



COMUNE DI FOSSO'
Provincia di Venezia

REGOLAMENTO EDILIZIO

Fossò, li 16.02.2012

AGGIORNATO ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE 45 DEL 29.12.2011

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 – CONTENUTO ED OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
- Art. 2 – RESPONSABILITA' DEI TECNICI

TITOLO 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

TITOLO III ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

CAPO I – DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

- Art. 12 – CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- Art. 13 – PROGETTO PREVENTIVO
- Art. 14 – CONCESSIONE EDILIZIA
- Art. 15 – INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ED AUTORIZZAZIONE
- Art. 16 – INTERVENTI LIBERI

CAPO II – PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI

- Art. 17 – FORMULAZIONE DELLA DOMANDA
- Art. 18 – OBBLIGATORIETA' DEGLI ELABORATI TECNICI
- Art. 19 – INDICAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI

CAPO III – PROCEDURE

- Art. 20 – IL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA
- Art. 21 – IL PROCEDIMENTO PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
- Art. 22 – IL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
- Art. 23 – RICHIESTA DI PARERI
- Art. 24 – OPERE ED INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI DI COMPETENZA DELLO STATO O DI ALTRI ENTI PUBBLICI

Art. 25 – OPERE COMUNALI

**TITOLO IV
LA COMMISSIONE EDILIZIA**

(modificato a seguito di Variante al P.R.G. - DD.CC. NN.....

Art. 26 – COMPOSIZIONE	(modificato)
Art. 27 – DURATA	(modificato)
Art. 28 – ATTRIBUZIONI	(modificato)
Art. 29 – COMPETENZE	(cessato)
Art. 30 – ATTIVITA' DI INDIRIZZO	(cessato)
Art. 31 – REGOLAMENTAZIONE INTERNA (funzionamento)	(modificato)

**TITOLO V
ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI L'ESECUZIONE DEGLI
INTERVENTI DIRETTI**

- Art. 32 – CONTENUTI DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
- Art. 33 – VINCOLI DI PERTINENZA
- Art. 34 – VOLTURA DELLA CONCESSIONE
- Art. 35 – ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE
- Art. 36 – ONERI DI URBANIZZAZIONE
- Art. 37 – COSTO DI COSTRUZIONE
- Art. 38 – SCOMPUTABILITA' DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

**TITOLO VI
ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE**

- Art. 39 – INIZIO LAVORI
- Art. 40 – CONDIZIONI DEL CANTIERE
- Art. 41 – OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO PUBBLICO
- Art. 42 – VARIANTI IN CORSO D'OPERA
- Art. 43 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI
- Art. 44 – CERTIFICATO DI ABITABILITA'
- Art. 45 – DICHIARAZIONE DI NON ABITABILITA' E DI NON AGIBILITA'

**TITOLO VII
VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

- Art. 46 – VIGILANZA
- Art. 47 – SOSPENSIONE DEI LAVORI
- Art. 48 – ANNULLAMENTO
- Art. 49 – SANZIONI
- Art. 50 – .. omissis..
- Art. 51 – DANNO O PERICOLO PUBBLICO
- Art. 52 – POTERE DI DEROGA
- Art. 53 – ALTRE AZIONI DEL RESPONSABILE DEL SETTORE (UFFICIO)

TITOLO VIII

ALCUNI PARTICOLARI COSTRUTTIVI

- Art. 54 – ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL 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

Allegato A

DEFINIZIONE DEI REQUISITI IGIENICO-SANITARI

Rispondenza ai requisiti igienico-sanitari

1. Relazione di progetto
2. Relazione di collaudo

Requisito n. 1 – Dimensione e caratteristiche dei locali di abitazione

- 1.0 Classificazione dei locali ad uso residenziale
 - 1.1 Nuove costruzioni
 - 1.2 Edifici esistenti
 - 1.3 Case rurali ed annessi rustici
 - 1.4 Locali ad uso commerciale e per servizi
 - 1.5 Altri edifici

Requisito n. 2 – Benessere ambientale

- 2.1 Benessere ambientale
 - 2.1.1 Ubicazione degli edifici, protezione dall'umidità, orientamento e disposizione interna dei locali
 - 2.1.2 Orientamento degli edifici e disposizione interna dei locali
 - 2.1.3 Cavedi
 - 2.1.4 Rampe
- 2.2 Qualità dell'aria
 - 2.2.1 Assenza di emissione di sostanze nocive
- 2.3 Installazione di apparecchi a combustione
- 2.4 Scarico dei prodotti di combustione
- 2.5 Temperatura dell'aria interna
- 2.6 Temperatura superficiale
- 2.7 Illuminazione diurna naturale diretta
- 2.8 Impianti di ventilazione meccanica
- 2.9 Umidità relativa
- 2.10 Difesa dal rumore

Requisito n. 3

- 3.1 Approvvigionamento di acqua per uso potabile
 - 3.1.1 Alimentazione acquedotto
 - 3.1.2 Fonte di approvvigionamento autonomo
- 3.2 Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali

4.0 Requisiti vari

- 4.1 Resistenza meccanica e stabilità delle costruzioni
- 4.2 Prevenzione incendi
- 4.3 Misure preventive e protettive per manutenzioni in quota

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – CONTENUTO ED OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il Regolamento Edilizio entro la circoscrizione territoriale comunale disciplina l'edificazione di nuovi edifici, gli ampliamenti, modificazioni e demolizioni di edifici esistenti e comunque tutte le altre opere, diverse da quelle edilizie, modificative dell'aspetto fisico del territorio e del paesaggio.
2. Il Regolamento Edilizio definisce i principali indici territoriali e urbanistici e i metodi di misurazione; indica gli elaborati tecnici da allegare per documentare ciascun tipo di intervento; definisce i compiti e le attribuzioni del responsabile del procedimento; definisce la composizione, attribuzione e limiti della Commissione Edilizia; descrive la procedura di rilascio delle concessioni e degli altri interventi edilizi; disciplina l'esecuzione degli interventi edilizi e il collaudo delle opere; indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce, relativamente ai requisiti di sicurezza e igienico sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili, le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni.
3. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi degli artt. 1 - 4 delle disposizioni sulla legge in generale, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari.
4. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

Art. 2 – RESPONSABILITA' DEI TECNICI

1. I professionisti cui è attribuito l'incarico di predisporre un progetto edilizio, di dirigere i lavori o di collaudare opere ed impianti, devono essere iscritti ad un Ordine o Collegio professionale.
2. La legge determina il limite tecnico cui i professionisti, iscritti ai diversi Ordini o Collegi, devono attenersi.
3. La struttura tecnica (o ufficio) comunale verifica che gli elaborati tecnici presentati, a corredo della domanda di concessione edilizia ovvero trasmessi al Comune, se relativi ad interventi soggetti a denuncia di inizio lavori, siano sottoscritti da professionisti abilitati e competenti nella specifica disciplina tecnica.
4. Se da professionisti incaricati della progettazione di opere o impianti, della loro esecuzione o da parte dei collaudatori sono rese dichiarazioni o attestazioni non conformi, il Responsabile della struttura tecnica (o ufficio) procede ai sensi dell'art. 359 e 481 c.p. e deferisce i tecnici al rispettivo Ordine o Collegio professionale.

TITOLO II

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 3 – PARAMETRI EDILIZI E METODI DI MISURAZIONE

Il presente articolo definisce i parametri edilizi ed i metodi da utilizzarsi nella loro misurazione.

SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

È la superficie di territorio comprendente la superficie fondiaria e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Il rapporto tra volume massimo costruibile e la superficie territoriale all'intervento è definito indice di fabbricabilità territoriale (It).

Tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo.

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

È la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente è definito indice di fabbricabilità fondiaria (If) ed è espresso in mc/mq.

SUPERFICIE COPERTA (Sc)

È la proiezione orizzontale sul lotto dell'edificio.

Sono esclusi dal computo:

1. balconi, sporti, cornicioni e gronde con sporgenza complessiva non superiore a ml. 1.60;
2. le parti completamente interrato;
3. le serre stagionali, le piscine.

Per gli edifici ricadenti in aree produttive sono esclusi dal computo:

gli impianti tecnologici quali silos, depositi sostanze pericolose, depuratori che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali, che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità.

SUPERFICIE DI INVILUPPO (Si)

Per superficie di inviluppo si intende la superficie della figura geometrica semplice, in generale quadrangolare, nella quale risulta inscritta la superficie coperta dell'edificio principale e dei corpi aggiuntivi (fig. 1).

Non vengono considerate parte della superficie di inviluppo le superfetazioni degradate.

LOTTO MINIMO DI INTERVENTO (Lm).

Per lotto minimo di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

Le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale provvedono a determinare la superficie minima per ciascuna zona omogenea.

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (SU).

Si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurati al netto di muratura, pilastri tramezzi sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

SAGOMA DELL'EDIFICIO (S).

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio compresi bow windows, con esclusione di quanto non concorre alla definizione della Superficie coperta, con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che su piani verticali.

ALLINEAMENTO (A).

Indica il fronte di edificazione, su cui una costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare.

L'allineamento è una norma di corretta prescrizione, e nel caso esso sia posto lungo una strada individua la distanza di rispetto della strada stessa .

VOLUME DELL'EDIFICIO (V).

Il volume dell'edificio è il volume del solido emergente dato dal prodotto della superficie netta di pavimento per l'altezza utile da pavimento al soffitto finito.

La quota di riferimento per il calcolo volumetrico è la quota del pavimento, qualora questo sia impostato su vespaio o camera d'aria ventilata emergente fino a cm 0.50 dal piano campagna. Per i fabbricati con piano seminterrato la quota di riferimento è quella descritta al punto 28.4 delle N.T.A. I fabbricati residenziali parzialmente interrati, con sovrastanti costruzioni, per la porzione al di sopra del piano campagna (quota 0.00) e fino ad un'altezza massima di ml 1.60 (intradosso del locale) non costituiscono volume urbanistico computabile. Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici gli elementi caratteristici o caratterizzanti indicati per la progettazione, dalle N.T.A. del P.R.G. In particolare non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie:

- i portici con una profondità pari o inferiore a 1.60 m;
- le logge;
- i bow-windows;
- i camini;
- le terrazze emergenti non oltre i 160 cm dal filo esterno del muro perimetrale;
- le tettoie e le pensiline;
- le parti coperte purchè pubbliche di uso pubblico;
- gli stenditoi e le coperture di terrazze;
- i percorsi pedonali coperti e, in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano e di zona.

L'isolamento termico con il sistema "a cappotto" fino ad un massimo 15 cm di spessore non crea distacco dai confini di distanze tra i fabbricati per i soli fabbricati esistenti.

VOLUME INTERRATO ISOLATO (Vii).

Per volume interrato isolato si intende il volume di un corpo di fabbrica che non sopravanza in ogni suo punto la linea naturale del terreno (fig. 1) ed è contro terra per tutti i lati ad esclusione dello spazio necessario per consentirne l'accesso (fig. 2).

ALTEZZA DEI VANI (Hv).

I vani vanno misurati da pavimento a soffitto;

- nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte la larghezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore ;
- nel caso di vani con solai inclinati l'altezza del vano è la media delle altezze ;
- nel caso di vani ad altezze diverse l'altezza di regolamento sarà verificata per ciascuna parte del vano;
- solai inclinati (sottotetti utilizzabili): media altezza fronte più alta e più bassa.

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:

- su terreno piano: si misura sul fronte più alto a partire dalla quota naturale del terreno, o da quella del terreno sistemato se quest'ultima risultasse più bassa, sino all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale;
- su terreno inclinato: l'altezza viene misurata nel valore medio delle altezze medie di ogni singolo fronte: la quota di riferimento 0.00 corrisponderà alla più bassa quota del terreno.

1. Nel caso di gruppi di edifici l'altezza sarà misurata per ciascuno di essi (fig. 3);
2. nel caso di applicazione nell'ambito di uno strumento attuativo sarà misurata a partire dalla quota del terreno sistemato.
3. (Sono fatte salve le previsioni della legge regionale 30.7.96, n. 21.)

DISTACCHI E DISTANZE PARTICOLARI.

Quando l'applicazione delle norme relative ai distacchi ed alle distanze alteri in maniera negativa l'assetto di allineamenti stradali preesistenti il Responsabile del procedimento può determinare l'applicazione di questi ultimi, salvo compromissioni alla sicurezza stradale.

La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze prevista dalla Norme Tecniche di attuazione 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, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
4. ai manufatti completamente interrati;
5. ai volumi tecnici;
6. alle strutture di sostegno di pergolati e tendoni;
7. le opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici sino ad un massimo di ispessimento delle murature di cm. 15 (solo per i fabbricati preesistenti).

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

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

Nel caso di edifici che non si fronteggiano la distanza, misurata radialmente, dovrà essere almeno uguale all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a quella prevista dal codice civile.

Salvo diversa previsione delle Norme Tecniche di Attuazione si intendono vincolanti:

1. nel caso di nuove costruzioni: quelle previste dal Codice Civile e dai provvedimenti per le costruzioni in zona sismica;
2. nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma: quelle preesistenti.

DISTANZE DALLE STRADE (Ds).

Le distanze dalle strade vengono misurate con le medesime modalità determinate per le distanze dai confini.

L'obbligo di rispettare allineamenti è specificato dalle N.T.A. o è indicato nelle tavole di progetto.

In zona agricola le costruzioni in lotti compresi tra due strade debbono rispettare, oltre alla distanza prevista dalle norme di piano, un arretramento dall'incrocio corrispondente al triangolo con lati contro confine pari alla metà della larghezza della strada su cui si affacciano. Ove le Norme Tecniche di Attuazione o altri elaborati di progetto del PRG non precisino distanze specifiche, si intendono vincolanti:

1. nel caso di nuove costruzioni: quelle previste dal Codice Civile e dai provvedimenti per le costruzioni in zona sismica;
2. nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma: quelle preesistenti.

GRADO DI PROTEZIONE INTERVENTO (Gp). INTERVENTI SULL'EDIFICIO ESISTENTE.

Il grado di protezione intervento viene assegnato agli edifici meritevoli di protezione al fine di limitare gli interventi edilizi a particolari categorie.

LOCALI ABITABILI (Lab).

Sono gli spazi ove si svolgono, con presenza continuativa di persone, le attività qualificanti la destinazione d'uso attribuita all'immobile. A titolo esemplificativo si indicano i locali di soggiorno, pranzo e di riposo; le stanze di lavoro e di attesa per studi professionali; gli ambulatori, ecc.

LOCALI ACCESSORI (Lac).

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

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

LOCALI AGIBILI (Lag).

Locali ad uso speciale che richiedono la verifica di standard prestazionali diversi da quelli abitabili secondo normative specifiche, quali negozi, laboratori, industrie ecc.

NUMERO DEI PIANI (Np).

1. E' il numero totale dei piani abitabili fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda).
2. 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. I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.

PIANO INTERRATO (Pi).

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante.

PIANO SEMINTERRATO (Ps).

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od superiore a ml 1.00 rispetto a quella del terreno circostante.

PIANO TERRA O FUORI TERRA (Pft).

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.

Sono considerati piani fuori terra le porzioni di un piano il cui pavimento si trovi nelle condizioni di cui sopra.

PORTICATI

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

SCALE ESTERNE.

Sono ammesse scale esterne, previa opportuna motivazione delle scelte progettuali adottate in relazione alle necessità del concessionario:

- qualora necessarie per motivi di sicurezza dell'edificio in rispondenza a norme di legge;
- fino al raggiungimento dell'altezza di ml.2,50 dal piano campagna;
- nelle ristrutturazioni, limitatamente al piano primo.

SUPERFETAZIONI.

Costruzioni a carattere precario o consolidate, aggiunte o indipendenti rispetto all'edificio principale, che non risultino integrate compiutamente con il contesto.

SUPERFICIE ILLUMINANTE E DI AREAZIONE (Sia).

La superficie illuminante viene computata in base al serramento apribile, escludendo la cassa ancorata alla muratura .

La superficie di areazione viene valutata misurando le parti realmente apribili, escludendo pertanto tutte le parti con vetri fissi. Nel caso di serramenti scorrevoli verranno computati per la metà della loro superficie complessiva .

UNITA' ABITATIVA (Ua).

