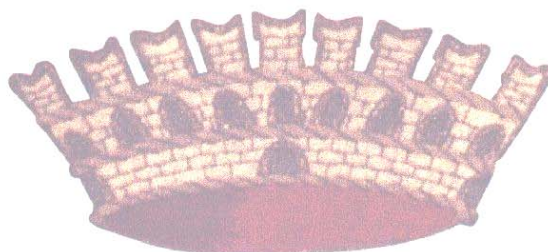




Comune di Veronella
Provincia di Verona



**REGOLAMENTO
EDILIZIO
COMUNALE**



Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 07 agosto 2014

TITOLO I – PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Oggetto e contenuti del Regolamento Edilizio.
- Art. 2 - Richiamo a disposizioni legislative e regolamentari e risoluzione dei contrasti normativi.
- Art. 3 - Competenze e responsabilità.
- Art. 4 - Legittimazione soggettiva nei procedimenti edilizi.
- Art. 5 - Richiesta di provvedimenti abilitativi, D.I.A., S.C.I.A. e relativi adempimenti amministrativi.
- Art. 6 - Prescrizioni tecniche per gli elaborati grafici e gli altri documenti da allegare alle istanze, D.I.A., S.C.I.A.

TITOLO II – DISPOSIZIONI PROCEDIMENTALI, URBANISTICHE, EDILIZIE E NORME DI DECORO

Capo I – Disposizioni Procedimentali

- Art. 7 - Attività edilizia libera e cambio d'uso funzionale (CUF).
- Art. 8 - Titoli abilitativi all'esecuzione di opere edilizie.
- Art. 9 - Interventi soggetti a permesso di costruire.
- Art. 10 - Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).
- Art. 11 - Attività edilizia libera (art. 6 – D:P.R. 380/2001).
- Art. 12 - Attività edilizia libera – Certificazione Inizio Attività Libera C.I.A.L.
- Art. 13 - Interventi soggetti alla PAS (Procedura Abilitativa Semplificata) relativa ad impianti e linee elettriche.
- Art. 14 - Interventi soggetti ad autorizzazione.
- Art. 15 - Interventi ammissibili con procedura d'urgenza.
- Art. 16 - Attività edilizia della pubblica amministrazione.
- Art. 17 - Procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistico-ambientale.

Capo II – Norme urbanistiche

- Art. 18 - Piani Urbanistici Attuativi: Tipologie di PUA.
- Art. 19 - Istanze di PUA.
- Art. 20 - Definizione Ambito di Intervento.
- Art. 21 - Requisiti minimi dei PUA affinché gli interventi in essi previsti possano realizzarsi in base a denuncia di inizio attività.
- Art. 22 - Iter di formazione ed efficacia dei PUA.
- Art. 23 - Realizzazione del PUA.

Capo III - Disposizioni edilizie e norme di decoro

- Art. 24 - Prescrizioni per alcuni elementi dell'edificio.
- Art. 25 - Limiti per gli sporti e per le decorazioni, disposizioni per la sicurezza e l'edificabilità nelle fasce di rispetto stradale.
- Art. 26 - Manufatti accessori e distributori automatici.
- Art. 27 - Strutture a copertura dei plateatici.
- Art. 28 - Pergolati, pompeiane e gazebo.
- Art. 29 - Ascensori.

- Art. 30 - Autorimesse e parcheggi privati.
- Art. 31 - Locali interrati accessori.
- Art. 32 - Misure per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale.
- Art. 33 - Disposizioni sul decoro degli edifici.
- Art. 34 - Recinzioni delle aree private.
- Art. 35 - Alberature.

TITOLO III – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- Art. 36 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire.
- Art. 37 - Corresponsione della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e scomputi.
- Art. 38 - Costo di costruzione.
- Art. 39 - Tabella di riferimento e indici per il calcolo del contributo.
- Art. 40 - Modalità e termini di pagamento del contributo di costruzione.
- Art. 41 - Sanzioni per ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione.
- Art. 42 - Norma transitoria relativa ai valori delle monetizzazioni ed alle modalità di calcolo del contributo e ai valori tabellari.

TITOLO IV – ESECUZIONE E VIGILANZA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Capo I – Esecuzione degli interventi edilizi

- Art. 43 - Opere urgenti per pericolo.
- Art. 44 - Inizio dei lavori e prescrizioni per i cantieri.
- Art. 45 - Proroga dei termini di inizio e ultimazione lavori.
- Art. 46 - Documentazione disponibile in cantiere.
- Art. 47 - Sicurezza nei cantieri – cautele contro danni e molestie e strutture provvisorie.
- Art. 48 - Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizione di sicurezza.
- Art. 49 - Recinzioni provvisorie.
- Art. 50 - Cautele da adottare nelle operazioni di scavo e nelle demolizioni- manomissione del suolo pubblico.

Capo II – Vigilanza e sanzioni.

- Art. 51 - Vigilanza: modalità di svolgimento e segnalazioni /esposti.
- Art. 52 - Ispezioni.
- Art. 53 - Tolleranze di cantiere.
- Art. 54 - Obbligo di manutenzione degli edifici.
- Art. 55 - Provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza.
- Art. 56 - Sospensione dei lavori e ripresa parziale.
- Art. 57 - Criteri di valutazione dell'interesse pubblico nei provvedimenti demolitori e ripristinatori delle opere abusive.
- Art. 58 - Sanzione ripristinatoria per i casi di difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

TITOLO V – CARATTERISTICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI E NORME IGIENICO-SANITARIE

- Art. 59 - Ambito di applicazione.
- Art. 60 - Classificazione dei locali.
- Art. 61 - Caratteristiche e dimensioni minime delle unità abitative.
- Art. 62 - Caratteristiche minime delle unità immobiliari diverse dalle abitative.
- Art. 63 - Locali destinati ad attività produttive.
- Art. 64 - Dimensioni minime dei locali.
- Art. 65 - Aerazione ed illuminazione naturale.
- Art. 66 - Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi.
- Art. 67 - Soppalchi, verande, locali seminterrati e sotterranei.
- Art. 68 - Cucine, spazi di cottura, bagni e servizi igienici.
- Art. 69 - Cortili e cavedi.

TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto e contenuti del Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Veronella, di seguito indicato con la sigla R.E., ai sensi dell'art. 2 comma 4 del D.P.R. 380/2001, disciplina l'attività edilizia, nell'ambito dell'autonomia normativa riconosciuta ai Comuni dall'art. 3 del D.Lgs n. 267/2000. Esso, ai sensi dell'art. 4 comma 1 del D.P.R. 380/01, contiene la disciplina delle modalità costruttive e delle caratteristiche degli edifici, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico - estetiche, igienico - sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili, delle pertinenze degli stessi, degli spazi scoperti, del verde e dell'arredo urbano, sia negli ambiti privati che nelle attrezzature e nei servizi pubblici e privati.

