocive e non esponga i lavoratori a temperature eccessive;
- il pavimento sia separato dal suolo mediante un piano sottostante cantinato o mediante un vespaio ventilato di altezza non inferiore a ml. 0,50 o tavellonato con intercapedine non inferiore a ml. 0,10, e la linea di falda sia ad almeno ml. 2,00 dal pavimento;

per i locali seminterrati

- almeno due pareti del locale siano separate dal terrapieno mediante trincea aerata (su cui sfoci l'aerazione del vespaio) larga ml. 1,50, e le altre due siano protette contro l'umidità;
- l'altezza libera interna sia non inferiore a ml. 2,70 fino a cinque addetti e non inferiore a ml. 3,00 per più di cinque;
- idem per le altre condizioni.

Si considerano fuori terra i locali con soffitto a quota non inferiore di ml. 1,60 dal terreno; anche questi per essere utilizzati devono avere il pavimento e le pareti a contatto con il terreno protetti dall'umidità

C - relativamente ai locali destinati al commercio:

- a) per locali con superficie superiore a mq. 400 si veda integralmente la DGRV 27.05.1997 n. 1887.

b) per i locali destinati al commercio con superficie inferiore a mq. 400:

- l'altezza minima netta dei deve risultare non inferiore a ml. 3.00, con le deroghe ammesse nella zona A - centri storici dalle norme specifiche di zona. Sono ammessi controsoffitti ribassati a ml. 2,70 fino al 25 % della superficie netta dei locali.
- la superficie minima dell'unità di vendita, compreso eventuale magazzino e servizio igienico, non può essere inferiore a mq. 25, con le deroghe ammesse per gli edifici ricadenti in zona A - centri storici dalle norme specifiche di zona.
- ogni singola unità commerciale deve essere munita di servizio igienico con antibagno;
- gli esercizi pubblici devono essere dotati di servizi igienici disponibili anche al pubblico, separati dai locali di intrattenimento mediante antibagno con superficie non inferiore a mq. 1. Nell'antibagno può essere installato il lavabo.

Nei casi previsti dalla legge, gli impianti commerciali e i pubblici esercizi devono essere attrezzati di servizi igienici adatti ai disabili.

ALLEGATO 2

ESEMPLIFICAZIONE SULLA TIPOLOGIA RESIDENZIALE

1) DIMENSIONI E CARATTERISTICHE DEI LOCALI AD USO ABITATIVO DI NUOVA COSTRUZIONE

1.1) LOCALI ABITABILI:

a) superfici minime:

soggiorno	mq.	14
camera singola	mq.	9
camera per due persone	mq.	14

Per il locale cucina si raccomanda una superficie minima di mq. 9, riducibile a mq. 5 negli alloggi meno ampi, ed una superficie finestrata apribile maggiore di 1/8 rispetto alla superficie del locale.

In caso di “posto di cottura” annesso al locale di soggiorno, esso deve comunicare ampiamente con quest’ultimo e, in alloggi di nuova costruzione, usufruire di aera-zione e illuminazione naturali.

Va comunque assicurata l’aspirazione di fumi e vapori nei punti di produzione pri-ma che si diffondano nell’ambiente, allontanandoli mediante canna di esalazione (dotata di scarico condensa) con espulsione all’esterno, garantendo il necessario afflusso d’aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNICIG 7129 punto 3.4).

Qualora, negli edifici esistenti, non esista la pratica possibilità di applicazione del-la cappa, è tollerato l’impiego di un elettroventilatore applicato alla parete esterna o alla finestra del locale, da mettere in funzione contemporaneamente all’apparec-chio di cottura, sempre nel rispetto delle norme UNICIG sopra richiamate.

Inoltre il D.M. 05.07.1975 prevede le seguenti superfici minime per

alloggio monolocale per una persona (compresi i servizi) mq. 28

alloggio monolocale per due persone (compresi i servizi) mq. 38

b) altezze:

L’altezza media (rapporto tra volume e superficie del singolo locale) non deve es-sere inferiore a m. 2.70, riducibile a m. 2.50 negli edifici esistenti che vengono re-staurati o ristrutturati senza interventi sulle strutture orizzontali.

Fermo restando quanto sopra, nei locali con soffitto su piani orizzontali diversi, il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,40 e la porzione di locale corrispondente non deve superare il 40% del totale della superficie.

Per locali con soffitto inclinato (sottotetti/mansarde) e per i soppalchi si rimanda ai rispettivi punti.

c) superficie di illuminazione e ventilazione:

La superficie finestrata utile ai fini dell'illuminazione deve essere di 1/8 della superficie del pavimento ed affacciarsi direttamente su spazio scoperto, al fine di garantire un fattore medio di luce diurna pari ad almeno 0.02 e consentire la visione all'esterno (bancale non superiore a m. 1.20).

Si ricorda che, in linea di massima, la funzione illuminante e ventilante di una apertura finestrata può considerarsi sufficiente per una profondità nel locale che non superi 2.5 volte l'altezza del voltino della finestra dal pavimento.

La superficie finestrata dovrà essere opportunamente distribuita perché non si creino zone con illuminazione e ventilazione insufficienti.