Per essere tale deve essere composta almeno da una stanza e da un servizio igienico entrambe con presa di luce diretta dall'esterno diversa dalla porta d'accesso ed avere una dimensione minima di m² 28 per una persona e m² 38 per due persone.

Art. 4 – MANUTENZIONE ORDINARIA

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

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

Tali opere, destinate a mantenere in efficienza l'aspetto formale dell'edificio, 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.

NOTA

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. Pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.);

2. Sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc.;
3. Costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura;
4. Spostamento di porte interne o di chiusura e apertura delle stesse;
5. Non è ammessa alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di nuove aperture verso l'esterno.

Art. 5 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali eguali 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.

NOTA:

1. Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportano 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. Gli interventi di consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, ripristino di solai di calpestio, di murature, di scale e di coperture. La demolizione e costruzione di pareti divisorie purché le opere non comportino modifiche al numero delle unità abitative e all'impianto distributivo salvo il caso di spostamenti per la creazione di servizi (bagni, cucine, ...). L'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre quanto tale intervento non sia conseguente o concomitante con modifiche distributive interne.
2. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovo degli impianti e quelle finalizzate agli adeguamenti tecnologici.
3. Con riferimento alle aree scoperte la manutenzione straordinaria comprende interventi di conservazione, sostituzione di colture e alberature, collocazione di elementi di arredo realizzazione di impianti sportivi senza creazione di volumetria, superficiali movimenti di terreno, pavimentazione di percorsi o sostituzione di quelle esistenti, modifica delle reti tecnologiche interrato degli edifici.

Art. 6 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono 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.

NOTE:

Restauro

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- a) restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi, mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti

- deteriorate, di eliminazione delle superfetazioni di epoca recente, di consolidamento delle strutture e, nell'impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili con materiali aventi caratteristiche originarie;
- b) 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 senza alterare elementi architettonici di pregio;
 - c) ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo originario degli spazi liberi quali corti, giardini, orti;
 - d) 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 a) e b).

Risanamento conservativo

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- a) ripristino, sostituzione ed integrazione 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;
- b) ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano 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;
- c) 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 ed affreschi.

Sono ammesse per limitate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, come pure la realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti e senza alterare elementi architettonici di pregio.

Art. 7 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. 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. Eccettuato il caso di edifici di pregio o comunque soggetti a particolare disciplina o tutela, la ristrutturazione può prevedere anche la totale demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio.
2. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.
3. La ristrutturazione può comportare la ricomposizione dei volumi con conseguenti modifiche della sagoma, nonché l'accorpamento nell'edificio principale di accessori o pertinenze.
4. Ai fini del presente articolo sono considerati di "pregio" gli elementi architettonici di una costruzione che siano datati o stilisticamente databili.

Possono essere fonte di datazione della costruzione o di sue parti:

- le carpenterie in legno;
- le strutture portanti e divisorie a telaio;
- gli archi e le volte in pietra e in laterizio;
- le aperture esterne contornate da elementi lapidei o in legno;
- i soffitti e gli altri elementi comunque decorati;
- gli intonaci esterni.

5. Sono invece da considerare in contrasto con le caratteristiche tipologiche di una costruzione gli elementi volumetrici e di finitura che sono ritenuti modificativi dell'organismo edilizio come originariamente si è sviluppato, o che siano riferiti a usi costruttivi non riconosciuti nella zona o non qualificati.

Possono venire elencati alcuni elementi in contrasto:

- volumi aggiunti a uso di servizi igienici;
- tamponamenti di aperture;
- archi e loggiati;
- scale esterne;
- strutture aggettanti in calcestruzzo armato.

Art. 8 – NUOVA COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO

1. Si definisce “nuova costruzione” l’opera edilizia volta e 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 dalle norme tecniche, è equiparato alla nuova edificazione.
3. Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto radicato al suolo non classificabile come un’opera precaria.

Art. 9 - DEMOLIZIONE

1. La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto in parte un manufatto preesistenze.
2. L’intervento rientra nell’ambito della ristrutturazione se è finalizzata alla immediata ricostruzione del fabbricato nello stesso sedime.
3. La ricostruzione in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione. Tale tipologia di intervento è soggetta alla stipula di apposito atto d’obbligo, o convenzione, registrato o trascritto, che sarà corredato da un computo metrico estimativo e da Fidejussione di importo non inferiore ai costi reali di abbattimento dell’immobile, con il quale la ditta si impegna a demolire il vecchio edificio. Tale impegno costituirà anche vincolo contrattuale, ai sensi C.C., nonché penalità in caso di inottemperanza e, pertanto, l’importo garantito per la demolizione verrà incamerato qualora, a fronte di una qualsiasi fonte normativa emanata o emandata, fosse possibile mantenere entrambi gli edifici ed il concessionario intendesse avvalersi della facoltà di mantenere entrambe le costruzioni. Ove il nuovo intervento sia inserito in zone soggette a strumentazione attuativa dovranno essere

acquisiti distinti elaborati tecnici descrittivi delle tipologie costruttive ammesse, comprese le recinzioni, e dei materiali utilizzabili.

Art. 10 – DESTINAZIONI 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 edilizia.
2. Le destinazioni d’uso attribuibile all’intero (o a parte) di un immobile deve risultare compatibile con la classificazione di zona, con il grado di tutela attribuito e/o con le caratteristiche storico-culturali degli edifici individuati dal Piano Regolatore Generale. La normativa tecnica stabilisce quando sono escluse modificazioni alla destinazione d’uso degli immobili o delle singole unità abitative e i casi in cui è possibile 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 risulta dalla licenza o concessione edilizia, dalla classificazione catastale attribuita nel primo accatastamento oppure è desumibile dalla tipologia e dall'organizzazione distributiva del fabbricato. I predetti criteri di rilevazione 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 (giardino, parco, posto macchina, etc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, etc.).
 - b) Produttivo: intendendo gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali.
 - c) Turistico: sono comprese le strutture ricettive descritte all’art. 6 della legge 15.5.83, n. 217, ad eccezione degli alloggi agro-turistici classificati tra le destinazioni rurali, i campeggi e i villaggi turistici come definiti dalla L.R. 31/84, gli ostelli della gioventù, i rifugi alpini; le pensioni. 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 inserite 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;
 - locali di somministrazione e vendita di alimentari e bevande;
 - i ristoranti e trattorie;
 - i locali per pubblici spettacoli o intrattenimento, comprese le discoteche;
 - locali per giochi, cure fisiche, palestre, 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 e all'agriturismo.
- f) Servizi: sono considerate le opere descritte dall'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847 e successive modificazioni. Acquisiscono la destinazione a servizi, senza con ciò rientrare nel computo dimensionale del P.R.G. avendo valenza sovracomunale, i campi da golf, le strutture per il motocross, i maneggi, etc.. Gli impianti per la distribuzione del carburante, anche quelli che insistono a titolo precario all'interno della fascia di rispetto stradale, assieme alle discariche controllate, agli altri impianti di trattamento dei rifiuti e agli impianti di depurazione delle acque vanno considerati tra le strutture a servizi. Anche le strutture autorizzate ai sensi dell'art. 74 della L.R. 27.6.85, n. 61 vanno classificate in zona "F".
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 perché destinati ad alloggio del proprietario o custode.
6. Le norme tecniche definiscono le destinazioni d'uso secondarie compatibili con le destinazioni d'uso principali.
7. Salvo diversa previsione delle norme tecniche:
- gli usi turistici sono sempre compatibili con la residenza;
 - gli usi commerciali e direzionali sono sempre compatibili con la residenza ad eccezione delle strutture di vendita all'ingrosso, gli ipermercati, le discoteche e i locali di pubblico ritrovo (bowling, cinema, teatri ecc.) che comportano la presenza simultanea superiore a 500 utenti;
 - non sono compatibili con la residenza gli usi produttivi ad eccezione dei laboratori artigianali non molesti.
 - Gli edifici destinati al commercio all'ingrosso, gli ipermercati, le discoteche e i locali di pubblico ritrovo (stadi-palestre, bowling, cinema, teatri, ecc.) che comportano la presenza simultanea superiore ai 500 utenti sono riconosciuti compatibili con la destinazione produttiva, salvo indicazione contraria proposta nelle N.T.A..
8. Piano Regolatore Generale determina per zona o per singolo immobile la percentuale di usi diversi dalla residenza compatibili con quest'ultima destinazione specifica.
9. Per gli immobili esistenti, salvo l'ipotesi di rispettare il grado di tutela eventualmente determinato, è sempre consentita la modificazione d'uso in atto per renderla conforme alla destinazione stabilita dal Piano Regolatore Generale o a quella prevalente nella Z.T.O. in cui l'edificio ricade.
10. L'intervento di mutamento della 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

1. In relazione al grado di tutela assegnato a singoli edifici dal P.R.G., l'entità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente può essere limitato ad una sola parte delle opere rientranti nella singola categoria di intervento, in conformità alle prescrizioni dello stesso Piano Regolatore Generale.

TITOLO III

ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

CAPO I - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 12 – CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Il Dirigente della struttura comunale (ovvero il responsabile dell'ufficio tecnico) 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:
 - i vincoli di carattere urbanistico;
 - le modalità di intervento con riferiti i limiti parametrici e volumetrici;
 - le destinazioni d'uso prevalenti per l'immobile e la zona.
2. Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 60 giorni dalla richiesta e conserva validità a tempo indeterminato e comunque fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina urbanistica vigente. Il proprietario deve dichiarare sotto la propria responsabilità che non è intercorsa modifica alla destinazione urbanistica del bene descritto nel certificato urbanistico.

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 chiedere al Sindaco una preliminare valutazione.
2. A tale fine il privato fa pervenire una richiesta corredata di studi preliminari, di elaborati di progetto, plastici, schizzi e di una relazione tecnica, idonea ad inquadrare l'opera nel contesto ambientale o urbanistico, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.
3. Il procedimento è disciplinato dalle disposizioni di cui all'art. 20 in quanto applicabili.
4. Il parere della Commissione edilizia e la determinazione del Responsabile del procedimento si limiteranno a indicare la serie di questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.
5. Se il privato rappresenta nel progetto esecutivo le indicazioni richieste in sede di approvazione del progetto preliminare, come risulta agli atti, non potranno essere dettate dal Comune prescrizioni diverse.

Art. 14 – CONCESSIONE EDILIZIA

1. Il Dirigente comunale responsabile (ovvero il responsabile dell'ufficio tecnico) rilascia la 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:

- restauro di edifici vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39;
- nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni;
- demolizioni e ricostruzioni, anche parziali, di edifici;
- ristrutturazioni edilizie;
- mutamento di destinazione d'uso con opere a ciò preordinate;
- opere di urbanizzazione;
- impianti sportivi con creazione di volumetria;
- aperture di strade, ponti ed altri manufatti stradali;
- costruzione, modificazione e rimozione di edicole funerarie;
- costruzione, modificazione e rimozione di distributori di carburante;
- miglioramenti fondiari che alterino in maniera consistente lo stato del suolo e del paesaggio (es. terrazzamenti, taglio o piantagione di alberi ad alto fusto, serre fisse);
- installazione di tensostrutture, palloni pressostatici.

2. La concessione edilizia va richiesta anche per le varianti diverse da quelle definite ai commi 1 e 3 del successivo articolo.

Art. 15 – INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' E AD AUTORIZZAZIONE

1. L'esecuzione delle opere edilizie relative ai sottoindicati interventi che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e attuativi approvati o adottati e con i regolamenti edilizi vigenti vanno comunicati al Comune con le modalità indicate all'art. 21 del presente regolamento:

- le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterano la sagoma dell'edificio;
- le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- gli impianti destinati ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- gli impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti;
- la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- i parcheggi da realizzare nel sottosuolo e di pertinenza del lotto su cui insiste il fabbricato;
- le varianti a concessioni già rilasciate che non incidono sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso, la categoria edilizia, non altera la sagoma e non violano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone "A", non modificano la destinazione d'uso.

2. Il Dirigente (ovvero il Responsabile dell'Ufficio Tecnico) deve autorizzare l'esecuzione delle opere edilizie relative ai seguenti interventi:
 - le opere costituenti pertinenze, non autonomamente utilizzabili e gli impianti tecnologici, per edifici esistenti ove si eccedano i limiti considerati al comma precedente e purchè la cubatura del nuovo intervento non supera di un terzo il volume dell'edificio principale;
 - opere di demolizione, reinterri e scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale e per interventi urbanistici ed edilizi e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere e i miglioramenti fondiari;
 - le occupazioni di suolo pubblico mediante deposito di materiali e di esposizione di merci a cielo aperto;
 - i parcheggi, pertinenziali all'unità immobiliare, da realizzare nel soprassuolo e quelli in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi concedibili ai sensi dell'art. 9 della legge 2.3.89, n. 122;
 - nelle zone omogenee "A": il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari, anche senza l'esecuzione di opere a ciò preordinate;
3. Sono inoltre soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi descritti al 1° comma e relativi ad immobili:
 - assoggettati alle disposizioni delle leggi 1089/39, 1497/39, 183/89 e 349/91;
 - compresi in Piani urbanistici territoriali di interesse regionale e provinciale ed inseriti in zone o aree per le quali lo strumento urbanistico determina forme di tutela per la valenza paesaggistica e ambientale;
 - individuati dal P.R.G. e sottoposti a forme di tutela per le caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico artistiche e storico testimoniali che rivestono.
4. Se il Dirigente, ovvero il Responsabile dell'Ufficio tecnico, ordina con proprio atto, notificato, ai sensi dell'art. 21 del presente regolamento, di non effettuare le trasformazioni previste oggetto di denuncia di inizio attività, salvo l'eventuale ricorso, il privato deve proporre la nuova istanza con le modalità e nei limiti dell'autorizzazione o della concessione edilizia.

Art. 16 – INTERVENTI LIBERI

1. Gli interventi descritti di manutenzione ordinaria, di occupazione precaria e temporanea del suolo non richiedono alcuna comunicazione preventiva né atti di assenso da parte del Comune.
2. Entro cinque giorni dall'esecuzione degli interventi di attuazione di ordinanze comunali e di quelli di assoluta urgenza o necessità, per evitare pericoli alla pubblica incolumità, il privato comunica al Comune le circostanze che hanno motivato la loro esecuzione il nominativo del direttore dei lavori e della ditta esecutrice.
3. Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità autorizzano l'esecuzione solo dei lavori strettamente necessari, ogni altro intervento va richiesto ed eseguito nel rispetto del presente regolamento.
4. E' vietata l'artificiosa suddivisione dei lavori in distinti progetti di manutenzione ordinaria.

CAPO II – PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI

Art. 17 – FORMULAZIONE DELLA DOMANDA

1. La domanda di concessione edilizia e la stessa comunicazione formulata su moduli forniti dal Comune va indirizzata al Responsabile del Servizio e deve indicare assieme ai dati del richiedente il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto. Eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, se persona diversa, devono essere comunicate al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.
2. 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 verrà definito con provvedimento della Giunta comunale. Analogamente verranno definite forme ed ammontare 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 comunicazione, è consentito ai tecnici comunali del settore (ufficio) urbanistica [e agli agenti di polizia giudiziaria] 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 richiesta 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 del Servizio l'atto di concessione o autorizzazione edilizia.