2. Le prescrizioni del R.E., conformi alla legislazione statale e regionale vigente ed al Piano Regolatore Comunale (PATI e PI), per la materia non già disciplinata dalle Norme Tecniche Operative, di seguito indicate con la sigla N.T.O., del P.I. e relativi Prontuari ad esse allegati, sono applicabili in tutto il territorio comunale ai progetti redatti secondo il P.I. e perseguono finalità di pubblico interesse, quali un ordinato sviluppo edilizio ed una migliore fruizione dell'ambiente urbano, promuovendone uno sviluppo sostenibile e durevole. Esse concorrono a realizzare, sia negli spazi privati, sia nelle attrezzature e nei servizi per la collettività, un'elevata qualità della vita, nel rispetto dei valori storici ed ambientali presenti nel territorio. In caso di contrasto tra norme del regolamento edilizio e le previsioni degli elaborati costituenti il P.I. di cui all'art. 17, comma 5, della L.R.V. n. 11/2004 e succ. modificazioni, prevalgono le previsioni degli elaborati del P.I.

3. Le norme del presente Regolamento non si applicano ai casi che, ai sensi delle N.T.O. del P.I., sono esclusi dall'applicazione dello stesso P.I. Per tali fattispecie continua ad applicarsi il precedente strumento urbanistico (P.R.G., N.T.A. e precedente Regolamento Edilizio), nonché le precedenti modalità di calcolo del contributo di costruzione con i relativi valori tabellari (di cui all'ultimo aggiornamento). Per garantire il pieno raggiungimento dei suddetti standards qualitativi, il R.E. prescrive l'obbligatorietà di quei requisiti ritenuti essenziali per la sicurezza, l'igiene ambientale, la fruibilità, l'accessibilità, la protezione dal rumore, il risparmio energetico, la resistenza e la durevolezza degli edifici e delle loro pertinenze.

La sussistenza di detti requisiti è soggetta a controlli e verifiche, da parte degli uffici comunali competenti, nel corso dei procedimenti edilizi ed è essenziale ai fini dell'assentibilità degli interventi edilizi.

4. Nell'ambito della predetta autonomia normativa comunale, con il R.E. sono inoltre definite nel dettaglio le procedure e gli adempimenti amministrativi ai quali le leggi statali subordinano l'esecuzione degli interventi edilizi, in relazione alle diverse tipologie, nonché le responsabilità amministrative di verifica e di controllo.

5. Il R.E. contiene disposizioni di adeguamento alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza, in attuazione dell'art. 79 bis della L.R.V. n. 61/1985.

6. Il R.E. prevede l'istituzione, le modalità di funzionamento e le attribuzioni della Commissione Locale per il Paesaggio secondo le disposizioni di cui all'art. 45 nonies della L.R.V. n. 11/2004.

7. Con deliberazione di Giunta Comunale e/o determinazione del Dirigente competente, secondo le rispettive competenze, dovranno essere fornite e rese pubbliche, le specifiche operative e tutti i chiarimenti che si rendessero necessari per una applicazione chiara ed univoca delle norme contenute nel R.E.

Art. 2 - Richiamo a disposizioni legislative e regolamentari e risoluzione dei contrasti normativi

1. Data la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi delle disposizioni generali sulle leggi, il

R.E. obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari.

2. In caso di contrasto tra le norme del presente Regolamento e quelle di altro Regolamento comunale, dovranno essere osservate le norme del presente Regolamento.

3. Il comma che precede non si applica alle norme di altri regolamenti che siano entrati in vigore successivamente al presente Regolamento o sue varianti.

4. Prevalgono sulle prescrizioni riportate nel presente regolamento, anche nel caso in cui il R.E. risulti più restrittivo, le norme tecniche in materia edilizia, impiantistica, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di prevenzione incendi e di ergonomia attuative di disposizioni normative europee, statali e/o regionali, e le Norme Unificate (UNI – CEI – ISO, etc.) recepite a livello nazionale, entrate in vigore successivamente al presente Regolamento e/o sue varianti.

Art. 3 – Competenze e responsabilità

1. Il Comune di Veronella ritiene essenziale, al fine di migliorare l'efficienza dei propri servizi, il contributo delle diverse competenze e professionalità degli operatori privati, e richiede pertanto agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità.

2. Le specifiche competenze delle diverse categorie di professionisti, che devono aver conseguito le abilitazioni professionali ed essere iscritti ai relativi albi, sono stabilite per legge. Nelle domande, nelle dichiarazioni e negli elaborati di progetto, dovranno essere riportati la firma ed il timbro del collegio o dell'ordine di appartenenza.

3. Per le opere realizzate a seguito di presentazione di SCIA e D.I.A., il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere, il Comune informa l'Autorità Giudiziaria dandone contestuale comunicazione al competente Collegio o Ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

4. Il progettista attesta la conformità e la legittimità relativamente allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati, nonché dei dati metrici, di superficie e di volume riportati od indicati negli elaborati tecnici e grafici presentati unitamente alla domanda.

5. Le sanzioni penali per i casi di false dichiarazioni/attestazioni/asseverazioni sono quelle previste dall'art. 20 comma 13 per il procedimento di permesso di costruire e dall'art.19 L. n. 241/1990 per la SCIA.

6. Per i progetti riguardanti edifici realizzati con licenza edilizia rilasciata anteriormente all'entrata in vigore della Legge n. 10/1977 (28.01.1977) ed in possesso di certificato di abitabilità/agibilità, il progettista è tenuto esclusivamente ad asseverare, barrando la specifica voce contemplata nella modulistica in uso, che il fabbricato è stato costruito in forza di licenza edilizia rilasciata in data anteriore al 28.01.1977 ed è munito del certificato di agibilità (di cui è tenuto ad indicare gli estremi).

7. Per progetti relativi ad interventi edilizi su edifici realizzati con licenza/concessione edilizia rilasciata in data posteriore all'entrata in vigore della L. n. 10/1977 (28.01.1977), o anteriore a tale data ma privi del certificato di abitabilità/agibilità, devono essere indicati gli estremi dei titoli abilitativi o di sanatoria che hanno legittimato l'intervento; il progettista è anche tenuto, assieme al committente, a verificare la conformità degli stati di fatto degli edifici esistenti e delle relative pertinenze ai progetti approvati e agli atti autorizzativi già rilasciati dal Comune.

8. Per gli edifici privi di qualunque titolo abilitativo e/o autorizzativo, ai fini della loro legittimazione, è necessaria documentata dimostrazione dell'antieriorità dell'immobile al 1/9/1967 anche producendo dichiarazione atto di notorietà.

Art. 4 – Legittimazione soggettiva nei procedimenti edilizi

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Tale titolarità deve essere comprovata dal richiedente o mediante la produzione del relativo titolo (ad

es. contratto) oppure tramite autocertificazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/00, nella quale devono essere precisamente indicati gli estremi del titolo.

2. In generale è valido il principio secondo cui sono sostanzialmente legittimati ad inoltrare richiesta di permesso di costruire (o D.I.A. o SCIA) coloro che si trovino in una relazione qualificata con l'area ove si intende realizzare l'intervento edilizio e che abbiano la disponibilità giuridica e materiale del bene. Questa "disponibilità qualificata" può discendere dalla titolarità o di un diritto reale oppure di un diritto personale. A titolo esemplificativo, sono legittimati ad avanzare la richiesta i seguenti soggetti:

- a. il proprietario o i comproprietari;
- b. il procuratore designato dall'avente titolo con procura notarile. In tal caso i rapporti intercorrenti tra i due soggetti sono regolati dalle disposizioni privatistiche e non coinvolgono l'Amministrazione comunale;
- c. il titolare di un diritto di uso o di usufrutto, limitatamente ad interventi di restauro e ristrutturazione di edifici esistenti;
- d. i destinatari di ordini dell'Autorità Giudiziaria od Amministrativa che riguardino l'esecuzione di opere.

Art. 5 – Richiesta di provvedimenti abilitativi, D.I.A., S.C.I.A. e relativi adempimenti amministrativi.

1. Le richieste di provvedimenti abilitativi, le D.I.A. e le S.C.I.A. devono essere redatte su moduli informatici, pubblicati dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito internet istituzionale, e devono essere completati in ogni loro parte. Le istanze devono essere accompagnate dalla documentazione prescritta dalle vigenti disposizioni di legge e/o regolamento.

2. Fatti salvi i casi in cui norme di legge o di regolamento prevedano l'obbligatorietà della gestione digitale del procedimenti, ulteriori casi nei quali è obbligatoria la presentazione dell'istanza DIA/SCIA in esclusiva modalità digitale verranno stabiliti con determinazione dirigenziale, che fisserà altresì gli standards tecnici e le relative modalità di presentazione anche ai fini della ricevibilità della stessa.

3. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del Procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.

4. I progetti e gli altri documenti devono essere sottoscritti dal proprietario o avente titolo e da uno o più professionisti, in qualità di progettista e direttore dei lavori, abilitati ed iscritti all'albo o collegio professionale. Nei casi di permesso di costruire l'indicazione del direttore dei lavori può essere effettuata anche successivamente alla presentazione della domanda, entro o unitamente alla presentazione della dichiarazione di inizio lavori.

5. Nella dichiarazione di inizio lavori del permesso di costruire deve altresì essere indicata l'impresa esecutrice.

6. Tutti i firmatari devono indicare il proprio domicilio, la residenza ed i loro recapiti. Essi possono eleggere domicilio presso tecnico da loro designato, ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 47 del Codice Civile.

7. Ogni comunicazione effettuata dall'Amministrazione comunale, anche mediante l'utilizzo del telefax, al numero dichiarato dall'utente nell'istanza, D.I.A. o S.C.I.A., acquista valore legale di notificazione.

8. Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore o dell'assuntore dei lavori, devono essere tempestivamente denunciate dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti alle sottoscrizioni di cui al presente articolo. Qualora nel corso dei lavori si rendano vacanti, per qualunque motivo (ad es. revoca dell'incarico, rinuncia, decesso, etc.) i ruoli di direzione e/o assunzione dei lavori, i lavori devono essere immediatamente autosospesi fino alla nomina dei nuovi soggetti, da comunicarsi tempestivamente all'Amministrazione.

9. La sostituzione del direttore lavori non è subordinata all'assenso del precedente.

10. Con l'atto delle suddette sostituzioni, il committente ed il nuovo direttore lavori dovranno comunicare all'Amministrazione un inventario, contenente un rapporto dettagliato relativo allo stato dell'arte sussistente alla data della sostituzione. L'inventario deve inoltre essere inviato al precedente direttore lavori; la prova

dell'avvenuto invio deve essere allegata all'inventario inviato all'Amministrazione.

11. Gli elaborati grafici riguardanti varianti in corso d'opera devono essere sottoscritti, oltre che dal progettista e dal committente, anche dal direttore lavori con l'obbligo di comunicare all'impresa esecutrice, ogni variante presentata. Per i procedimenti digitali, le modalità di sottoscrizione verranno stabilite con la determina dirigenziale di cui al precedente comma 2.

Art. 6 - Prescrizioni tecniche per gli elaborati grafici e gli altri documenti da allegare alle istanze, D.I.A., S.C.I.A.

1. Salvi i casi in cui il procedimento deve obbligatoriamente essere gestito in modalità digitale, le domande per l'ottenimento di un provvedimento abilitativo, le segnalazioni certificate di inizio attività e le Denunce di Inizio Attività, qualora vengano presentate in formato analogico, devono essere presentate all'Ufficio Accettazione (Front-Office) dello sportello competente, unitamente alla documentazione tecnica ed amministrativa che la modulistica in uso prescrive di allegare. I procedimenti digitali devono rispettare le disposizioni previste dal D.Lgs. n. 82/2005 e succ. modifiche e integrazioni (c.d. C.A.D.), dal D.P.R. n. 160/2010 e dall'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001.

2. Gli elaborati progettuali devono essere redatti con riferimento ai parametri ed alle classificazioni del P.I., nel rispetto delle modalità di seguito indicate:

- 1) planimetria da estratto catastale aggiornato nei rapporti 1:1000 o 1:2000, orientata (nord in alto);
- 2) planimetria generale orientata in scala 1:500 comprendente, oltre l'area di pertinenza dell'edificio, la zona circostante, con specificazione:
 - a) degli allineamenti e spazi pubblici circostanti, con relative dimensioni (strade, piazze, giardini, etc.), con rappresentazione della viabilità esistente, della segnaletica e della disponibilità di sosta attorno al lotto;
 - b) della destinazione di zona e densità edilizia previste dagli strumenti urbanistici generali e attuativi.
 - c) di tutti i vincoli, servitù o ambiti di rispetto preclusivi, limitativi o condizionanti l'intervento previsti da strumenti di pianificazione o salvaguardia, da norme legislative e/o regolamentari, o da atti di natura privatistica;
- 3) pianta quotata del lotto, almeno in scala 1:200, con l'indicazione – compresi i materiali – delle aree coperte e scoperte, della loro sistemazione planimetrica e altimetrica attuale ed in progetto, la posizione ed il dimensionamento degli standards edilizi ed urbanistici, delle recinzioni, degli accessi e degli alberi esistenti di essenza pregiata e quelli in progetto, pavimentazioni e finiture.
- 4) piante quotate in scala 1:100, dei piani sotterranei o seminterrati, del piano terreno o rialzato, dei piani superiori, dei sottotetti e di tutte le coperture (vano ascensore, vano scala, etc.), con la destinazione dei singoli vani;
- 5) sezioni quotate, in scala 1:100, secondo piani che mettano in evidenza particolarmente il sistema costruttivo (es. scale, coperture), con l'indicazione delle altezze dei singoli piani da pavimento a pavimento e delle altezze nette interne dei locali, nonché dell'altezza totale dell'edificio, misurata come previsto dalle N.T.O. al P.I., dal presente regolamento e dalle specifiche norme di eventuali piani attuativi;
- 6) nel caso di edifici di vincolati, quando siano richiesti dal Comune, pianta della copertura, particolari costruttivi ed architettonici dei prospetti in scala 1:20 per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio, con le relative sezioni e con precisazioni dei materiali da impiegare.
- 7) ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada dovrà essere ampliato sino a comprendere almeno i due fabbricati contigui;
- 8) schema dell'impianto di fognatura;
- 9) relazione tecnico descrittiva, comprendente la scelta e l'uso dei materiali impiegati, redatta in maniera dettagliata, che deve descrivere l'intervento conformemente alla rappresentazione contenuta negli elaborati grafici. In caso di intervento ricadente in area sottoposta a vincolo

paesaggistico- ambientale, la relazione dovrà riportare motivate valutazioni sull'incidenza complessiva e sulla visibilità dell'intervento progettato nel più vasto contesto ambientale in cui si inserisce, oltre che in ordine alle motivazioni del vincolo, con dimostrazione circostanziata della compatibilità dell'intervento stesso col mantenimento e l'integrità dei valori dei luoghi oggetto di tutela;

- 10) documentazione fotografica dei manufatti o complesso edilizio in progetto, estesa al contesto ambientale circostante, corredata da planimetria grafica di riferimento ai coni ottici di ripresa. In caso di intervento da inserire in contesti di pregio storico, paesistico ed ambientale, dovrà essere prodotta una elaborazione grafica o fotografica a simulazione dell'inserimento dell'opera nei luoghi destinati;
 - 11) i progetti illuminotecnici per impianti di illuminazione esterna di cui all'art. 5 comma 1 lettera c) della L.R.V. n. 17/2009, devono essere sviluppati nel rispetto delle norme tecniche vigenti del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI) e dell'Ente Nazionale di Unificazione (UNI).
 - 12) nel caso di ampliamento di edifici esistenti che abbiano usufruito di scomputo delle murature perimetrali, andranno evidenziate le parti originariamente scomputate al fine di non conteggiarle nel volume del progetto di ampliamento.
3. I disegni devono essere presentati su carta chiara, uniformemente piegati nel formato A4 di cm. 21 x 29,7 secondo le indicazioni dell'Ufficio. Nei progetti di modifica si indicheranno in nero le strutture esistenti che si intendono conservare, in giallo le parti da demolire ed in rosse le parti nuove da costruire. Nei progetti di semplice demolizione si indicheranno in nero le parti da conservare ed in giallo le parti da demolire. Nei progetti contenenti opere richieste in sanatoria, esse dovranno essere evidenziate in colore azzurro.
4. Nei casi in cui sussistano i presupposti per l'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria di cui agli artt. 33 e 34 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 93 della L.R.V. n. 61/1985, gli elaborati grafici da produrre nel procedimento di richiesta di sanatoria, dovranno essere "sdoppiati", in modo che in una copia dell'elaborato siano raffigurate le opere conformi e in un'altra copia siano chiaramente identificate le opere e le superfici non sanabili, alle quali verrà applicata la sanzione pecuniaria.
5. Nei progetti relativi ad interventi sugli edifici esistenti e sulle varianti a progetti assentiti:
- a) la rappresentazione dello stato attuale deve essere conforme allo stato dei luoghi, anche con riferimento alla destinazione d'uso alla data della domanda, DIA o SCIA, secondo quanto disposto al precedente art. 3 commi 6 e 7;
 - b) nel caso di difformità tra stato di fatto e provvedimenti abilitativi di cui alla precedente lettera a), il progetto dovrà consentire una chiara valutazione delle opere in sanatoria e riportare lo stato approvato, lo stato di fatto e lo stato di progetto, evidenziando in colore giallo le demolizioni, in colore azzurro le difformità ed in colore rosso le modifiche proposte o nuove realizzazioni.
6. La veridicità dei fatti e/o requisiti progettuali indicati al comma precedente e l'antioriorità delle opere rispetto all'anno 1967, dovranno essere attestate dal committente e dal progettista, secondo le rispettive competenze, mediante produzione di idonea documentazione, in sede di presentazione della segnalazione, denuncia o istanza allo sportello competente, che dimostri l'antioriorità dell'immobile a tale data.
7. Al fine di semplificare i procedimenti sanzionatori in materia edilizia ed ambientale, il responsabile del procedimento potrà richiedere la presentazione da parte del soggetto responsabile dell'abuso di perizie tecniche asseverate quantificanti il valore delle opere abusive o la stima del danno o profitto conseguito con la contestata violazione.

TITOLO II – DISPOSIZIONI PROCEDIMENTALI, URBANISTICHE, EDILIZIE E NORME DI DECORO

Capo I – Disposizioni Procedimentali

Art. 7 – Attività edilizia libera e cambio d'uso funzionale (CUF)