Art. 18 – OBBLIGATORIETA' DEGLI ELABORATI TECNICI

1. Le domande dirette ad ottenere la concessione edilizia, la autorizzazione edilizia e la denuncia di inizio attività devono allegare gli elaborati tecnici indicati all'art. 19 che consentono di verificare:
 - il rispetto dei parametri urbanistici cui alle norme tecniche del Piano Regolatore Generale proposte nel certificato di destinazione urbanistica;
 - il rispetto dei requisiti di sicurezza, igiene e fruibilità delle opere edilizie cui alle specifiche tecniche di cui all'allegato "A";
 - l'eventuale rispetto dei requisiti tipologici ambientali, che il Comune ha determinato al riguardo.
2. Ai professionisti per le rispettive competenze è richiesto di asseverare che il progetto edilizio da loro sottoscritto è conforme alle previsioni del Piano Regolatore e del Regolamento edilizio, dello strumento urbanistico attuativo, eventualmente approvato, e che le scelte tecniche, i materiali, la destinazione finale e gli impianti previsti, relativamente alle specifiche tecniche, assicurano il raggiungimento dei risultati minimi cui all'allegato "A" del presente regolamento.
3. La struttura tecnica dell'USL esprime il parere igienico-sanitario con riferimento alla sottodescritta serie di argomenti:

- dimensione e caratteristiche dei locali rispetto ai quali devono essere verificate in particolare le superfici minime, le altezze interne dei locali, le superfici illuminanti, le dotazioni igieniche e sanitarie;
 - benessere ambientale inteso come assenza nei locali di emissioni di sostanze nocive, di corretta installazione di apparecchi a combustione anche per lo scarico dei prodotti della combustione, presenza dei parametri minimi per l'illuminazione diretta naturale, per la temperatura interna, per l'umidità relativa dei locali e la difesa dai rumori esterni;
 - sistemi di approvvigionamento dell'acqua potabile e sistema fognario installati.
4. Al fine di guidare l'esame del progetto edilizio e di giudicare l'aspetto compositivo dell'intervento e il suo inserimento nel contesto urbano i professionisti devono indicare nella relazione di accompagnamento se siano state rispettate prescrizioni tipologiche, o le ragioni per eventuali proposte che si differenziano, e come in mancanza di prescrizioni tipologiche puntuali sia assicurato il loro inserimento nel territorio.
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.c., della completezza della documentazione e della sua ammissibilità. A tal fine il progettista deve precisare nella relazione tecnica che accompagna il progetto quali requisiti obbligatori sono interessati al progetto. Analogamente procede per la certificazione e le asseverazioni che accompagnano la richiesta di abitabilità o agibilità.

NOTA: Accanto a requisiti definibili come "obbligatori" il regolamento comunale può proporre una serie di requisiti che consentono una più elevata qualità dell'opera edilizia.

L'inserimento nel regolamento di questi ultimi elementi, che possono essere definiti come facoltativi, è lasciata alla discrezionale valutazione del Comune o del privato che potrà esso stesso ricercare soluzioni tecniche ancora più efficaci.

Art. 19 – INDICAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI

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. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
 - c) planimetria aggiornata in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto all'intervento con indicata la toponomastica;
 - d) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
 - e) 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 e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto; nonché le indicazioni delle reti dei servizi esistenti;
 - f) planimetria, scala 1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria 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;
- g) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali (comma 15° presente articolo), nonché la superficie ed il volume;
 - h) pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
 - i) 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;
 - j) almeno due sezioni verticali quotate in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
 - k) dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed alle densità edilizie e gli indici di fabbricazione, nonché i dati di cui al precedente punto d);
 - l) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
 - m) documentazione fotografica a colori relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno di formato non inferiore a 15 x 10 cm con didascalia e planimetria con i punti di ripresa;
 - n) va poi richiesta una relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e/o alle norme di attuazione del P.R.G.

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:

- 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;
- altezze di muri frontali di fabbrica;
- dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti;
- ogni altro dato necessario per definire l'opera.

Per gli interventi aventi forte rilevanza per le dimensioni, per le caratteristiche storiche e ambientali deve essere presentata anche una simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.

- o) Gli elaborati grafici di progetto di cui sopra per quanto attiene l'aspetto igienico sanitario, vanno integrati con l'indicazione dei sottodescritti 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 acque bianche e nere e le 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 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 di cui sopra, 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 sostitutiva di atto di notorietà che precisi come l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria.
 - I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447/91 del 6/12/91; la dichiarazione va firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione.

2. Per ampliamenti e le sopraelevazioni:

le stesse indicazioni del precedente punto 1) dalla lettera a) alla lettera m) 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 da costruire. Le restanti indicazioni relative ai requisiti igienico-sanitari vanno richiesti, se necessari, per la particolare opera progettata.

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 g), h), i), j) m) 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 da costruire;

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 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni e per gli edifici di valore culturale indicati dal Piano Regolatore Generale dovranno essere prodotte:
 - 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, 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 di massima dei materiali da impiegare;
 - se necessario schema degli impianti tecnologici e degli interventi strutturali;
 - dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di restauro.

5. Per le nuove recinzioni o loro ampliamenti, 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;
- d) bozza di atto d'obbligo con computo metrico estimativo.

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 o 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 e per ogni altra opera:

- a) relazione illustrativa;
- b) documentazione fotografica.

12. La relazione tecnica da allegare alla documentazione tecnica relativa ad ogni intervento richiesto deve precisare gli estremi di precedenti provvedimenti comunali relativi all'immobile soggetto ad intervento comprendendo anche provvedimenti di condono e di sanatoria ex legge 47/85.

13. Nei casi ove la natura e la complessità dei lavori previsti lo richieda deve essere altresì predisposto il Piano di sicurezza di cui al Decreto Legislativo 14.8.1996, n. 494 che in copia va trasmesso al competente Servizio dell'U.S.L..

14. Destinazione d'uso

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

a) per gli usi residenziali:

- locali abitabili: soggiorno, sala pranzo, cucina, locale studio, sala lettura, camera da letto;
- locali non abitabili (accessori) bagno, wc, cantina, lavanderia, posto macchina, corridoio, disimpegno, vano scale, locale e vano tecnico;

b) per gli usi produttivi:

- locali abitabili: laboratorio, mostra, studi di progettazione, ufficio, magazzino, mensa con o senza cucina interna;
- locali non abitabili (accessorio): servizi igienici, volume tecnico, garage, deposito;

c) per gli usi direzionali e commerciali:

- locali abitabili: ufficio, negozio, studi-mostra, mensa con o senza cucina interna;
- locali non abitabili: servizio igienico, volumi tecnici, garage, magazzino o deposito;

d) per gli usi relativi al turismo collettivo:

- le stesse definizioni descritte alla lettera a), inoltre tutte quelle finalizzate alle strutture collettive: mostra, ufficio, sala pranzo, sala giochi, laboratorio, mensa con o senza cucina, magazzino, deposito, guardaroba, portineria, bar, negozio, self-service;

e) per gli usi agricoli:

- se relativa a immobile destinato a residenza si fa riferimento alle indicazioni cui alla lettera a);
- se relativo alla specifica attività agricola: stalla, deposito, fienile, magazzino, ricovero attrezzi e macchinari servizi igienici;
- se relativo ad immobile utilizzato anche per agriturismo: sono richiamabili in parte le funzioni per il turismo collettivo.

15. La Giunta Comunale con proprio provvedimento 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 III - PROCEDURE

Art. 20 – IL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. E' responsabile del procedimento, salvo diversa determinazione assunta dal Comune con il regolamento di Organizzazione, il Dirigente (ovvero il Responsabile dell'Ufficio tecnico) preposto al settore (o all'Unità organizzativa) che cura il ricevimento, l'istruttoria delle pratiche edilizie e l'assunzione del provvedimento finale.
2. Entro 15 giorni dalla protocollazione della richiesta di rilascio della concessione edilizia o di autorizzazione edilizia il Responsabile del procedimento, il cui nominativo va in ogni caso comunicato al privato richiedente, può richiedere l'integrazione della documentazione trasmessa.
3. L'integrazione della documentazione va richiesta quando dall'esame preliminare degli atti si 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.
4. La richiesta di integrazione deve prevedere un termine entro il quale l'interessato dovrà provvedere.
Dall'invio della documentazione decorrono nuovamente i termini prefissati dal comma 60 dell'art. 2 della legge 23.12.96, n.662.
Decorso inutilmente il termine, o l'eventuale proroga, viene trattenuta una copia completa della documentazione presentata e restituita la rimanente agli atti.
5. Il responsabile del procedimento nella relazione istruttoria esprime le proprie valutazioni, che vanno espressamente richiamate, anche in merito a condizioni preclusive relative al profilo idrogeologico, in applicazione della delega di cui all'art. 20 della L.R. 58/96 come integrato dall'art. 4 della L.R. 25/97.
La Commissione edilizia e il Dirigente (ovvero il Responsabile dell'ufficio tecnico) nel rilasciare la concessione o autorizzazione edilizia potranno fare proprie le prescrizioni di natura idrogeologica.
6. 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 qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
 - la conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie per quanto attiene i dati metrici e volumetrici e la destinazione d'uso;
 - la regolarità delle attestazioni del progettista relativamente agli elaborati riconosciuti obbligatori per la particolare opera.

Il responsabile del procedimento effettua sopralluoghi e convoca il progettista per chiarimenti;

- acquisisce il parere del servizio igiene pubblica dell'USL competente ed ogni altro parere che deve essere acquisito prima del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.

La verifica non entra nel merito delle particolari soluzioni progettuali ma accerta la conformità alle previsioni urbanistiche e l'idoneità dell'opera edilizia a raggiungere i risultati di benessere ambientale dichiarati nel progetto.

7. 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.
8. La Commissione edilizia nei 30 giorni successivi alla prima iscrizione all'ordine del giorno esprime il proprio parere.
9. Il responsabile del procedimento prescinde dal parere della Commissione edilizia per i casi in cui:
 - lo determini l'atto di indirizzo proposto della Commissione edilizia, cui all'art. 28 del regolamento;
 - esistano previsioni regolamentari che determinano parametri omogenei di valutazione ai quali il responsabile del procedimento riferisce la propria proposta di provvedimento (abachi, prontuari, ecc.).
10. Il responsabile del procedimento ha obbligo di trasmettere alla Commissione edilizia l'elenco degli atti per i quali ha dato applicazione ai criteri cui al precedente comma.
11. Il Dirigente (ovvero il responsabile dell'Ufficio tecnico) può disporre l'anticipato esame di una pratica quando 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 collegati ad interventi eseguiti per evitare pericoli alla pubblica incolumità o di assoluta urgenza, cui all'art. 16.
12. Il Dirigente comunale (ovvero il Responsabile dell'ufficio tecnico) provvede al rilascio della concessione edilizia entro 15 giorni dalla scadenza del termine indicato al 7° comma del presente articolo acquisita la proposta del responsabile del procedimento o trascorsi 60 giorni dall'invio dell'autorizzazione ex art. 7 della legge 1497/39 alla Soprintendenza ai BB.AA.
Entro lo stesso termine il Dirigente comunale (ovvero il Responsabile dell'ufficio tecnico) può negare la concessione o l'autorizzazione edilizia per le motivazioni che nell'atto stesso vanno indicate.
13. Il Dirigente (ovvero il Responsabile dell'ufficio tecnico) quando provvede disattendendo le indicazioni della Commissione edilizia è tenuto ad esplicitare nell'atto i motivi e a comunicare quanto deciso all'Organo tecnico nella seduta successiva.
14. Se nei termini sopra descritti non sia stata rilasciata dal Comune la concessione edilizia il privato può diffidare il Comune a provvedere nel termine dei successivi 15 giorni.

15. Successivamente può venire richiesto 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 ai commi 5 e 6 dell'art. 4 della legge 4.12.93, n. 493, come modificata dal comma 60 dell'art. 2 della legge 23.12.96, n. 662.

Al Comune non è impedito di provvedere purchè la determinazione venga assunta prima della nomina del Commissario.

16. I privati interessati a concessioni o autorizzazione edilizia relative ad immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 non possono attivare la procedura sostitutiva descritta al comma precedente.

Art. 21 – IL PROCEDIMENTO PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Gli interventi edilizi indicati al 1° comma dell'art. 15 possono essere eseguiti trascorsi venti giorni dalla denuncia di inizio attività da formularsi su modello predisposto dal Comune. L'asseverazione del tecnico abilitato e la documentazione tecnica che accompagna la richiesta vanno formulate nei termini indicati agli artt. 18 e 19 del regolamento.
2. Il Dirigente (ovvero il responsabile dell'Ufficio Tecnico) entro i venti giorni dalla comunicazione di inizio lavori può disporre di non eseguire le trasformazioni provvedendo con ordinanza da notificare con le modalità indicate al precedente articolo, ove riscontri l'assenza delle condizioni stabilite all'art. 15.
3. Se l'ordine di non eseguire le trasformazioni attiene elementi riferibili alla incompletezza della documentazione tecnica o dell'asseverazione la domanda può venire successivamente riproposta.
4. Anche per gli interventi oggetto di denuncia di inizio attività valgono le norme del presente regolamento relative alla conduzione del cantiere, vigilanza da parte degli uffici comunali e dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 22 – IL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. Il Dirigente (ovvero il responsabile dell'Ufficio tecnico) deve rilasciare l'autorizzazione edilizia per gli interventi descritti al 2° e 3° comma dell'art. 15, che non necessitano di parere della Commissione edilizia integrata, entro 60 giorni dalla richiesta.
2. Il termine può venire interrotto per una sola volta se nei 15 giorni successivi alla richiesta di rilascio dell'autorizzazione edilizia il Dirigente (ovvero il responsabile dell'Ufficio tecnico) ritenga la documentazione tecnica e/o le asseverazioni trasmesse carenti rispetto agli elementi obbligatori definiti agli artt. 18 e 19 del regolamento.
3. Scaduto il termine senza che il Dirigente abbia rilasciato l'autorizzazione edilizia il privato può dare inizio ai lavori dandone comunicazione al Comune e sempre che siano rispettate le condizioni indicate al 4° comma dell'art. 79 della L.R. 61/85. Vanno richiamate, in questo caso, l'elaborazione tecnica e le asseverazioni allegate alla richiesta di autorizzazione edilizia.

4. Si prescinde dal parere della Commissione Edilizia ove l'atto di indirizzo, di cui all'art. 30 del presente regolamento abbia determinato le condizioni e i limiti urbanistico-ambientali per la corretta esecuzione delle opere indicate al 2° comma dell'art. 15.

Art. 23 – 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 del Sindaco o prima dell'inizio dei lavori.
2. Alla domanda di concessione o di autorizzazione, il richiedente può allegare i pareri, autorizzazioni, nulla-osta o certificazioni di altre Amministrazioni Pubbliche o, riservandosi di produrle successivamente, allegare le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni.
3. Gli stessi pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti che devono esprimere nel termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta il parere, nulla osta, autorizzazione di competenza.
4. Decorso il termine previsto al punto precedente il Comune ed il privato può prescindere dal parere. Quest'ultima previsione non è applicabile per le concessioni o autorizzazioni 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, 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. In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni o nulla osta, o certificazioni, descritta ai commi precedenti, e limitatamente ad ipotesi rilevanti per la complessità e ampiezza delle trasformazioni urbanistiche e la particolare tutela degli immobili oggetto di concessione, al Responsabile del procedimento può essere chiesto di indire una conferenza di Servizio, disciplinata dall'art. 14 della legge 7.8.90, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti nel provvedimento di rilascio della concessione edilizia.
7. La Conferenza dei Servizi è presieduta dal Dirigente (ovvero dal Responsabile dell'Ufficio tecnico). Vanno trasmesse agli Enti, Autorità invitate gli elaborati tecnici che accompagnano la richiesta di rilascio della concessione edilizia. Nella prima riunione deve essere determinato il termine finale entro cui pervenire ad una decisione. Per determinare la posizione del Comune il Dirigente (ovvero il Responsabile dell'Ufficio tecnico) acquisisce la relazione del responsabile del procedimento e il parere della Commissione Edilizia, o della Commissione Edilizia Integrata.
8. Il parere delle Autorità, Enti ed Amministrazioni pubbliche partecipanti alla Conferenza dei Servizi deve risultare favorevole ed unanime per consentire il prosieguo della procedura di rilascio della concessione edilizia.

Art. 24 – OPERE E INTERVENTI URBANISTICO-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 Sindaco. 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 Sindaco il rilascio della concessione edilizia.
4. L'attività consultiva del Consiglio Comunale cui ai commi 2 e 3 del presente articolo non richiede il previo parere della Commissione Edilizia Comunale.

Art. 25 – OPERE COMUNALI

1. Le opere pubbliche o gli interventi edilizi urbanistici proposti dal Comune non necessitano di concessione o di autorizzazione edilizia. La Giunta Comunale, competente nell'approvazione dei progetti, ha obbligo di acquisire il preventivo parere della Commissione Edilizia o della Commissione Edilizia Integrata, nel caso di opere o di interventi soggetti alle leggi 1089/1939 e 1497/1939.
Ai sensi della Legge n. 109/94 il progettista deve asseverare la conformità dell'opera alle prescrizioni del P.R.G. e di avere richiesto/ottenuto il parere degli Enti preposti.
2. Il competente ufficio (settore) comunale è comunque responsabile dell'istruttoria diretta a valutare la conformità dell'opera o dell'intervento alle previsioni del Piano Regolatore Generale e della acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni di altre Pubbliche Amministrazioni demandando alla Commissione Edilizia, o alla Commissione Edilizia Integrata, l'approfondimento degli altri profili, cui agli artt. 21 e 27 del presente regolamento.

TITOLO IV¹

LA COMMISSIONE EDILIZIA

~~Art. 26 – COMPOSIZIONE~~

- ~~1) La Commissione edilizia è composta da membri di diritto e da membri eletti dal Consiglio Comunale~~
- ~~2) Sono membri di diritto:
 - ~~– il Sindaco, o l'Assessore delegato, che funge da Presidente;~~
 - ~~– il Responsabile dell'Area Urbanistica – Edilizia Privata od un suo delegato~~~~
- ~~3) I membri eletti dal Consiglio Comunale saranno in numero di **cinque** scelti tra esperti in materia, con voto limitato ad uno, deve essere assicurata l'elezione di un rappresentante della minoranza.~~
- ~~4) Non può essere eletto a far parte della Commissione Edilizia chi sia parente di primo e di secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente la Commissione stessa.~~
- ~~5) Ai membri elettivi della Commissione stessa può essere concesso un gettone di presenza della cui entità delibera il Consiglio Comunale~~
- ~~6) Alle sedute della Commissione Edilizia può partecipare il Segretario Comunale, con funzioni di assistenza e consulenza, senza diritto di voto.~~

~~Art. 27 – DURATA~~

- ~~1) I membri eletti durano in carica 5 anni e, comunque, fino al termine del mandato politico/amministrativo del Consiglio Comunale che li ha nominati, sono rieleggibili ed esercitano le loro funzioni sino alla nomina dei successori.~~

~~Art. 28 – ATTRIBUZIONI E COMPETENZE~~

- ~~1) La Commissione Edilizia Comunale è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia ed urbanistica.
La Commissione Edilizia Comunale esprime il proprio parere motivato su progetti edilizi od urbanistici che le vengono sottoposti, in ordine alla qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico ambientale. La Commissione Edilizia Comunale, in relazione all'esercizio della propria competenza, esprime un parere nei seguenti casi:
 - ~~– Piano di Lottizzazione di iniziativa privata e/o pubblica~~
 - ~~– su tutti gli interventi soggetti a convenzione urbanistica~~
 - ~~– nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti in genere~~
 - ~~– nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti di qualsiasi destinazione d'uso ricadenti in zona agricola "E" e in zona centro storico "A"~~
 - ~~– interventi su immobili gravati da grado di protezione;~~
 - ~~– istanze a sanatoria –~~~~
- ~~2) Sono inoltre sottoposte all'esame della Commissione edilizia:
 - ~~– le istanze di riduzione del grado di protezione~~
 - ~~– le determinazioni su opere abusive;~~
 - ~~– gli strumenti urbanistici attuativi sia di iniziativa pubblica che privata.~~~~
- ~~3) Alla Commissione edilizia sono richiesti pareri sui progetti definitivi:
 - ~~– in merito ad opere pubbliche di competenza comunale;~~
 - ~~– alla modifica degli strumenti urbanistici generali, delle Norme tecniche 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:~~

¹ testo così modificato ai sensi della d.c.c. n. 38 del 21/07/2009 “regolamento edilizio. Modifica del titolo IV: abrogazione degli artt. 26,27,28 e 31 nonché istituzione della commissione edilizia ambientale.”

- 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;
- alla determinazione dell'indennità prevista dall'art. 15 della stessa legge 1497/39 sia nell'ipotesi di danno ambientale come per il solo profitto conseguito;

Art. 29 — COMPETENZE (cessato)

Art. 30 — ATTIVITA' DI INDIRIZZO (cessato)

Art. 31 — REGOLAMENTAZIONE INTERNA (funzionamento)

- 1) ~~La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente. La convocazione potrà avvenire anche via e mail, a mezzo fax e/o telefonicamente.~~
- 2) ~~L'avviso di convocazione è inviato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta, salvo motivi d'urgenza.~~
- 3) ~~Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, del Responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia Privata e di almeno due dei rimanenti membri.~~
- 4) ~~Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.~~
- 5) ~~Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possano continuare a coprire l'incarico (morte, dimissioni, incompatibilità, ecc.). I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.~~
- 6) ~~I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.~~
- 7) ~~La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle istanze edilizie e/o i loro tecnici.~~
- 8) ~~La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.~~
- 9) ~~Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.~~
- 10) ~~Dei pareri espressi dalla Commissione deve essere redatto un verbale, che viene sottoscritto dal Presidente e dal Responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia Privata e dai componenti presenti alla seduta.~~
- 11) ~~Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.~~
- 12) ~~Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.~~
- 13) ~~I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.~~
- 14) ~~La Commissione Edilizia, limitatamente ai pareri relativi alle autorizzazioni ed ai provvedimenti di competenza comunale, di cui alla L. 8/8/1985 n. 431, dovrà essere integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, come previsto dall'art. 6 della L.R. 31/10/1994 n. 63.~~

TITOLO V

ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 32 – CONTENUTI DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. L'atto di concessione edilizia deve riportare l'intera procedura, con indicate le prescrizioni alle quali si subordina 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.T.A. dello strumento generale o 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, tuttavia il Sindaco per considerazioni che devono essere indicate nell'atto di concessione può decidere un termine più breve. Possono altresì essere concesse delle proroghe oltre il periodo dei tre anni per fatti estranei all'esecutore dei lavori, quando le caratteristiche tecniche delle opere concesionate giustificano il ritardo;
 - f) l'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - g) nel caso di concessioni convenzionate fa parte della concessione anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo da trasciversi secondo quanto specificato all'art. 35.

La concessione viene sempre rilasciata salvi impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.
3. Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione viene notificato all'interessato che nei successivi 120 giorni è tenuto a versare l'importo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione o a rilasciare fideiussione per le rate successive alla prima. La notifica non è necessaria se l'interessato provvede direttamente al ritiro del provvedimento sindacale.
4. Con la concessione viene restituita una copia, vidimata dal competente settore (ufficio) 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 il settore (ufficio) comunale competente 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 la concessione decade.
7. Se il titolare nei termini cui al 2° comma, lett. e) non esegue o non completa l'opera deve richiedere una nuova concessione o autorizzazione che interesserà però la parte non ancora eseguita. In quella sede l'Ufficio tecnico conguaglierà l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti.

Art. 33 – 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 regionale 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 cui al numero 2 del presente articolo e potrà proporre altri indici volumetrici e di superficie e una diversa destinazione d'uso.

Art. 34 – VOLTURA DELLA CONCESSIONE

1. La concessione 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 edilizia e acquisiti gli atti relativi al subentro di un nuovo soggetto cui dovrebbe essere riferita la concessione edilizia, il settore (o ufficio) comunale competente annota il cambio di titolarità della concessione ed assume garanzie per il versamento degli oneri e del contributo di costruzione non ancora pagati e per gli obblighi assunti in precedenza per la corretta esecuzione delle opere e degli interventi edilizi.
3. Rimangono sempre confermati i termini di validità e di decadenza della originaria concessione o autorizzazione.

Art. 35 – ONEROSITA' 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. Il settore (ufficio) comunale competente 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. Il Consiglio Comunale determina in maniera generale le situazioni che consentono al settore (ufficio) competente nelle lottizzazioni e nei piani di recupero di monetizzare la superficie da destinare a servizi e relativa alle opere di urbanizzazione secondaria in quanto risulta opportuno realizzarli in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità, stabilendone l'ammontare a metro quadro. A tale riguardo va considerato il costo sostenibile per l'acquisto da parte comunale dell'area e la spesa di realizzazione delle opere di urbanizzazione.
5. Non può essere monetizzato lo standard per i parcheggi entro il limite minimo definito dall'art. 2 della legge 24.3.1989, 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 la nuova utilizzazione.

Art. 36 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle Tabelle parametriche proposte 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. Il privato può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di quattro rate di pari importo con cadenza semestrale anticipata (al rilascio della concessione a 6, a 12, e a 18 mesi dal rilascio della medesima). Le singole rate devono essere tutte corrisposte prima della conclusione dei lavori. Si applicano gli interessi legali cui all'art. 1282 c.c. sulle singole rate non versate al rilascio della concessione. Il settore (ufficio) comunale competente ha obbligo di acquisire idonee garanzie secondo le indicazioni dell'art. 81 della L.R. 61/1985, 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 Sindaco 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. Il settore (ufficio) comunale competente decide rispetto a richieste di concessione edilizia gratuita a quelle che comportano il solo versamento degli oneri di urbanizzazione, obbligandosi il privato a sottoscrivere con il Comune un convenzione che limita la commerciabilità dell'immobile.
5. Il settore (ufficio) competente provvede ad applicare la misura del contributo, 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. 37 – 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. Il settore (ufficio) comunale competente 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 tre rate, di uguale importo, semestrali posticipate con scadenza il 6°, 12° e 18° mese dal rilascio della concessione. Qualora i lavori siano conclusi, prima del versamento di una o più singole rate, contestualmente alla dichiarazione di fine dei lavori, vanno presentate le attestazioni di versamento anche delle residue rate non pagate. La rateizzazione è soggetta all'applicando gli interessi legali di cui all'art. 12182 c.c. su ogni singola rata. Al concessionario va richiesta la presentazione di una fideiussione 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 28.1.77, 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. 38 – SCOMPUTABILITA' 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. Il settore (ufficio) comunale competente, in conformità all'art. 86 della legge regionale 61/1985 provvede a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale ammissibile sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
3. La determinazione dello scomputo per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere con obbligo di conguagliare 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 Piano Regolatore

Generale incluse all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo approvato dal Consiglio Comunale.

5. Lo scomputo potrà essere effettuato previa stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrata e trascritta, completa di apposita garanzia fidejussoria per l'intero importo dei lavori.

TITOLO VI

ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE

Art. 39 – INIZIO LAVORI

1. Per inizio lavori si intende l'esecuzione di un'opera, entro o fuori terra, di opportune dimensioni, in relazione all'entità dell'opera assentita, mediante la quale si configuri reale preordinamento della trasformazione urbanistica dei luoghi.
2. Il titolare della concessione edilizia ha obbligo di comunicare al Sindaco 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, ed inoltrare il nominativo del coordinatore in materia di sicurezza dei lavori.
3. Il privato deve dare avvio ai lavori, decorsi 10 giorni, entro i quali il Comune può (deve) effettuare sopralluogo, approvando i punti fissi, cui al punto precedente e redigendo in contraddittorio con le parti il relativo verbale.
4. Qualora la struttura tecnica non provveda al sopralluogo, il direttore dei lavori trasmette al Comune un'apposita relazione dove sono descritti in dettaglio le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati.
5. Con la comunicazione di inizio lavori vanno pure trasmesse copie:
 - a) della richiesta formulata al Genio Civile per l'esecuzione delle opere in cemento armato;
 - b) delle autorizzazioni, pareri, nullaosta che dovevano essere acquisiti prima dell'inizio delle opere pubbliche;
 - c) dell'eventuale richiesta formulata ai vigili del fuoco.
6. 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 28.2.1985, n. 47.
7. Deve essere posto all'interno del cantiere, visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicata:
 - 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;
 - una copia della concessione a edificare, della concessione a lottizzare e degli elaborati tecnici approvati, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo
 - una copia dei calcoli c.a. e della relativa denuncia al Genio Civile;
 - piano di sicurezza, ai sensi L. 494, se dovuto;
 - progetto degli impianti, se dovuto, ai sensi della L. 46/90 L. 10/91 e relativi regolamenti attuativi.

Art. 40 – CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di 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 particolare 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, va recintato il luogo destinato all'opera, 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 prescritte 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 zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
4. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di residenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
5. Il punto più basso delle opere provvisionali 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 del settore (ufficio) ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 41 – OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO PUBBLICO

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato deve presentare domanda al Sindaco 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 ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
3. Il responsabile del settore (ufficio) ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e 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 del settore (ufficio) può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una cauzione.

Art. 42 – VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto concessionato.
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 L.R. 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 il responsabile del settore (ufficio) nel proprio atto verrà a definire.
4. Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per la concessione edilizia originaria.
5. Tutte le altre varianti, che sono quindi classificabili come non essenziali devono essere comunicate al settore (ufficio) urbanistica prima della certificazione di ultimazione dei lavori.
6. Le varianti, anche non essenziali, richiedono il rilascio di una concessione edilizia da rilasciarsi previo parere della Commissione edilizia integrata e trascorsi 60 giorni dall'invio dell'autorizzazione alla competente Sovrintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali quando riguardano:
 - a) immobili vincolati dalla legge 1089/39;
 - b) beni immobili vincolati dalla legge 1497/39, come modificata dall'art. 1 della legge 431/85, e quando gli interventi comportano alterazioni dello stato dei luoghi o quando ci sia una alterazione dell'aspetto degli edifici rispetto alla concessione originaria.

Art. 43 – ULTIMAZIONE LAVORI

1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Sindaco con lettera entro il termine di vigenza della concessione o autorizzazione edilizia rilasciata utilizzando i modelli predisposti dal Comune.
2. I documenti necessari per verificare la conformità delle opere realizzate al progetto e per richiedere la certificazione di abitabilità, o agibilità sono i seguenti:
 - a) certificazione del direttore dei lavori di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, che attesta la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
 - b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica;
 - c) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica rilasciata dal direttore dei lavori ovvero dall'impresa esecutrice, i quali ciascuno per la propria parte, dichiarano la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in comune;

- d) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90 rilasciata dall'impresa installatrice;
- e) autorizzazione allo scarico rilasciata dal Consorzio del Mirese per gli scarichi provenienti dal fabbricato e recapitanti nella fognatura pubblica; autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76 e della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni;
- f) documentazione comprovante la richiesta di iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;

Nei casi in cui sia necessario vanno allegati:

- a) g) nelle zone sismiche, certificato di conformità di cui all'art. 28 della Legge n. 64/1974;
- b) certificato finale di prevenzione incendi o in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.F;
- c) i) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203;
- d) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14.6.1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
- e) m) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.

Art. 44 – CERTIFICATO DI ABITABILITA'

1. Nessuna costruzione può essere occupata senza autorizzazione d'uso rilasciata dal responsabile del setto (ufficio) o tacitamente assentita ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22.4.94, n. 425. Detta autorizzazione è altresì necessaria per l'occupazione di edifici nei quali siano stati eseguiti interventi di demolizioni con:
 - ricostruzione;
 - ampliamento e/o sopraelevazione;
 - restauro e ristrutturazione edilizia;
 - cambio di destinazione d'uso (con opere).
2. Il certificato di abitabilità rilasciato dal responsabile del settore (ufficio) 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 all'autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.
3. La struttura (ufficio) comunale competente 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 nelle schede allegate.
4. Nell'ipotesi fosse stata presentata una documentazione incompleta nelle dichiarazioni o attestazioni può essere richiesto per una sola volta l'integrazione della documentazione.
Se il privato non ottempera nei termini di 60 giorni il responsabile del settore (ufficio) restituisce la documentazione agli atti e scaduti i termini di validità della concessione o autorizzazione non potrà prendere in esame nuove richieste.

5. Ove non si provveda a visita ispettiva da parte del settore (ufficio) comunale competente l'abitabilità si intende acquisita trascorsi 45 giorni dalla presentazione della richiesta, completa delle attestazioni e certificazione, 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 la struttura comunale competente può ispezionare la struttura realizzata ed eventualmente richiedere al Sindaco la dichiarazione di non abitabilità.
8. La dichiarazione di non abitabilità o agibilità va pure comunicata agli Enti erogatori di servizi pubblici che ai sensi dell'art. 45 della legge 47/85 devono a loro volta revocare i contratti di fornitura già 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 particolare.
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, accertamenti sulla permanenza delle condizioni igieniche 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 previsioni che interessano i locali ad uso produttivo.