1. L'attività edilizia libera è definita dalla vigente normativa statale e regionale. Essa deve in ogni caso essere eseguita nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica).
2. E' altresì necessario il rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 42/2004. Ciò comporta che anche le opere qualificabili come attività edilizia libera, se realizzate in zona soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale e idonee a modificare esteriormente lo stato dei luoghi, devono essere previamente autorizzate. Qualora dalla domanda di autorizzazione paesaggistica emerga la non conformità urbanistico-edilizia, l'ufficio non procederà con l'istruttoria ambientale, uniformemente alle disposizioni del D.P.R. n. 39/2010 dichiarando improcedibile l'istanza stessa.
3. Nel caso in cui l'intervento non sia conforme alle norme indicate al comma 1, ma sia assentibile previo parere favorevole dell'Ente competente (deroghe tecniche), dovrà essere richiesto, dopo l'acquisizione dello stesso, idoneo titolo abilitativo.
4. In caso di esecuzione abusiva verrà applicata la sanzione demolitoria/ripristinativa di cui all'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001, come disposto dall'art. 27 dello stesso Testo Unico.
5. La comunicazione di inizio lavori (C.I.L.) non può essere presentata per eseguire varianti ai sensi dell'art. 22 comma 2 del D.P.R. n. 380/01, che necessitano di titolo abilitativo.
6. Per le opere di completamento su edifici o unità immobiliari per cui non è stata ancora presentata domanda di agibilità, anche qualora si tratti di opere rientranti nell'attività edilizia libera è necessaria la presentazione di una SCIA di completamento opere.
7. Qualora venga presentata una richiesta di sanatoria per opere classificate attività edilizia libera, la stessa è soggetta all'applicazione della sanzione amministrativa pari a euro 258. Nel caso in cui venga presentata una CIL quando le opere sono in corso di esecuzione si applica la stessa sanzione ridotta di due terzi (86 euro).
8. Per l'attività edilizia libera non deve essere richiesto il certificato di agibilità. Devono invece essere ottemperate le diverse normative in materia di accatastamento e certificazioni degli impianti installati (D.M. n. 37/2008).
9. Negli edifici è sempre ammesso il cambio d'uso funzionale, senza alcun titolo abilitativo, ad eccezione dei fabbricati ricadenti nelle zone agricole e a condizione che:
 - a) sia effettuato senza l'esecuzione di alcuna opera edilizia;
 - b) sia effettuato nel rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 7-8-9 delle N.T.O. del P.I. relativi all'eventuale incremento di carico urbanistico e relativo obbligo di reperimento degli standards a parcheggio;
 - c) la nuova destinazione d'uso rispetti la disciplina funzionale delle norme della zona in cui l'edificio ricade ed in particolare gli usi esclusi e quelli regolati dalle N.T.O. del P.I.;
 - d) la nuova destinazione d'uso sia compatibile:
 - 1) con le strutture edilizie esistenti;
 - 2) con le caratteristiche igieniche e di salubrità del fabbricato;
 - 3) con le norme di sicurezza, igiene e tutela del lavoro disciplinate dal D.Lgs 81/08 e successive modifiche e integrazioni;
 - 4) con gli usi autorizzati dal certificato di agibilità già rilasciato o compatibili con esso.
 - e) qualora avvenga tra categorie urbanistiche autonome sia previamente versata la quota di contributo commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione o il conguaglio dovuto;
 - f) non consegua a segnalazioni certificate di inizio attività o denunce di inizio attività o al rilascio di provvedimenti abilitativi successivi nel tempo che, considerati nel loro complesso, evidenzino finalità elusive delle norme di zona e delle destinazioni ammesse o del versamento del contributo dovuto.

Art. 8 - Titoli abilitativi all'esecuzione di opere edilizie

1. L'attività edilizia nel territorio comunale, fatta eccezione per le ipotesi di cui ai successivi articoli 10 e 11, è soggetta a seconda della natura delle opere, ai sensi D.M. 380/2001:
 - al rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 10;
 - alla segnalazione certificata di inizio attività edilizia di cui all'art. 11;
 - al rilascio di autorizzazione di cui all'art. 13;
 - interventi ammissibili con procedura d'urgenza di cui all'art. 14;
 - alla presentazione di una certificazione di inizio attività per gli interventi disciplinati dall'art. 15 comma 3 e seguenti;
2. alla procedura abilitativa semplificata di cui all'art. 6 d.lgs. 28/2011 per l'attività di costruzione ed esercizio degli impianti alimentati da energie rinnovabili di cui all'art. 12.

Art. 9 Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Ferma restando la disciplina dettata D.M. 380/2001, di cui il presente articolo costituisce integrazione e precisazione, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che incidono sulle risorse essenziali del territorio e che pertanto sono soggetti a permesso di costruire, sono:
 - a) interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive e che non rientrano nella classificazione degli interventi di cui al successivo articolo 11, comma 1, lett. a);
 - b) installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, eccezionali e non ripetitive; a tal riguardo risultano irrilevanti i materiali utilizzati e le modalità di ancoraggio al suolo;
 - c) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
 - d) realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e) realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato; a tal fine si intende trasformazione permanente del suolo anche la realizzazione di opere nel territorio extraurbano quali massicciate, impermeabilizzazioni e similari che modificano di fatto l'originario uso del suolo e non ne consentono l'utilizzo ai fini agricoli;
 - f) interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; sono considerati interventi di ristrutturazione urbanistica anche gli interventi sugli edifici esistenti che comportino aumento del carico urbanistico con contestuale realizzazione o adeguamento della dotazione degli standard urbanistici, secondo la disciplina del Regolamento Urbanistico;
 - g) addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia di cui al successivo art. 11;
 - h) interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione della sagoma, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione, che non modifichi la superficie fondiaria o che non comporti la realizzazione di standard urbanistici, secondo la disciplina del Regolamento Urbanistico; rientrano negli interventi di sostituzione edilizia la ricostruzione di edifici crollati o diruti

parzialmente o totalmente purché ne venga dimostrata la loro legittimità e consistenza planivolumetrica mediante adeguata documentazione.

i) installazione di pannelli solari termici non assimilate a quelle previste dai successivi art. 11, 12, 14, 15; e comunque oltre i 100mq.

2. In relazione alla loro incidenza sul carico urbanistico, gli interventi soggetti a permesso di costruire devono prevedere l'adeguamento delle opere di urbanizzazione in funzione dell'intervento progettato.

Art. 10 Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. Ferma restando la disciplina dettata dal D.M. 380/2001 e ss. mm., di cui il presente articolo costituisce integrazione e precisazione, sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), in conformità agli strumenti urbanistici vigenti e al presente Regolamento Edilizio, alle salvaguardie regionali, provinciali e comunali, i seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, in quanto non incidono sulle risorse essenziali del territorio:

- a. le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- b. i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie ovvero anche in assenza di opere nei casi individuati dal Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, di cui al D.M. 380/2001, qualora approvato dall'Amministrazione comunale;
- c. le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- d. le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso; a tal riguardo non sono consentite opere quali realizzazione di piazzali, riporti di terreno ed altri interventi similari;
- e. ogni altro tipo d'intervento che non comporti trasformazione urbanistica ed edilizia e dunque non sia soggetta a permesso di costruire;
- f. gli interventi regolati dall'art. 12 del presente Regolamento Edilizio;