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

Art. 45 – DICHIARAZIONE DI NON ABITABILITA' E DI NON AGIBILITA'

1. Le condizioni di non abitabilità e di non agibilità di un fabbricato sono dichiarate dal Responsabile del Servizio che, acquisito il parere del servizio Igiene pubblica dell'USL e a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente, riscontra 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 cui all'articolo precedente, devono ricorrere almeno a due delle seguenti situazioni:
 - a) rispetto alle condizioni igieniche e sanitarie:
 - la mancanza d'acqua corrente;
 - la mancanza di servizi igienici interni all'abitazione;
 - mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
 - il fabbricato risulti insalubre per la presenza di umidità di risalita, scrostamenti generalizzati degli intonaci, etc.
 - b) rispetto all'utilizzo dei locali:

- non ci sia un ricambio d'aria sufficiente per altezze medie dei locali abitabili inferiori a m 2,40 o per una superficie inferiore a m² 28 per alloggio occupato da una persona e a m² 38 per due persone (D.M. 5.7.1975);
 - 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 ecc. 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 il Sindaco l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'immobile delle persone e/o animali, impedire 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.

TITOLO VII

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Art. 46 - VIGILANZA

1. La legge attribuisce al Responsabile del Servizio (ai sensi dell'art. 2 - comma 12 della L. 191/98), 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 Responsabile del Servizio si avvale degli ufficiali o agenti di polizia giudiziaria o della struttura (o ufficio) urbanistica del Comune che hanno diritto di accesso agli immobili secondo le leggi vigenti.

Art. 47 – SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il responsabile del settore (ufficio) 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;
 - b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
 - c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al responsabile del settore (ufficio) 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 o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.
2. L'ordinanza di sospensione:
 - va emessa dal responsabile del settore (ufficio) entro 15 giorni dall'accertamento;
 - non richiede il previo parere della Commissione Edilizia;
 - va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziario 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

giudiziaria o da parte della struttura (o ufficio) comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al responsabile del settore (ufficio).

4. Nel termine di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il responsabile del settore (ufficio) emette il provvedimento definitivo.
5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine 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. 48 - ANNULLAMENTO

1. Ove il responsabile del settore (ufficio) accerti, tramite i propri uffici tecnici, 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. 46 può decidere l'annullamento anche dei propri precedenti provvedimenti.
2. Il responsabile del settore (ufficio) 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. 49 - SANZIONI

1. La legge determina i casi in cui il responsabile del settore (ufficio), con ordinanza, richiede la demolizione e la rimessa in pristino delle opere, in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale, che non possono essere sanate con un successivo provvedimento autorizzatorio. Analogamente il responsabile del settore (ufficio) richiede la rimessa in pristino, per quelle opere di trasformazione urbanistica e/o edilizia che mancando della preventiva autorizzazione danneggiano la "bellezza" d'assieme tutelata dalla legge 1497/39 come integrata dall'art. 1 della L. 431/85 o interessino edifici vincolati dalla legge 1089/39.
2. La determinazione del responsabile del settore (ufficio) è preceduta dal parere della Commissione edilizia o della Commissione edilizia integrata ove interessi beni vincolati dalle sopracitate leggi 1089 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 L.R. 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 L.R. 61/1985 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 dal settore (ufficio) comunale competente 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 dal settore (ufficio) comunale competente.

5. La integrale corresponsione delle sanzioni irrogate produce gli stessi effetti della concessione in sanatoria.
6. Successivamente al provvedimento definitivo del responsabile del settore (ufficio) 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 esecuzione 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 cui all'art. 15 della citata legge 1497/39.
10. Ove l'abuso interessi opere o lavori per i quali va acquisito un preventivo nullaosta, autorizzazione o parere da Enti, o altre pubbliche amministrazioni, il responsabile del settore (ufficio) prima di concedere in sanatoria la concessione o l'autorizzazione edilizia deve acquisire nei termini definiti dall'art. 22 la necessaria autorizzazione, nullaosta o parere.

Art. 50 - TOLLERANZE

...omissis...

Art. 51 – DANNO O PERICOLO PUBBLICO

1. Per ipotesi di danno o pericolo alla pubblica incolumità il Sindaco ai sensi dell'art. 38 della L. 142/90 può ordinare l'esecuzione delle opere o degli interventi che ove non fossero iniziati o portati a conclusione entro i termini indicati nel 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. 52 – POTERE DI DEROGA

Si richiama il rispetto dell'art. 80 della L.R. 61/85.

1. Il responsabile del settore (ufficio) 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 nella 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 concedibile 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 prevede il Regolamento edilizio.
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. 53 – ALTRE AZIONI DEL RESPONSABILE DEL SETTORE (UFFICIO)

1. Nel rispetto delle previsioni edilizie e compositive che il Piano Regolatore Generale 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 imporre ai proprietari l'esecuzione di opere e/o la rimozione di elementi, anche preesistenti, contrastano con le predette finalità.
2. Il responsabile del settore (ufficio) 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 responsabile del settore (ufficio) 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, può inoltre ingiungere l'apertura dei fossati, anche tra proprietà private, qualora sia impedito il deflusso delle acque stagnanti o per ripristinare lo stato dei luoghi.

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 posto a carico degli inadempienti.

TITOLO VIII

ALCUNI PARTICOLARI COSTRUTTIVI

Art. 54 – ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

1. Gli aggetti 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 non 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 misure inferiori a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa 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. 2,50. Può essere vietato collocare tende quanto arrechino ostacoli al traffico o comunque limitano la visibilità. Può essere prescritto di omogeneizzare tipo, forma e colore delle tende esterne. Il Comune provvederà a disciplinare la materia con regolamento (o con atto della Giunta Comunale) ove situazioni di tutela, di visibilità o di decoro richiedano una attenzione particolare.
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). Il Comune può richiedere una omogeneizzazione di forme, colori ed uso di materiali provvedendo a stabilire la relativa disciplina tecnica con atto della Giunta Comunale.
4. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.
5. Gli sbalzi, gli sporti e gli aggetti non possono superare la profondità di ml. 1,20.

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 sono ammessi aggetti (balconi, poggioli, ecc.), nel rispetto delle distanze tra fabbricati che sono posti ad una altezza non inferiore a mt. 3,00 da terra.

B. LASTRICO SOLARE

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

C. CAVEDO, CHIOSTRINA, POZZO LUCE

1. Sono così definite le aree libere scoperte delimitate da fabbricazione continua e destinate ad illuminare ed ad 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 e dotato di sistema di rapido smaltimento delle acque meteoriche.

D. PORTICO

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, sono soggetti a vincolo registrato e trascritto.
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. 2,50, mentre l'altezza, salvo diversa indicazione delle norme tecniche, non può essere minore di ml 2,80.
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, analoghi per forma e materiali a quelli già installati in altri edifici, 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, e le eventuali schermature di elementi estranei all'ambiente circostante (es. antenne paraboliche) sono indicate nelle norme tecniche, in abachi o in sussidi operativi.
3. L'installazione di antenne televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio.

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.

G. MARCIAPIEDI

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici, il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dal Comune, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

Se è solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente, compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

H. ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

I. SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne fino ad un'altezza massima di m. 2,50 dal piano di campagna.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Sono altresì ammesse le scale esterne se prescritte da uno strumento urbanistico attuativo, fino al raggiungimento del primo piano.

L. ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purchè siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

Art. 56 - RECINZIONI

1. Le nuove recinzioni devono rispettare la tipologia edilizia locale e vanno realizzate con materiali tradizionali; in subordine vanno progettate rispettando le tipologie e i materiali utilizzati nella zona (o nelle zone) in cui l'intervento deve inserirsi. E' sempre possibile l'impiego di siepi di essenze arbustive locali eventualmente integrate con rete metallica disposta sul lato interno. L'altezza massima consentita è di ml. 1,50.
2. I cancelli pedonali e carrai, inseriti nella recinzione, 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. 2,00.
4. Nelle zone agricole sono vietate le recinzioni se le caratteristiche ambientali non le ritengono compatibili.
Potranno essere consentite recinzioni con l'impiego di siepi di essenze arbustive locali secondo le indicazioni proposte al punto 1, o utilizzando materiali generalmente in uso (legno, etc.) che tuttavia non isolino impropriamente l'edificio o gli annessi rustici dal circostante ambiente e, comunque, non superiore a ml 1,50 senza zoccolatura.

L'altezza massima consentita è quella rilevabile dalla tradizione locale considerando poi l'ampiezza dell'area di pertinenza all'edificio (o agli edifici) principale/i interessati alla richiesta.

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.
2. 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, idranti ed altre infrastrutture;
 - 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 coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 58 – RINVENIMENTO 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 messe 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, fontane monumentali, mura e porte della città, 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, sugli 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. All'interno del centro storico del capoluogo e delle frazioni che hanno particolare pregio non è autorizzata l'installazione di insegne, cartelli ed altri mezzi pubblicitari se non successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un regolamento che indica condizioni, limiti e dimensione.

ALLEGATO “A”

DEFINIZIONE DEI REQUISITI IGIENICO-SANITARI

REQUISITI IGIENICO-SANITARI

L'opera 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;
2. benessere ambientale dei locali e caratteristiche degli impianti che va verificato in particolare per quanto attiene :
 - 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, di cui all'art. 19, i requisiti igienico-sanitari relativi al progetto presentato 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, con le modalità sopra specificate.

2. Relazione di collaudo

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

Se risulta obbligatorio depositare atti, 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 collaudo o altro e l'ufficio pubblico 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

DIMENSIONE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1.0 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI AD USO RESIDENZIALE

Sono locali abitabili quelli in cui si svolge l'attività domestica, professionale o produttiva con presenza continuativa di persone.

A1: soggiorno, sala da pranzo, cucina, camera da letto, ...

A2: studio, sala di lettura, ufficio, ambulatorio,...

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni.

B1: stanza da bagno, wc, corridoio, taverna, ripostiglio, lavanderia, vano scala, ecc...

NOTA: Per tutti i locali deve essere chiaramente definito ed identificato lo specifico utilizzo.

I locali abitabili devono essere in tutti i loro lati esterni esposti per permettere illuminazione e ventilazione naturali, nonché la traspirazione dei muri. Nessun locale in tutto o in parte interrato può quindi essere considerato abitabile; può essere invece adibito a servizi facenti parte dell'abitazione.

Tutti i locali abitabili posti a piano terreno devono essere a quota più elevata rispetto al suolo circostante di almeno 15 - 20 cm.

Devono inoltre essere provvisti di sotterranei o, in mancanza di essi, di vespaio di spessore di cm 50 tra il terreno battuto e il pavimento, oppure di solaio sovrastante camere d'aria di altezza non inferiori a cm. 20.

Tali vespai devono essere riempiti di ghiaia o materiali simili e muniti di aperture di ventilazione protette in modo da evitare la penetrazione di insetti, topi od altri animali.

1.1 - NUOVE COSTRUZIONI

1.1.1 - Locali abitabili:

a) superfici minime

- soggiorno m² 14;
- camera singola m² 9;
- camera per due persone m² 14.

Per il "locale cucina" va prevista una superficie minima di m² 9 ed una superficie finestrata apribile maggiore di 1/8.

Il "posto di cottura", annesso al locale di soggiorno deve usufruire di aero-illuminazione naturale.

Va comunque assicurata l'aspirazione di fumi e vapori nei punti di produzione prima 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 (UNI - CIG 7129 punto 3.4.).

Qualora, negli edifici esistenti, non esista la possibilità di applicazione una cappa di aspirazione è consentito l'impiego di un elettroventilatore applicato alla parete esterna o alla finestra del locale, da mettere in funzione contemporaneamente all'apparecchio di cottura nel rispetto delle norme UNI - CIG sopra richiamate.

NOTA: Il DM 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 essere inferiore a m. 2.70.

Nei locali con soffitto su piani orizzontali diversi, il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2.20 e la superficie ad altezza variabile non deve superare il 40% del totale della superficie considerata.

c) superficie di illuminazione e ventilazione

Per il computo ottimale della superficie finestrata utile e per ulteriori indicazioni si veda lo schema esplicativo (allegato 1).

La superficie finestrata utile deve essere di 1/8 della superficie del pavimento ed affacciarsi direttamente su spazio scoperto, per garantire un fattore medio di luce diurna pari ad almeno 0.02 (soglia non superiore a m. 1.20).

NOTA: 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.

d) soppalchi

L'altezza media, vale a dire al rapporto fra volume totale e superficie complessiva (pavimento locale + pavimento soppalco), deve essere di m. 2.70; il punto più basso, misurato dal bordo inferiore di eventuali travi a vista, degli spazi sotto e soprastanti non deve essere inferiore a m. 2.20.

Se uno dei vani ha altezza minima inferiore a m. 2.20 la superficie ed il volume relativi non sono computabili ai fini rispettivamente del calcolo della superficie minima abitabile e del volume per la determinazione dell'altezza media.

Se il soffitto del locale è inclinato, si richiamano le indicazioni per i locali posti nei sottotetti.

La superficie del soppalco non deve superare, di norma, il 40% della superficie del locale.

Il vano principale e quelli secondari devono possedere i requisiti di illuminazione e ventilazione naturali in funzione dello specifico utilizzo e la soletta del soppalco non deve compromettere la funzionalità delle superfici finestrate.

e) autorimesse

Ogni alloggio deve essere dotato di idonea autorimessa, avente superficie non inferiore a mq. 12, ricavabile all'interno dell'edificio principale. Il concessionario ed il progettista dovranno adeguatamente motivare la scelta progettuale qualora l'autorimessa sia inserita in un corpo staccato.

1.1.2 - Locali accessori

a) stanza da bagno - wc

Almeno una stanza da bagno deve avere una superficie sufficiente per l'installazione e l'agevole utilizzo della dotazione minima (vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo, bidè) prevista dal DM

5/7/75 (superficie minima m^2 4,50) con una superficie finestrata apribile pari ad almeno 1/8 e comunque non inferiore a m^2 0,6, direttamente comunicante con l'esterno.

La ventilazione forzata deve consentire un adeguato ricambio dell'aria. Per il corretto dimensionamento della portata d'aria si rimanda all'allegata tabella tratta dalla norma ASHRAE 62-1989.

Il dispositivo di ventilazione, se intermittente, deve essere collegato all'accensione della luce (ambienti ciechi) o all'apertura della porta di accesso (ambienti con illuminazione naturale), e garantire almeno 1 ricambio d'aria per ogni utilizzo.

Per garantire una maggior funzionalità dell'aspirazione è richiesta la presenza di un'apertura per l'immissione compensativa di aria, anche mediante canna di ventilazione. Detta apertura va posizionata nella parte bassa del locale, meglio se contrapposta rispetto all'aspirazione.

La ventilazione forzata e le aperture di ventilazione devono comunicare direttamente con l'esterno dell'edificio.

Le pareti devono essere impermeabili e facilmente lavabili per un'altezza di 2,00 m. o maggiore (2,40 m. nella zona doccia).

Il locale dove è collocato il vaso non può avere accesso diretto da stanze di soggiorno, da pranzo, cucine, camere da letto. Deroghe possono essere valutate solo per i secondi servizi annessi alle camere da letto.

L'altezza media (rapporto fra volume e superficie) deve essere di m. 2,40; se il soffitto è su piani orizzontali diversi, o inclinato, il punto più basso non può essere inferiore rispettivamente a m. 2,20 e a m. 2,00, salvo quanto meglio specificato per i locali posizionati nei sottotetti.

Per i secondi servizi igienici sono accettabili dimensioni inferiori purché il lato minore non sia inferiore a m. 0,90.

Ai wc si applicano gli stessi requisiti delle stanze da bagno con eccezione per le superfici minime e per l'aero - illuminazione naturale.

b) taverne

Il locale taverna deve essere fuori terra per almeno 1/3 della sua altezza o comunque le pareti esterne devono essere separate dal terreno con intercapedine ventilata, in modo da permettere la traspirazione del vapore acqueo. Inoltre devono essere garantite illuminazione e ventilazione naturali dirette adeguate.

Il pavimento e le pareti a contatto con il terreno devono in ogni caso garantire un adeguato isolamento termico e protezione dall'umidità.

L'altezza (rapporto fra volume e superficie) non deve essere inferiore a m. 2.40; se il soffitto è su piani orizzontali diversi, il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2.20.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/10 della superficie del pavimento. Dette aperture devono comunicare direttamente con l'esterno. Nel computo della superficie finestrata il contributo delle aperture a "bocca di lupo" non deve superare il 50%.

Qualora siano previsti impianti a combustione dovranno essere rispettati i requisiti di ventilazione specificamente previsti (vedi voce corrispondente).

c) vani scala

La larghezza minima delle rampe di scale che costituiscono parte comune o sono di uso pubblico è di m. 1,20 al netto del corrimano.

Per le altre scale la larghezza minima è di m. 1,00.

Le scale di uso comune che collegano due o più piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate, di norma mediante finestre. Gli infissi devono essere comodamente apribili per consentire una corretta ventilazione.

Non è ammessa la realizzazione nei vani scala di finestre per l'aerazione di locali attigui.

I gradini devono di norma essere a pianta rettangolare con pedata non inferiore a cm. 30 per le scale di uso comune ed a cm. 25 per le altre.

Per i gradini a pianta trapezoidale, i valori sopra riportati devono essere rispettati, escluse eventuali sovrapposizioni, a cm. 40 dall'imposta interna.

La pedata minima accessibile, escluse eventuali sovrapposizioni, non deve risultare inferiore a cm. 20, nelle scale ad uso comune, ed a cm. 10 nelle altre: "2 x alzata + pedata = 62 ÷ 64 cm".

Deroghe sono ammesse per le scale di comunicazione con locali accessori (escluse la stanza da bagno principale e l'autorimessa) e per le seconde scale (sono tali quelle di accesso a locali già serviti da altre scale aventi le caratteristiche sopra descritte); in questi casi il diametro dell'apertura deve essere comunque non inferiore a m. 1,20.

Nel caso di scale delimitate da pareti continue deve essere comunque previsto un corrimano ad altezza di 0,9 - 1,00 m.

d) autorimesse

Se le autorimesse hanno una capacità di ricovero non superiore a 9 autoveicoli, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- altezza non inferiore a m 2,40;
- aerazione naturale complessiva (permanente + apribile) di superficie non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento; devono in ogni caso essere previste aperture permanenti (es. feritoie sulla porta basculante, in alto ed in basso) di dimensioni adeguate per assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/100 della superficie del pavimento);
- assenza di impianti a fiamma libera o comunque utilizzanti sostanze infiammabili;
- non possono essere previste comunicazioni dirette con locali per il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive e con locali abitabili; eventuali disimpegni devono essere di norma areati con aperture finestrate o mediante canne di ventilazione;
- l'accesso al percorso di collegamento con locali abitabili deve essere protetto da porta metallica piena a chiusura automatica in grado anche di evitare il passaggio di fumi, odori, gas di scarico.

NOTA: Per autorimesse con capacità di ricovero superiore, si ricorda la competenza del Comando Prov. dei Vigili del Fuoco.

e) altri locali

Per ingressi, corridoi e lavanderie l'altezza media (rapporto fra volume e superficie) deve essere almeno m 2,40; se il soffitto è su più piani orizzontali il punto più basso non deve essere inferiore a m 2,40.

Per i corridoi lunghi più di m. 10 e privi di aperture permanenti su altri spazi adeguatamente ventilati e per le lavanderie deve essere garantito un adeguato ricambio dell'aria, anche meccanicamente o con canne di ventilazione.

Per ripostigli e cantine sono ammesse anche altezze inferiori, mentre i requisiti di ventilazione saranno valutati caso per caso.

f) ringhiere e parapetti

Le protezioni di infissi esterni, balconi, terrazze, scale ecc. devono avere una altezza minima di m 1. Nelle finestre a tutta altezza è opportuno che i parapetti, ai piani superiori al primo, abbiano un'altezza minima di m. 1,2.

Le ringhiere delle scale ed i parapetti delle terrazze non devono favorire l'arrampicamento, inoltre, nelle terrazze che danno su zone con transito di persone vanno adottate soluzioni che prevedono la presenza, a quota pavimento, di sbarramenti idonei ad impedire la caduta accidentale di oggetti.

Gli interspazi tra gli elementi costituenti le suddette protezioni devono essere inattraversabili da una sfera di cm. 10 di diametro.

Le protezioni di cui sopra devono essere previste per ogni sbalzo superiore a 1,00 m.; per sbalzi inferiori dovrà essere valutata caso per caso l'effettiva entità del rischio.

Le superfici vetrate non altrimenti protette che costituiscono barriera verso il vuoto devono essere del tipo "di sicurezza antisfondamento".

Le altre superfici vetrate, sia interne che esterne, interposte lungo percorsi vanno segnalate e devono essere del tipo "di sicurezza" (in caso di rottura non devono produrre frammenti taglienti).

Le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli devono essere realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone (adulti e bambini) in relazione alla loro collocazione e all'utilizzo dell'area (aree di gioco, presenza di animali pericolosi, ...).

Sono da evitare recinzioni con punte aguzze.

1.1.3 - Locali nei sottotetti

Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 61/85.

Per i locali abitabili con soffitto inclinato deve essere prevista un'altezza media (rapporto fra volume e superficie) per singolo locale non inferiore a m. 2,70.

Per i locali accessori si richiamano i requisiti di altezza e ventilazione indicati nei rispettivi punti precedenti, salvo quanto di seguito specificato.

I punti più bassi dei locali misurati al punto di incontro tra l'intradosso del solaio con il paramento interno del muro, nel caso di travi a vista, non devono essere inferiori a m. 2,00, nei locali destinati alla permanenza delle persone (tipo A), nei corridoi e servizi igienici, ed a m. 1,80, negli altri locali accessori.

Nei locali sottotetto, la cui copertura ha una inclinazione superiore a 40 gradi, ferme restando le altezze (rapporto fra volume e superficie) di cui sopra, i punti più bassi non devono essere inferiori rispettivamente a m. 1,80 e m. 1,50.

Dovrà in ogni caso essere rispettato ogni altro requisito di legge relativo ad illuminazione, aerazione naturale superfici minime.

Nei locali abitabili la finestratura mediante lucernari inclinati (es. tipo velux) può essere solo integrativa di quella a parete (non più del 25% del totale); quest'ultima deve essere collocata in modo che il bordo superiore della/e finestra/e sia ad una quota di almeno m. 2,00 dal pavimento e inoltre consenta la visione orizzontale all'esterno anche alla persona seduta.

Per i locali accessori sono ammessi anche i soli lucernari.

1.1.4 - Approvvigionamento idrico

Deve essere garantito un adeguato apporto di acqua potabile, preferibilmente mediante l'acquedotto pubblico.

Nelle zone sprovviste si dovrà ricorrere ad altre fonti, che dovranno comunque garantire una quantità d'acqua potabile sufficiente; (a tal fine sarà necessario, già in sede di rilascio del parere per la concessione edilizia, acquisire il parere espresso dal Responsabile del Servizio igiene pubblica circa l'idoneità della fonte di approvvigionamento).

Successivamente, a partire dal rilascio dell'abitabilità, con periodicità variabile in funzione delle caratteristiche di affidabilità dello specifico approvvigionamento, dovrà essere acquisito il giudizio di potabilità espresso dal Servizio Igiene Alimenti e Nutrizione, ai sensi DPR 236/88. Le apparecchiature per il trattamento domestico delle acque potabili devono essere conformi alle disposizioni del DM 21/12/90 n. 443 e l'installazione, che è soggetta anche alla L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, deve essere notificata al Responsabile del Settore igiene pubblica, contestualmente alla richiesta dell'abitabilità.

1.1.5 - Sistema fognario

Si rimanda al “Requisito n.3”.

1.2 - EDIFICI ESISTENTI

NOTA: Il giudizio espresso dal punto di vista igienico-sanitario è formulato valutando una serie di parametri, riportati nella parte relativa ai nuovi edifici; anche se molto spesso ci si trova di fronte ad interventi edilizi che non rispettano alcuni dei parametri approfonditi.

Pertanto, con riferimento alle caratteristiche degli edifici considerati, il parere igienico-sanitario dovrà tenere conto di una “valutazione complessiva” che consideri la possibilità di compensare tra di loro i vari requisiti.

1.2.1 - Locali abitabili

- superfici: si applicano i parametri per i locali di nuova costruzione;
- altezze: se nei locali esistenti l'altezza è maggiore od uguale a m. 2,70; la stessa non potrà essere ridotta a meno di m. 2,70, salvo i modesti aggiustamenti necessari ai fini dell'adeguamento dei solai.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportano la demolizione dell'edificio esistente, salvo eventuale obbligo di rispettare elementi tipologici presenti nel territorio comunale, l'altezza interna dei locali delle unità immobiliari deve essere uguale a quella definita per i nuovi edifici.

Per gli interventi di recupero di edifici, anche di quelli con precedente diversa destinazione, che non comportano la loro demolizione l'altezza interna utile delle unità immobiliari non può essere inferiore a quella esistente sempre che l'altezza interna per gli usi abitativi non risulti inferiore a m. 2,20.

Per consentire il raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari, con riferimento in particolare ai parametri relativi all'illuminazione diretta e alla ventilazione interna, vanno incrementate le superfici minime delle finestre in modo che complessivamente siano assicurate condizioni migliori di quelle registrate precedentemente.

Fatto salvo quanto sopra, per locali con soffitti su piani orizzontali diversi, il punto più basso (misurato al bordo inferiore di eventuali travi a vista) non deve essere inferiore a m. 2,20 e la corrispondente porzione del locale non superare il 40% della superficie totale.

Per i locali di tipo B si richiamano i requisiti previsti per i locali di nuova realizzazione; fa eccezione l'altezza che è ridotta a m. 2,20.

Per i locali con soffitto inclinato il punto più basso, misurato al bordo inferiore in caso di travi a vista, non deve essere inferiore a m. 2,00 nel caso di locali di tipo A, di corridoi, vani scala e di servizi igienici, e a m. 1,70 per gli altri locali di tipo B; se la copertura ha un'inclinazione superiore a 40 gradi i valori sono ridotti rispettivamente a m. 1,80 e a m. 1,50.

Per consentire il maggior recupero possibile ai fini abitativi di locali esistenti, garantendo requisiti igienico-sanitari accettabili, nei locali a soffitto inclinato dovrà

comunque essere dimostrata un'altezza minima di m 2,00, in corrispondenza del perimetro virtuale della superficie minima prevista dal DM 05/07/75 per lo specifico locale; la fascia perimetrale di altezza inferiore non dovrà estendersi di norma per più di 100 cm. in modo da garantire l'effettiva fruibilità in condizioni di sicurezza tenendo conto della presenza dell'arredamento, ed a condizione che, nei locali abitabili, una quota (pari almeno ad 1/20 della superficie del locale) della superficie aeroilluminante sia collocata a parete, ad altezza tale da consentirne una sufficiente fruibilità (visione all'esterno, accessibilità al serramento ed il suo utilizzo anche in condizioni atmosferiche avverse). In tale ipotesi l'altezza del bordo superiore della finestra non deve essere inferiore a m. 1,80.

1.2.2 - Superfici finestrate

Nei locali già utilizzati come "locali abitabili" possono essere conservati gli indici di finestratura esistenti, se superiori ad 1/10.

Se la quota di finestratura è compresa fra 1/10 e 1/16, qualora ostino motivi tecnici o urbanistici all'incremento delle stessa, tenuto conto dell'orientamento dei locali, vanno individuate soluzioni integrative (vetrocemento, sovraluca, tinteggiatura chiara e/o superfici riflettenti, ecc...) per aumentare la diffusione dell'illuminazione naturale, in modo che sia garantito un fattore medio di luce diurna pari ad almeno 0,02.

In caso di cambio di utilizzo dei locali una quota (pari ad almeno 1/20 della superficie del locale abitabile in questione) della superficie aero - illuminante deve essere a parete e collocata ad altezza tale da consentirne una sufficiente fruibilità (visione orizzontale all'esterno, accessibilità al serramento per la pulizia e il suo utilizzo, ai fini aeranti, anche con condizioni atmosferiche avverse [pioggia, neve, ...]).

NOTA: (Indicativamente si può suggerire un'altezza del bordo superiore della finestra non inferiore a m. 1,80).

Sono ammesse deroghe per i locali accessori per i quali sono accettabili anche i soli lucernari.

I parapetti delle finestre non possono avere una misura inferiore a m. 0,85, purché la somma "altezza del parapetto + spessore del davanzale" sia superiore a m. 1,20, in modo che il baricentro della persona cada sempre all'interno.

Le superfici vetrate (es. portefinestre, ...) devono essere di sicurezza o protette contro lo sfondamento.

1.2.3 - Stanze da bagno

Il locale "stanza da bagno", se unico, o il principale di essi, deve avere dimensioni ed essere dotato di illuminazione e ventilazione naturali dirette per quanto possibile adeguate ai parametri previsti per le nuove costruzioni (con possibilità di integrazioni come previsto nei punti precedenti).

In caso di locali ciechi dovranno essere adottati impianti o dispositivi di ventilazione, aventi le caratteristiche di cui alla voce corrispondente per gli edifici di nuova costruzione.

In caso di cambio di destinazione d'uso, almeno una stanza da bagno deve contenere la dotazione minima prevista dal DM 5/7/75.

1.2.4 - Sistema fognario

E' obbligatorio l'allacciamento alla fognatura comunale. Il mantenimento del sistema preesistente, purché non vi siano significative variazioni quali-quantitative del refluo da

smaltire (per es. un numero maggiore di unità immobiliari) sarà ammesso quando sia garantita un'adeguata chiarificazione (vasche settiche tradizionali o tipo Imhoff) e siano eliminati i recapiti finali in contrasto con le norme contenute al "requisito n. 3", causa di inconvenienti igienico-sanitari. In assenza del sistema di fognatura comunale, verranno adottati sistemi pertinenti alla legislazione vigente ed individuati dagli uffici competenti.

1.3.0 - Case rurali ed annessi rustici

Le abitazioni rurali sono soggette alle norme di igiene edilizia previste per le costruzioni residenziali urbane.

Per quanto riguarda le distanze fra insediamenti zootecnici ed abitazioni di terzi, valgono le indicazioni contenute nell'allegato n. 3.

La distanza minima dalle stalle è ridotta a m. 10,00, qualora gli annessi siano di pertinenza dell'abitazione oggetto del parere.

Per le concimaie la distanza minima è comunque di m. 25,00.

NOTA: Qualora abitazioni, stalle e concimaie siano tutte preesistenti sarà ammessa deroga alle distanze di cui sopra, purché siano adottate tutte le soluzioni possibili per limitare eventuali inconvenienti igienici.

Per i cambi di destinazione d'uso si applicano di norma le distanze fissate per le nuove edificazioni, che potranno essere derogate solo in presenza di oggettive condizioni utili al contenimento degli inconvenienti igienico-sanitari.

1.4. - LOCALI AD USO COMMERCIALE E PER SERVIZI

Si rinvia alla delibera della giunta regionale n. 1887 del 27.5.97 pubblicata sul B.U.R. n 49 del 17.6.97 con la quale è stata approvata la circolare regionale n.38/89 che detta "criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario".

1.5 - ALTRI EDIFICI

Per la progettazione di interventi che riguardano ambienti adibiti ad attività lavorative si fa riferimento alle prescrizioni contenute nel DPR 19.03.1956 n. 303 e DPR 27.4.55 n. 547 e leggi di recepimento di direttive CEE, nonché alla Circ. Reg. n. 38.

Per gli interventi relativi ad immobili destinati ad attività specifiche che richiedono l'autorizzazione all'esercizio, si richiama la normativa di settore, ove questa determini prescrizioni puntuali in merito alle modalità e ai limiti costruttivi.

Per attività specifiche si intendono, fra l'altro, quelle relative a:

- ospedali, case di cura o di assistenza, stabilimenti termali, farmacie, laboratori di analisi mediche, depositi di prodotti farmaceutici e di presidi medico-chirurgici;
- strutture ricettive di carattere turistico-sociale quali: alberghi, pensioni, locande, alberghi diurni, affittacamere;
- abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi);
- dormitori pubblici;
- istituti di pena;
- scuole e asili nido;
- locali di pubblico spettacolo;
- locali privati di riunione e divertimento;
- arene estive;

- impianti sportivi;
- pubblici esercizi.