2. Sono inoltre soggetti a segnalazione certificata di inizio attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- a. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità; devono essere rispettate le distanze minime dai confini di proprietà e da pareti finestrate;
- b. manutenzione straordinaria, ossia le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la sagoma e le superfici delle singole unità immobiliari e che si tratti di interventi diversi da quelli disciplinati dal D.M. 380/2001; detti interventi di manutenzione straordinaria non possono comportare mutamenti alla destinazioni d'uso; tutti gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici, con particolare riguardo per gli immobili di valore storico-architettonico-ambientale e a quelli assoggettati dal Regolamento Urbanistico ad interventi conservativi; sono compresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
 - accorpamento di unità immobiliari che non ne modifichino i caratteri distributivi e funzionali (non ha rilevanza l'aumento di superficie derivante dalla demolizione di pareti);
 - gli interventi di consolidamento strutturale di elevazione e fondazione;
 - inserimento di scannafossi e vespai;
 - abbattimento di barriere architettoniche anche mediante alterazione della sagoma dell'edificio;
 - modifiche alla distribuzione interna delle unità immobiliari compreso l'adeguamento delle

- stesse alle norme igienico-sanitarie e alla sicurezza degli impianti;
- c. restauro; in particolare l'intervento di restauro consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare i caratteri architettonici dell'edificio, determinati dagli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica, dall'organizzazione dei prospetti e dai singoli elementi costitutivi caratterizzanti) strutturali e costruttivi (individuati nelle tecniche di realizzazione e di posa in opera), consentendone una destinazione d'uso compatibile e recuperandone la funzionalità, anche ricorrendo all'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte nei termini di cui sopra; negli interventi di restauro devono essere eliminate le parti che alterano l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità architettonica; tali interventi comprendono:
- rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
 - inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
 - eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - ove compatibile con la conservazione dei caratteri architettonici, modifica delle superfici mediante trasformazione di superficie utile in superficie accessoria, o viceversa, inserimento di superfici accessorie e modifica del numero delle unità immobiliari;
- d. risanamento conservativo; in particolare l'intervento di risanamento conservativo consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione ed al recupero della fruibilità degli edifici con il ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, nel rispetto degli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma plani volumetrica e dall'organizzazione dei prospetti) e strutturali; negli interventi di risanamento conservativo possono essere modificate le superfici, mediante trasformazione di superficie utile in superficie accessoria, o viceversa, inserite superfici accessorie, e modificato il numero delle unità immobiliari, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali;
- e. ristrutturazione edilizia; tali interventi sugli edifici esistenti consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente; essi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; inoltre tali interventi comprendono altresì:
- 1.ele demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, o con materiali analoghi prescritti dal presente Regolamento, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, ovvero la stessa articolazione della sagoma nei vari fronti edilizi, lo stesso volume urbanistico e la stessa superficie lorda, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie a conformare gli edifici alla normativa antisismica e sulla sicurezza e accessibilità delle costruzioni;
 - 2.einterventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 6 aprile 2010, n. 12 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- f. interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità; dovranno comunque essere rispettate le distanze minime dai confini di proprietà e da pareti finestrate;
3. Tutte le opere e li interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità, in particolare, nel caso di immobili assoggettati alle disposizioni di cui:
- alla Parte II e III del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) come modificato dal D.Lgs. 63/2008;

- alla Legge 06.12.1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e successive modificazioni;
- 4. Il preventivo rilascio dell'atto di assenso ai sensi del D.M. 380/2001, è dovuto anche nel caso in cui sia espressamente previsto e disciplinato, in attuazione della presente legge, dagli strumenti della pianificazione territoriale oppure dagli atti comunali di governo del territorio, ancorché soltanto adottati, con riferimento alle zone territoriali omogenee classificate "A" di cui al D.M. 1444/1968, o ad immobili che pur non essendo compresi fra quelli di cui alle lettere a), b), o c), siano giudicati meritevoli di analogo tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico.
- 5. L'atto di assenso di cui al comma 4 del presente articolo attesta la conformità dell'intervento alla disciplina di tutela prevista dagli strumenti urbanistici, dagli atti di governo del territorio comunale e dal presente Regolamento, nonché l'idoneità dell'intervento medesimo alla conservazione dei caratteri storici, culturali, architettonici ed estetici tutelati.
- 6. In relazione alla loro incidenza sul carico urbanistico, gli interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività devono prevedere l'adeguamento delle opere di urbanizzazione in funzione dell'intervento progettato.
- 7. Sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività i seguenti interventi:
 - a. l'installazione di impianti di produzione di calore da risorsa geotermica, senza prelievo di fluido geotermico, destinati al riscaldamento e alla climatizzazione di edifici;
 - b. l'installazione di pannelli solari termici (solo produzione di calore) da 20 metri quadrati fino a complessivi 100 metri quadrati non rientranti esclusi quelli realizzabili con attività libera;
 - c. l'installazione di impianti di illuminazione in spazi aperti di potenza complessiva superiore a 25.000 lumen, laddove gli stessi impianti non siano già soggetti a permesso di costruire;
 - d. la costruzione e l'esercizio delle linee elettriche e relativi impianti di tensione nominale di esercizio da 1.001 a 30.000 volt a limitato impatto territoriale, come individuati nelle tipologie di opere ed impianti;
 - e. la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione, stoccaggio, trasporto e distribuzione di energia a limitato impatto territoriale, come individuati nelle tipologie di opere ed impianti previste dal regolamento di cui all'art. 39, l. 39/2005;
 - f. la costruzione e l'esercizio di linee elettriche di distribuzione di tensione nominale inferiore o uguale a 1.000 volt;
 - g. installazione di infrastrutture e impianti per la ricezione delle telecomunicazioni, quali antenne e parabole, in deroga a quanto disposto dall'art.10 Allegato 1 del presente regolamento
- 8. Fermo restando quanto previsto dal comma 4, sono altresì soggetti a segnalazione certificata di inizio attività i seguenti interventi su opere esistenti o in corso di realizzazione:
 - a) le modifiche locali del tracciato delle linee elettriche già realizzate, che si rendano necessarie, al fine di ovviare al verificarsi di riconosciute situazioni di pericolosità e di degrado ambientale nei confronti degli insediamenti esistenti;
 - b) le modifiche da operarsi in applicazione dell'articolo 122, commi 4, 5 e 6, del R.D. 1775/1933 (relativo a fondi soggetti a servitù di elettrodotto);
- 9. Qualora per le attività di cui al presente articolo sia richiesta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza esse sono soggette all'autorizzazione unica.

Art. 11 Attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/2001).

- 1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 7 del presente regolamento, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titoli abilitativi:
 - a. interventi di manutenzione ordinaria;

- b. interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, fuori alle ipotesi di cui all'art. 7, comma 2, lett. b) del presente Regolamento;
 - c. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d. i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, a condizione che non incidano su sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole oppure della difesa del suolo;
 - e. l'installazione di serre mobili stagionali, sprovviste di struttura in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
2. Non è altresì soggetta ad atti abilitativi edilizi, salva la necessità di acquisire preventivamente le autorizzazioni o nulla-osta previsti per specifici vincoli:
- a. l'installazione di impianti di illuminazione esterna pubblica di carattere provvisorio o permanente;
 - b. elementi di arredo urbano a carattere temporaneo.
3. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui all'art. 9 del presente Regolamento, previa comunicazione scritta, presentata, anche per via telematica, all'Ufficio Edilizia Privata da parte dell'interessato comprensiva dell'identificazione dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
- a. le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, comunque entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - a-bis) interventi di tinteggiatura esterna dello stesso colore che non comportano rifacimento dell'intonaco;
 - b. le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente inter-rate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili;
 - c. le aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
 - d. opere di installazione di cantiere edile preordinato alla successiva edificazione, compreso collocazione di manufatti precari, basi per attrezzature e materiali, recinzioni provvisorie;
 - e. altri interventi non assoggettati a titolo abilitativo in forza di specifiche disposizioni;
 - f. interventi di installazione e realizzazione di impianti di produzione di energia non rientranti nell'art. 7 ter o nell'art. 9 quater di seguito elencati:
 - 1) Impianti fotovoltaici:
 - completamente integrati aderenti per tutto lo sviluppo del tetto indipendentemente dalla potenza;
 - Impianti di potenza nominale fino a 5 kW, con moduli integrati o parzialmente integrati sul tetto o ubicati al suolo nel caso in cui non sia obbligatoria l'acquisizione di altre autorizzazioni di carattere ambientale, paesaggistico, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute e della pubblica incolumità; Impianti aventi tutte le seguenti caratteristiche: realizzati su edifici esistenti o sulle loro pertinenze; aventi una capacità di generazione fino a 200kWe; realizzati al di fuori delle Zone A D.M.1444/68;
 - 2) Impianti eolici:
 - singoli generatori con altezza non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1m;
 - Impianti di potenza fino a 5 kW nel caso in cui non sia obbligatoria l'acquisizione di altre autorizzazioni di carattere ambientale, paesaggistico, di tutela del patrimonio storico-

artistico, della salute e della pubblica incolumità;

3) Impianti a biomasse (produzione di energia elettrica)

- Fino a 0,5 MW termici nel caso in cui l'attività edilizia non sia soggetta a Permesso di Costruire e non sia obbligatoria l'acquisizione di altre autorizzazioni di carattere ambientale, paesaggistico, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute e della pubblica incolumità;
- Impianti aventi tutte le seguenti caratteristiche: realizzati in edifici esistenti, sempre che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici; e aventi una capacità di generazione fino a 200kWe

4) Impianti di cogenerazione da biomassa (produzione combinata di calore e di energia elettrica) con capacità di generazione massima inferiore a 50kW elettrico;

5) Impianti di cogenerazione da fonti fossili (produzione combinata di calore e di energia elettrica) :

- Fino a 50kW elettrici;
- Fino a 3 Mw termici se alimentati a gas naturale e nel caso in cui l'intervento non comporti una trasformazione urbanistico-edilizia soggetta a permesso di costruire;

6) Impianti idroelettrici realizzati in edifici esistenti, sempre che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici; e aventi una capacità di generazione fino a 200kWe

7) Impianti solari termici:

- Completamente integrati o aderenti per tutto lo sviluppo del tetto indipendentemente dalla potenza;
- Impianti aventi tutte le seguenti caratteristiche: realizzati in edifici esistenti o su loro pertinenze, ivi inclusi i rivestimenti delle pareti verticali esterne degli edifici; al di fuori delle Zone A D.M.1444/68;
- Impianti con sviluppo fino a 20mq. a condizione che i moduli siano integrati o parzialmente integrati;
- Nel settore florovivaistico, impianti con sviluppo fino a 200 mq. a condizione che i moduli siano integrati o parzialmente integrati;

8) Impianti a biomassa termica:

- Impianti aventi tutte le seguenti caratteristiche: realizzati in edifici esistenti o negli spazi liberi privati annessi; funzionali alle esigenze dell'edificio di acqua calda o aria;
- Fino a 0,5 Mw termici nel caso in cui non comporti attività edilizia soggetta a permesso di costruire.

g. le modifiche e manutenzioni degli impianti esistenti o in corso di realizzazione;

4. L'interessato agli interventi di cui al comma 1, allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

5. Qualora la comunicazione risulti incompleta o non conforme alle norme di cui al primo comma ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità.

6. L'interessato è tenuto a trasmettere al competente ufficio comunale la comunicazione di fine lavori. Qualora i lavori non siano ultimati nei termini di tre anni dalla presentazione della comunicazione stessa, l'avente titolo deve presentare una nuova COMUNICAZIONE concernente la parte non ultimata.

7. Agli interventi di cui al comma 1, lettere b), c), eseguiti in corso d'opera, in variante ai permessi di costruire o alle SCIA, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 83-bis e di cui all'articolo 142.

Art. 12 - Attività edilizia libera - Certificazione Inizio Attività Libera C.I.A.L.

1. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui all'art. 9 del presente Regolamento, previa comunicazione scritta, presentata, anche per via telematica, all'Ufficio Edilizia Privata da parte dell'interessato comprensiva dell'identificazione dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a. gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 7 comma 2 ,lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, nonchè le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche della destinazione d'uso nè aumento del numero delle medesime;
- b. realizzazione cappotti termici a edifici esistenti;
- c. modifiche e/o realizzazione scarichi fognari;
- d. recinzioni con fondazioni continue, non comprese tra gli interventi di ristrutturazione edilizia.
- e. l'installazione di antenne e parabole sulle coperture di edifici di cui all'art.10 dell'Allegato 1;
- f. l'installazione di reti e impianti di comunicazione elettronica di fibra ottica, salvo norma specifica di settore;
- g. manutenzione ordinaria, recante mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili relativamente ai materiali e alle modalità di esecuzione, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici stessi.
- h. mutamento funzionale della destinazione d'uso di un immobile senza esecuzione di opere edilizie, senza l'esecuzione di opere edilizia;

2. l'interessato unitamente alla comunicazione di inizio lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente, se soggetto privato, e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi le vigenti norme non prevedono la formazione di un titolo abilitativo.

3. L'interessato agli interventi di cui al comma 1, allega alla comunicazione di inizio dei lavori dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

4. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4 (Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione), convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

5. Qualora la comunicazione risulti incompleta o non conforme alle norme di cui al primo comma ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità.