REQUISITO N. 2

BENESSERE AMBIENTALE

2.1. - BENESSERE AMBIENTALE

2.1.1 - Ubicazione degli edifici, protezione dall'umidità, orientamento e disposizione interna dei locali

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere drenato e si dovranno adottare accorgimenti per impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alla muratura e/o strutture sovrastanti.

In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità; inoltre i muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o da un'adeguata intercapedine.

Se su un terreno da coprire con nuove costruzioni, scorrono corsi d'acqua o vi siano invasi naturali, devono essere previste opere atte a proteggere le fondazioni o altre parti della casa o adottare altri accorgimenti costruttivi mediante i quali sia possibile raggiungere il risultato di proteggere i muri e le fondazioni dall'umidità e dagli allagamenti.

Non sarà permesso costruire abitazioni contro rilievi o terrapieni, se non a distanza di almeno 3 m dal terreno, costruendo all'uopo opportuni muri di sostegno e canali di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

In caso di constatata impossibilità è ammessa una distanza inferiore fino ad 1,00 m, purché i locali prospicienti siano solo di tipo B.

NOTA: Per quanto concerne il rapporto fra superfici, coperte e scoperte, la larghezza delle vie, l'arretramento dei fronti dei fabbricati, i distacchi tra edifici contigui, l'altezza massima degli edifici e ogni altra condizione concernente i rapporti tra i fabbricati stessi è fatto richiamo e rinvio agli strumenti urbanistici, approvati ai sensi della normativa vigente.

2.1.2 - Orientamento degli edifici e disposizione interna dei locali

Per ottenere le condizioni di illuminazione e riscaldamento naturali più favorevoli l'edificio deve avere un appropriato orientamento e i locali vanno disposti, tenuto conto della destinazione d'uso.

Gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso Nord e pertanto l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice Est - Ovest non deve essere inferiore a 30°.

Per la disposizione dei locali interni si può suggerire indicativamente che gli ambienti dove si svolge la maggior parte della vita quotidiana siano rivolti a sud, per usufruire maggiormente di luce e calore.

In caso di situazioni orografiche sfavorevoli, per la disposizione degli edifici e dei locali, si dovrà tenere conto delle effettive condizioni di soleggiamento.

2.1.3 - Cavedi

Si definiscono cavedi o pozzi-luce o chiostrine gli spazi scoperti delimitati da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro realizzati allo scopo di dare luce ed aria a locali accessori.

Il lato minore non deve essere inferiore a m. 3,00, misura derogabile se il cavedio è a servizio solo dell'ultimo piano o comunque di un'unica unità immobiliare.

Quando il cavedio si sviluppa per più di un piano ed è utilizzato per la ventilazione dei locali accessori che vi si affacciano, è necessario garantire, alla base dello stesso, una comunicazione con l'esterno di sezione pari ad almeno 1/5 dell'area del cavedio, al fine di garantire il ricambio dell'aria.

Deve comunque essere garantito l'accesso al cavedio per le operazioni di pulizia.

La copertura dei cavedi è tollerata purché non ne comprometta la funzione illuminante e/o aerante. Deve comunque essere verificato che il ricambio d'aria risulti comunque adeguato allo specifico utilizzo. Si ritiene che la superficie di comunicazione con l'esterno non debba in ogni caso essere inferiore:

- al 100% della superficie in pianta del cavedio se alla base risulta mancante una comunicazione permanente con l'esterno;
- al 30% della superficie in pianta del cavedio se alla base presenta una comunicazione permanente con l'esterno di sezione pari ad almeno 1/5 della superficie in pianta.

2.1.4 - Rampe

Fatto salvo quanto prescritto dalla vigente normativa in materia di barriere per persone a ridotta capacità motoria, si evidenzia l'opportunità, ai fini della sicurezza, che le rampe di accesso alle autorimesse di edifici con più unità abitative abbiano una pendenza contenuta di norma entro il 15% e un'adeguata larghezza. Inoltre l'accesso al piano stradale o al marciapiede pedonale deve, per un tratto di almeno 4,00 m. essere piano o con un'inclinazione entro il 5%.

2.2. - QUALITÀ' DELL'ARIA

2.2.1 - Assenza di emissione di sostanze nocive

I materiali di 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.

Per i materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre 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 questi 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.

NOTA: Si riportano i titoli esemplificati:

Sostanza	Valore limite	Periodo di osservazione
Formaldeide	100 mcg/mc	30'
N02	150 mcg/mc	24 h
N02	400 mcg/mc	1 h
O3	120 mcg/mc	8 h
O2	200 mcg/mc	1 h
S02	350 mcg/mc	1 h

Radon	200 mcg/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 della qualità sui materiali e componenti. In casi particolari o quando sia previsto l'impiego di materiali non certificati, la qualità dell'aria potrà essere definita mediante prove in opera o di laboratorio.

2.3. INSTALLLAZIONE DI APPARECCHI A COMBUSTIONE

NOTA : E' necessario premettere alcune considerazioni per comprendere con esattezza l'ambito di competenza del parere igienico-sanitario.

La sicurezza degli impianti è stata recentemente regolamentata dalla Legge 05/03/1990 n. 46 e successive integrazioni. In essa si prevedono specifici obblighi e responsabilità per gli installatori, i committenti e proprietari di immobili. In sede di rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, il Sindaco deve acquisire la necessaria documentazione, fra cui la dichiarazione di conformità (artt. 9 e 11) con gli allegati prescritti.

Non risultando previste specifiche competenze per i medici incaricati dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica¹, le valutazioni effettuate in sede di parere sugli interventi edilizi sono limitate ai requisiti di ventilazione dei locali, al fine di ottenere un adeguato ricambio, garantendo un corretto afflusso di aria esterna ed un efficace allontanamento di quella viziata, senza però compromettere i requisiti di benessere (termico, qualità dell'aria, ...) per gli occupanti.

L'art. 5 del DPR 412 del 26/08/93 precisa due fondamentali aspetti:

1. i generatori di calore devono essere collocati in appositi vani tecnici adeguati o all'esterno; quelli installati nei locali abitati possono essere solo di tipo stagno (tipo C secondo la UNI 7129);
2. negli edifici con più unità immobiliari l'espulsione dei gas combusti all'esterno deve avvenire mediante canna fumaria sfociante sopra il manto del tetto (oltre la zona di reflusso così come indicato dalla UNI 7129) e non a parete.

Anche nei casi di mera sostituzione gli impianti a combustione a fiamma libera per riscaldamento, o combinati, non possono essere collocati nei locali ad uso bagno o doccia e sono comunque vietati anche nelle camere da letto (per es. monolocali).

NOTA: I servizi igienici privi di doccia o vasca, non sono ovviamente soggetti a detta limitazione.

Analoghe considerazioni valgono anche per gli impianti installati nei locali di insediamenti ad uso commerciale, uffici, studi professionali ecc..

In ogni caso nei locali dove sono installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento degli ambienti, produzione di acqua calda, cottura dei cibi, ecc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione.

NOTA: Si richiamano le norme vigenti (DPR 22/12/70 n.1391, Circolari del Ministero degli Interni n. 68 del 25/11/69 e n.73 del 29/09/71, Norme UNI-CIG 7129 e 7131), cui si rimanda per l'esatta definizione dei requisiti da rispettare.

L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture permanenti sull'esterno con sezione libera totale di almeno cm² 6 ogni Kw di potenzialità termica, con un minimo di cm² 100, situate nella parte bassa di una parete esterna (se in alto devono essere incrementate almeno del 50%). La posizione di tali aperture deve essere scelta in modo tale da evitare possibili ostruzioni e, se praticate nei muri esterni, protette con griglie, reti metalliche ecc., poste sulla faccia esterna del muro.

Qualora non fosse possibile realizzare l'afflusso d'aria direttamente dall'esterno, è consentito l'afflusso d'aria mediante comunicazione permanente con il locale adiacente, purché questo risponda ai seguenti requisiti:

- non possa essere messo in depressione rispetto all'ambiente esterno, per effetto di un tiraggio contrario provocato dalla presenza in esso sia di un altro apparecchio di utilizzazione funzionante a combustibile solido, liquido o gassoso, sia di un qualsiasi dispositivo di aspirazione (vedi oltre);
- non sia adibito a camera da letto, non costituisca parte comune dell'immobile o sia un ambiente con pericolo d'incendio, quali garage, magazzini di materiali combustibili, ecc.;
- sia presente una comunicazione permanente con l'esterno di sezione libera totale di almeno cm² 6 ogni Kw di potenzialità termica, con un minimo di cm² 100.

Se nel locale dov'è ubicato l'apparecchio a combustione vi è un'aspirazione forzata (per es. locale cucina) dovrà essere incrementato l'afflusso d'aria, per assicurare l'efficienza degli impianti ed il buon deflusso dei prodotti della combustione.

Nel caso che nel locale siano installati impianti a gas combustibile privi - sul piano di lavoro - del dispositivo di sicurezza per assenza di fiamma, le aperture di ventilazione di cui al punto 3 della norma UNI - CIG 7129-92 devono essere maggiorate del 100% (cioè la superficie di areazione deve essere doppia) con un minimo di 200 cm².

Relativamente agli impianti a gas di petrolio liquefatto (GPL) per uso domestico è opportuno che i recipienti siano collocati all'esterno dei locali e protetti adeguatamente dal soleggiamento e dalle intemperie.

NOTA: Si fa presente che le predette norme consentono, a determinate condizioni, l'ubicazione di impianti a combustione a fiamma libera, destinati unicamente alla produzione di acqua calda sanitaria, anche nei locali uso bagno o doccia. Pur nel rispetto delle norme suddette si ritiene utile sconsigliare tale ubicazione in relazione all'elevata quantità di vapore che si genera durante la doccia o il bagno che può interferire con la corretta combustione, e soprattutto in considerazione del bisogno di comfort termico connesso con le peculiarità di utilizzo. Infatti l'utente sarebbe ragionevolmente indotto ad ostruire la necessaria apertura di ventilazione per migliorare il comfort termico durante l'utilizzo, specialmente nella stagione invernale.

Si ricorda che tale gas, in caso di perdite, tende a stratificarsi nella parte bassa dei locali essendo più pesante dell'aria, e pertanto ne è vietato l'utilizzo e lo stoccaggio in locali con pavimento più basso del suolo o direttamente comunicanti con locali aventi tale caratteristica.

Per maggiori dettagli si rinvia alle specifiche norme tecniche, in particolare le norme UNI-CIG 7129 e 7131.

Per gli impianti che singolarmente o complessivamente, se più d'uno e installati nel medesimo locale, superano la potenzialità di 35 Kw (30.000 kcal/h), le Circolari del Ministero dell'Interno n. 68 del 25.11.1969 per gli impianti a gas e n. 73 del 29.09.1971 per gli impianti a gasolio, nonché dal DPR n. 1391 del 22/12/70.

Eventuali serbatoi per lo stoccaggio di combustibili liquidi, se interrati, devono essere del tipo a doppia camera con intercapedine di gas inerte e sensore per la rilevazione di eventuali forature - o soluzioni equivalenti -, oppure collocati in idonea vasca a tenuta con fondo inclinato verso un pozzetto di ispezione; se fuori terra saranno dotati di bacino di contenimento di volume pari alla capacità del serbatoio.

2.4. – SCARICO DEI PRODOTTI DI COMBUSTIONE

NOTA: Nel ricordare che sull'argomento la competenza del medico igienista è di fatto marginale (in sostanza si limita a verificare che sia prevista la possibilità di evacuazione dei fumi e che il punto esterno di emissione non possa essere fonte di inconvenienti igienico-sanitari per il vicinato, essendo le caratteristiche costruttive ed il dimensionamento dei manufatti specifiche competenze dei progettisti).

Definizioni:

- canale di fumo: canalizzazione che collega l'impianto alla canna fumaria
- canna fumaria: canalizzazione impiegata per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti dai focolari
- canna di esalazione: canalizzazione per l'allontanamento di odori, vapori e fumi
- focolare: parte di un impianto termico nella quale brucia combustibile.

Tutti i focolari, siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti a quota adeguata oltre manto del tetto con apposito fumaio.

Nei limiti di cui all'art. 5 punto 9 del DPR 412/93 [abitazioni unifamiliari, edifici ad un solo piano, ...], per gli apparecchi a gas, è ammesso il collegamento diretto fra il condotto di scarico e l'atmosfera purché vengano rispettate le prescrizioni contenute nelle norme UNI - CIG 7129 e 7131. Le bocche dei camini devono risultare con quota di sbocco oltre il manto del tetto ad altezza tale da oltrepassare la zona di reflusso [riferimento UNI 7129 punto 4.3.3].

NOTA: Ad esempio per tetti di inclinazione di 15°-30° devono risultare di norma più alte di almeno 1,00-1,20 m sopra il manto del tetto e più alti di almeno 0,5 m rispetto a parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 5,00 m.

Nel caso di camini a servizio di focolari a combustibile diverso dal gas può essere prescritta una maggiore distanza rispetto ad aperture di ventilazione o da terrazze praticabili (orientativamente 10,00 m); si richiamano le norme previste dal DPR 22/12/70 n. 1391.

2.5 - TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA

Gli spazi chiusi devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste. A tal fine, la temperatura dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve

presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

La progettazione, esecuzione e collaudo degli spazi in esame deve rispondere ai dettami della specifica normativa in vigore, ed in particolare della legge 9/1/1991 n. 10 e dei relativi regolamenti attuativi.

La temperatura dell'aria interna, t_i , espressa in °C, nella stagione fredda (periodo invernale secondo quanto indicato dal D.M. 7.10.91), deve risultare negli spazi chiusi di fruizione per attività principale e secondaria compresa fra 18°C e 22°C. Inoltre, le temperature non devono presentare una disuniformità tra i diversi punti lungo la verticale degli ambienti superiore a 3°C tra punti posti ad un'altezza di 0,1 m. e 1,1 m. (a distanza di almeno 0,6 m. dalle pareti).

Potranno essere eseguite prove in opera per la determinazione del valore della temperatura dell'aria interna.

NOTA: Per ottenere all'interno di un ambiente una determinata temperatura dell'aria (dato di progetto) occorre fornire all'ambiente stesso una quantità di energia termica pari alla somma dell'energia termica necessaria per riscaldare l'aria di ricambio e di quella trasmessa all'esterno del locale attraverso superfici disperdenti e ponti termici.

Il calcolo del fabbisogno termico dell'ambiente (che viene effettuato considerando il regime termico come stazionario, cioè senza considerare le variazioni giornaliere della temperatura esterna e quelle dell'irraggiamento solare) è riportato nella norma UNI 7357-74/FA 101; viene riportata soltanto la sequenza dei calcoli da eseguire.

Contemporaneamente alla misura della temperatura dell'aria interna si effettui la misura della temperatura dell'aria esterna.

Per gli scopi della presente verifica, sono da ritenersi significativi valori rilevati in condizioni di temperatura esterna sufficientemente prossime a quella di progetto.

Per quanto riguarda le variazioni nello spazio, sono, da rilevare le temperature in punti particolari quali: punti situati a m. 0,25 dalle chiusure orizzontali e verticali, a m. 1,00 dalle sorgenti di calore, nonché quelli compresi tra 0,10 m. e 1,10 m. dal pavimento.

E' compito del tecnico incaricato progettare ed eseguire la verifica in modo tale da ottenere risultati sufficientemente attendibili e congruenti con le prestazioni dell'opera.

Per una completa valutazione del benessere ambientale, si raccomanda di eseguire, contemporaneamente alla presente prova, le misure relative alla velocità dell'aria, alla temperatura media radiante e all'umidità relativa.

2.6 - TEMPERATURA SUPERFICIALE

Le temperature delle superfici interne dell'ambiente devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria, con riferimento a esigenze di benessere igrotermico e tattile.

In sostanza, su tutte le superfici dello spazio di fruizione dell'utenza per attività principale con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i minimi stabiliti, in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività.

La temperatura superficiale, (O_i o O_x nel caso dei ponti termici), espressa in C, su tutte le superfici interne di elementi di chiusura e di elementi di partizione relativi agli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale (superfici di pareti perimetrali, pareti interne in prossimità di pareti perimetrali, ecc.), deve essere compresa nell'intervallo pari a $\pm 5^\circ\text{C}$ rispetto alla temperatura ambiente.

Devono inoltre essere rispettati i seguenti livelli di prestazione anche nel caso di impianto a pannelli radianti:

O_i 25°C nei locali di soggiorno e attività domestiche;

O_i 28°C nei locali di circolazione e di cura personale.

Tali prescrizioni sono da riferirsi a tutte le destinazioni d'uso per le quali sia prevista una temperatura dell'aria interna di esercizio per il periodo invernale compresa fra i 18°C e 22°C .

2.7 - 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 tal 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.

a) destinazione residenziale

I livelli di prestazione sono definiti dal fattore medio di luce diurna [espresso in percentuale come rapporto fra l'illuminazione medio degli spazi chiusi di fruizione e l'illuminamento, e dal rapporto di illuminazione (R_i) conteggiato considerando la superficie finestrata in rapporto alla superficie utile netta del vano.

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, disimpegni ed altri spazi chiusi destinati ad attività accessorie), l'illuminazione naturale deve rispondere alla formula $m > 2\%$.

Per gli stessi spazi deve essere comunque garantita una superficie finestrata minima pari ad $1/8$ della superficie del pavimento (D.M. 5.7.1975 - art. 5).

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione residenziale, qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile intervenire per vincoli oggettivi sul numero e dimensione delle aperture (edifici vincolati e/o classificati), deve comunque essere conseguito un miglioramento della situazione preesistente.

Per il recupero alla residenza di spazi precedentemente destinati ad altra attività o non utilizzati, nella stessa situazione precedente (vincoli esterni), il requisiti si intende rispettato se $R_i > 1/10$, ridotto a $1/12$ nei centri storici.

La superficie finestrata può essere collocata parte a parete e parte a soffitto, in modo da garantire condizioni di illuminamento uniformi.

Almeno il 25% della superficie finestrata dovrà essere realizzata a parete se la restante porzione è assicurata da shed o da finestratura tipo lanterna.

2.8 - IMPIANTI DI VENTILAZIONE MECCANICA

La ventilazione di un ambiente è di norma realizzata mediante finestratura apribile dimensionata in base alla superficie di pianta del locale, al suo volume, al numero di occupanti ed allo specifico utilizzo.

Quando la ventilazione naturale è insufficiente è necessario integrarla con un impianto di ventilazione meccanica.

Si ricorre alla ventilazione meccanica anche quando si vuole conseguire una particolare climatizzazione (ambienti condizionati) oppure si richiede di tenere sotto controllo alcuni inquinanti (camere bianche, sale operatorie ...).

Si ricordano alcune definizioni:

- impianto di aerazione: impianto meccanico che prevede l'immissione e l'estrazione di aria in uno spazio confinato, senza prevedere la filtrazione dell'aria in ingresso;
- impianto di ventilazione: impianto meccanico che prevede l'immissione e l'estrazione di aria in uno spazio confinato, aria che viene filtrata in modo da garantire predeterminate condizioni di purezza dell'aria;
- impianto di termo-ventilazione: impianto meccanico che prevede l'immissione e l'estrazione di aria in uno spazio confinato, aria che viene trattata, e filtrata, in modo da garantire predeterminate condizioni di purezza dell'aria;
- impianto di condizionamento: impianto meccanico che prevede l'immissione e l'estrazione di aria in uno spazio confinato, aria che viene trattata, e filtrata, in modo da garantire predeterminate condizioni di temperatura, umidità relativa e purezza dell'aria.

In un ambiente si ha un'aerazione insufficiente quando:

- a) la quota finestrata è inferiore alla norma;
- b) la finestratura è collocata in modo da non consentire un omogeneo ricambio d'aria.

Nel caso di finestratura insufficiente (a) e/o collocata in modo inadeguato (b) deve essere previsto un impianto di aerazione, o meglio di ventilazione, dimensionato almeno in base al volume non adeguatamente ventilato dalle aperture finestrate. In ogni caso deve essere posta particolare attenzione alla collocazione delle bocchette di immissione e di ripresa.

Il sistema di ventilazione deve infatti essere progettato in modo da garantire un efficace ed omogeneo ricambio d'aria, deve tener conto della specifica situazione edilizia e considerare i requisiti di benessere termo-igrometrico e di purezza dell'aria riferiti al tipo di utilizzo degli ambienti.

Il sistema di aerazione, o di ventilazione, deve essere progettato in modo da prevenire:

- l'immissione di aria di scadente qualità (le prese di aria esterna devono essere collocate in modo da escludere la possibilità di contaminazione dell'aria di reintegro: pertanto devono essere, fatte salve situazioni particolari, ad almeno 3 m sopra il livello del suolo e lontane da emissioni inquinate);
- condensazioni e/o congelamenti;
- lo sviluppo e la crescita di microrganismi (batteri, muffe, ...).

ESEMPLIFICAZIONI:

Classe di utilizzo	Tipologia locale	Massima presenza di persone stimabile N. persone 100 mc	Richiesta di aria esterna Mc/h/per
LAVANDERIA	Lavanderia commerc.	10	46.8
	Lavanderia a secco com.	30	54.0
	Magazzino-deposito bucato	30	64.8
	Lavanderia self-service	20	28.8
	Lavanderia a secco self-service	20	28.8
RISTORAZIONE	Sala da pranzo	70	36.0
BAR	Caffetteria-fast-food, etc.	100	36.0
	Bar-enoteca-birreria,etc.	100	54.0
	Cucina	20	28.8
GARAGE	Parcheeggio chiuso		27.0
AUTORIPARATORI	Autoriparazione		27.0
ALBERGHI	Camere da letto		54.0
HOTEL	Soggiorno		54.0
	Bagno		64.8
	Ingresso	30	28.8
	Sala conferenze	50	36.0
	Sala riunioni	120	
	Dormitoidi collettivi	20	28.8
	Sala gioco (casinò)	120	54.0
UFFICI	Ufficio	7	36.0
	Reception (sala attesa)	60	
	Sala C.E.D.	60	36.0
	Sala conferenze/riunioni	50	36.0
SPAZI USO PUBBLICO	Corridoi e disimpegni		0.0
	Toilettes	90	
	Camerini e spogliatoi	9	
	Stanza fumatori	70	108.0
	Ascensori	18	
CENTRI COMMERCIALI	Piano strada e seminterrato	30	5.4
	Piani superiori	20	3.6
	Magazzini merci	15	2.7
	Spogliatoi		3.6
	Aree collettive (gallerie...)	20	3.6
	Aree di carico-scarico	10	2.7
	Deposito merci	5	0.9
	Sala fumatori	70	108.0
NEGOZI SPECIALISTICI	Barbieri	25	28.8
	Parrucchieri	25	46.8
	Saloni di bellezza	20	28.8

	Fioristi	8	28.8
	Abbigliamento		5.4
	Mobili		5.4
	Ferramenta	8	28.8
	Farmacia	8	28.8
	Drogheria	8	28.8
	Vendita tessuti, maglie...	8	28.8
	Supermarkets (alimentari)	8	28.8
	Negozi animali domestici		18.0
ATTIVITA' SPORT. E RICREATIVE	Area spettatori	150	28.8
	Sala per competizioni (gioco)	70	46.8
	Piste di ghiaccio	9	
	Piscine (vasca e bordo)	9	
	Palestre	30	36.00
	Sala per il ballo, discoteche	100	46.8
	Bowling	70	46.8
TEATRI, CINEMA	Biglietteria	60	36.0
	Ingresso, atrio	150	28.8
	Palco, studio	70	28.8
TRASPORTO	Sala di attesa	100	28.8
	Binari, piattaforme di accesso	100	28.8
	Veicoli	150	28.8
LABORATORI	Lavorazione carni	10	28.8
	Studi fotografici	10	28.8
	Camere oscure	10	9.0
	Laboratorio farmaceutico	20	28.8
	Banche (camere di sicurezza)	5	28.8
	Copisterie, stamperie	9	
SCUOLE, ISTITUTI	Classi	5	28.8
	Laboratori	30	36.0
	Sala addestramento	30	36.0
	Sala di musica	50	28.8
	Biblioteca	20	28.8
	Stanza armadietti personali	9	
	Corridoi		1.80
	Auditorium, aula magna	150	28.8
	Sala fumatori	70	108
OSPEDALI, CASE DI CURA	Stanze degenza	10	46.8
	Sala medicazioni	20	28.8
	Sala operatoria	20	54.0
	Terapia intensiva	20	28.8
	Sala autoptica	9	
	Sala terapia fisica	20	28.8
ISTITUTI CARCERARI	Celle	20	36.0

	Refettorio	100	28.8
	Stazione di guardia	40	28.8
ABITAZIONI PRIVATE	Soggiorno/camere	27	0.35
	Cucina		43.0
	Bagno		36.0

2.9 - UMIDITÀ RELATIVA

Gli spazi per attività principale e secondaria devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali che in ogni loro parte sia evitata la formazione di condense non momentanee; pertanto il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

Dove è prevista produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è ammessa la formazione di condense momentanee.

2.10 - DIFESA DAL RUMORE

La difesa dal rumore si basa su interventi che interessano l'ubicazione degli edifici, la distribuzione dei locali, le caratteristiche costruttive.

Il criterio dell'ubicazione trova la sua più logica ed efficace applicazione nella stesura degli strumenti urbanistici principali (PRG) e secondariamente dei piani attuativi; si basa sull'elementare principio di mantenere una distanza adeguata tra le sorgenti di rumore e gli ambienti di vita.

Le costruzioni adibite a residenza o ad occupazioni richiedenti tranquillità devono essere previste lontane da vie destinate a traffico di attraversamento.

Quando ciò non è possibile, al fine di ridurre la captazione del rumore da traffico stradale, si dovrà valutare la disposizione degli edifici più opportuna.

In linea di massima ed in particolare per edifici con alloggi ad un solo affaccio è consigliabile fornire alle costruzioni assi ortogonali o angolati rispetto all'asse della via, al fine di evitare la prospicienza di ampie facciate.

D'altra parte in edifici paralleli all'asse viario gli alloggi dotati di doppio affaccio possono contare su ambienti retrostanti più tranquilli.

Il criterio distributivo prevede la collocazione degli ambienti che esigono maggior tranquillità in posizione protetta rispetto alle sorgenti di rumore, siano esse strade, locali di unità immobiliari a diversa destinazione d'uso, impianti tecnologici.

Se possibile sulle pareti esterne più esposte si affacceranno locali accessori o comunque locali in cui le persone, in funzione dello specifico utilizzo e del periodo di presenza di maggior rumorosità, saranno meno disturbate.

Il criterio costruttivo prevede l'impiego di materiali e di tecniche costruttive in grado di garantire requisiti di fonoisolamento adeguati al diverso utilizzo dei locali.

La seguente tabella riporta valori di fonoisolamento in opera, desunti dalla letteratura tecnica in materia, indicati per locali abitativi in diverse situazioni urbanistiche:

Zone	Pareti interne*		Pareti esterne	Solette
	con serramento	senza serramento		
Part. tutela	40	20	30	42
Residenziale	40	27	35	42
Mista	40	30	38	42
Industriale	40	30	40	42

**di separazione tra differenti unità immobiliari*

Si sottolinea che, per consentire un'adeguata fruibilità dei locali abitabili, le strutture di separazione con altri alloggi o con vani servizi devono garantire un fonoisolamento in opera di 40 dBA che sale ad almeno 50 dBA qualora gli ambienti confinanti siano destinati a pubblico esercizio od altre attività rumorose.

L'isolamento acustico delle pareti esterne (parte opaca + parte trasparente) deve essere tale da mantenere negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza livelli sonori compatibili con lo specifico utilizzo (Leq fino a 40 dB(A) in orario diurno e Leq fino a 30 dB(A) in orario notturno - nei locali abitabili, a finestre chiuse).

NOTA: Si ricorda inoltre che la norma UNI 8204 classifica i serramenti esterni in base al potere fonoisolante di laboratorio riportando inoltre delle indicazioni sulle prestazioni da scegliere in funzione della zona di rumore e del tipo di locale.

Particolare attenzione merita l'installazione macchine e di impianti che comportano l'emissione di rumore. Si ricorda che il DPCM 1.3.91 stabilisce dei limiti differenziati in base alla zonizzazione acustica - se adottata dal Comune - o quantomeno dei limiti provvisori dipendenti dalla zonizzazione urbanistica vigente.

La norma UNI 8199 stabilisce infine dei limiti per il rumore prodotto negli ambienti da impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione.

REQUISITO N. 3

3.1. - APPROVVIGIONAMENTO DI ACQUA PER USO POTABILE

3.1.1 - alimentazione da acquedotto

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 del 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 l'uso di 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 29.1.91).

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 U.L.S.S. 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 gli accertamenti analitici a monte ed 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;
- certificazione di collaudo ed attestazioni del corretto montaggio da parte dell'installatore.

3.1.2 - 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, artesianica) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde. Queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesianico, 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, ecc. ...) a ripristinare la separazione originaria delle falde.

Le azioni a tutela da 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, sub-irrigazioni, 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 4/2/1977 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 ed 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, ecc.) 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 (degasatore). Dovranno altresì essere rispettate le disposizioni previste dalla legge Merli 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 della qualità dell'acqua attinta ed erogata, inteso come rispetto dei requisiti di qualità previsti dalle norme vigenti, deve essere eseguito attraverso campionamenti e successive analisi di laboratorio. Detto controllo dovrà inoltre essere in seguito eseguito a cura degli interessati con una frequenza (almeno annuale).

3.2. - 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 industriale 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 ed 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 Merli, delle disposizioni di cui alla Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4.2.77, 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 accessibile pozzetto di ispezione e 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 sui 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 di raccolta delle acque superficiali devono essere opportunamente dimensionale ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse, senza ristagni ed impaludamenti.

4.0. - REQUISITI VARI

4.1 - resistenza meccanica e stabilità delle costruzioni

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.

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.

Vanno tenuti presenti poi le ulteriori prescrizioni nei casi di edifici in zone classificate a rischio sismico, cui alle specifiche indicazioni proposte nelle N.T.A. del P.R.G..

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 avere completamente risanato il suolo stesso 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.

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.

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 fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno; in assenza di cantinati 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 situato almeno 15 cm. più in alto del punto più elevato della superficie dell'area esterna, rilevato alla soglia di accesso.

4.2. - PREVENZIONE INCENDI

Gli edifici con altezza antincendi superiore ai 24 m. sono soggetti al parere preventivo dei VV.F.

Per altezza antincendi si intende l'altezza massima misurata dal livello inferiore dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile e/o agibile, escluse quelle dei vani tecnici al livello del piano esterno più basso.

Il parere dei VV.F. è richiesto, fra l'altro, anche per gli impianti di riscaldamento con potenzialità termica superiore alle 100.000 kcal/h, per le autorimesse private con più di 9 autoveicoli e per le autorimesse pubbliche.

Sono soggetti al parere preventivo del Comando Provinciale VV.F.:

- locali di spettacolo e trattenimento in genere (non sono compresi i ristoranti) con capienza superiore a 100 posti;
- alberghi, pensioni, motels, 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 100000 kcal/h;
- locali deposito per merci e materiali con superficie superiore a m2 1000;
- locali adibiti ad esposizione o vendita all'ingrosso e/o al dettaglio con superficie superiore a m2 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 01.02.1986 "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".

4.3 – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONI IN QUOTA.

1. Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire o D.I.A./S.C.I.A., devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia d'inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.
2. Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.
3. La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della D.I.A./S.C.I.A. a costruire.

4. Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di D.I.A./S.C.I.A., dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.
5. Il comune potrà procedere ad effettuare adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.
6. L'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) soggetti a sola comunicazione preventiva, come previsto nell'art 3 nel d.lgs. 155/2008, dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.

Modalità operative:

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle U.L.S.S. contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 DPR 380/01. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle U.L.S.S., come indicato dall'art. 20, comma 1, del DPR 380/01, o soggetti a sola comunicazione preventiva, come indicato nell'art 3 del d.lgs. 115/2008, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle U.L.S.S..

Documentazione progettuale

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:100 indicante, fra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dell'allegato al DGR 2774 del 22/09/2009, tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

Conteggio volumetrico

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato al DGR 2774 del 22/09/2009 (h max=1,80 e larghezza max 0,70).