6. Installazione di impianti e manufatti per la produzione di energia elettrica soggetti a C.I.L.

7. In applicazione dell'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE) e fermo restando l'obbligo del preventivo rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004 per le aree assoggettate ai vincoli paesaggistici, non necessitano di titolo abilitativo ai sensi della presente legge e della L.R. n. 1/2005 i seguenti interventi:

- a) l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore ad 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro;
8. In applicazione dell'articolo 27 della L. 99/2009 e fermo restando l'obbligo del preventivo rilascio

dell'autorizzazione di cui all'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004, per le aree assoggettate ai vincoli paesaggistici, non necessitano di titolo abilitativo l'installazione di impianti, alimentati da fonti convenzionali o rinnovabili, di produzione combinata di energia elettrica e calore, quando la capacità di generazione è inferiore a 50 chilowatt elettrici.

9. Per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 l'interessato provvede a dare comunicazione preventiva al comune almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori.

10. L'interessato è tenuto a trasmettere al competente ufficio comunale la comunicazione di fine lavori. Qualora i lavori non siano ultimati nei termini i tre anni dalla presentazione della comunicazione stessa, l'avente titolo deve presentare una nuova CIAL concernente la parte non ultimata.

Art. 13 - Interventi soggetti alla P.A.S. relativi a impianti e linee elettriche.

1. Sono soggetti alla procedura abilitativa semplificata (P.A.S.), qualora non costituiscano attività libera ai sensi dell'art. 15 del presente regolamento l'installazione dei seguenti impianti per la produzione di energia elettrica:

a. Impianti fotovoltaici:

- moduli collocati sugli edifici con superficie non superiore a quella del tetto;
- di potenza nominale inferiore a 20 kW. b)

b. Impianti eolici:

- di potenza nominale inferiore a 60kW;
- Impianti di potenza fino a 5 kW nel caso in cui sia obbligatoria l'acquisizione di altre autorizzazioni di carattere ambientale, paesaggistico, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute e della pubblica incolumità;

c. Impianti a biomasse (produzione di energia elettrica) di potenza nominale:

- inferiore a 200kW elettrici;
- inferiore a 250kW elettrici se da biomassa gassosa;

d. Impianti di cogenerazione da biomassa (produzione combinata di calore e di energia elettrica) con capacità di generazione massima inferiore a 1MW elettrico, ovvero a 3MW termici;

e. Impianti idroelettrici di potenza inferiore a 100KW elettrici;

2. Per gli interventi disciplinati dal presente articolo, la relazione di cui all'art. 6 d.lgs. 28/2011 assevera la conformità delle opere.

Art. 14 - Interventi soggetti ad autorizzazione

1. Sono soggetti ad autorizzazione, in conformità alle disposizioni degli specifici regolamenti comunali, i seguenti interventi:

a. installazione di insegne ed altre tipologie di impianti pubblicitari (Regolamento per la disciplina della pubblicità e delle affissioni);

b. abbattimento di alberature (Regolamento del verde).

2. Per la documentazione necessaria all'ottenimento dell'autorizzazione comunale, la procedura istruttoria e il sistema delle sanzioni, si rimanda agli specifici regolamenti comunali.

Art. 15 - Interventi ammissibili con procedura d'urgenza

1. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi dell'art. 50 D.Lgs. 267/2000, potranno essere iniziate opere e interventi, senza la preventiva presentazione della domanda di permesso di costruire o della s.c.i.a., laddove dette opere interventi rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza in quanto dirette alla salvaguardia della pubblica e privata incolumità o del patrimonio pubblico e privato e la mancata presentazione della domanda del permesso di costruire o della S.C.I.A. sia dovuta a improcrastinabili cause di forza maggiore.

2. In tal caso entro 24 ore dall'inizio dei lavori deve essere data comunicazione al Responsabile del Settore Tecnico della descrizione degli interventi e del nominativo del proprietario dell'immobile, con relativa firma del tecnico abilitato all'esercizio della professione e responsabile dell'intervento.

I proprietari o conduttori, entro 15 giorni dalla presentazione della comunicazione di cui al comma 2, dovranno presentare idoneo titolo abilitativo dove saranno rappresentati e relazionati i lavori eseguiti e quelli eventualmente ancora da realizzare.

Art. 16 - Attività edilizia della pubblica amministrazione

1. Ai fini di interesse generale e di pubblico servizio, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà d'uso dei fronti e delle facciate di edifici prospettanti sul suolo pubblico, ivi comprese le strade aperte al pubblico transito. In particolare vi possono essere affissi o installati, in via definitiva o provvisoria: conduttori elettrici, mensole, corpi illuminanti, cassette, ecc., con le relative apparecchiature di amarro e sostegno della pubblica illuminazione o di servizi telematici, segnaletica stradale, targhe e lastre di toponomastica viaria, cartelli segnaletici. La tipologia dei materiali e l'ubicazione delle infissioni sono determinate a giudizio dei tecnici incaricati dall'Amministrazione comunale, sentita la proprietà o il suo mandatario. I lavori relativi possono essere eseguiti direttamente per conto dell'Amministrazione comunale o tramite terzi che debbano adempiere ad obblighi verso l'Amministrazione medesima.

2. Non si applicano le disposizioni del presente Titolo del Regolamento per:

- a. opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche quando l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 7, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni (accordi di programma, accordi di pianificazione, ecc.);
- b. per le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni dello Stato e comunque ricadenti su aree del demanio statale e per le opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, ai sensi del D.P.R. 383/1994 e dell'art. 7, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, relativo al regolamento inerente il procedimento di localizzazione delle opere di interesse statale, emanato ai sensi della Legge 537/1993;
- c. opere pubbliche del Comune, approvate dai competenti organi di governo o organi di gestione dell'Ente, in relazione alle rispettive competenze, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi delle vigenti norme sui lavori pubblici; in tal caso, l'atto comunale con il quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dal DPR 207/2010 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE) e relativi regolamenti di attuazione, ha i medesimi effetti del corrispondente atto abilitante. In sede di approvazione del progetto si deve dare atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

Art. 17 – Procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistico-ambientale

Nel procedimento sanzionatorio disciplinato dalla parte III del D.Lgs. n. 42/2004 (artt. 167 e 181), qualora al momento di adottare il provvedimento conclusivo (accertamento di compatibilità) non sia stato ancora effettuato il pagamento della sanzione dovuta, detto provvedimento è preceduto da apposita ingiunzione di pagamento della sanzione stessa.

Capo II – Norme Urbanistiche

Art. 18 – Piani Urbanistici Attuativi: tipologie di PUA

1. Il piano urbanistico attuativo può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e efficacia:

- a. del piano particolareggiato (PP) e dei piani di lottizzazione (PdL), di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
- b. del piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
- c. del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;
- d. del **piano di recupero (PdR)** di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per edilizia popolare" e successive modificazioni;
- e. del **piano ambientale (PA)** di cui all'art. 27 della LR 40/84 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
- f. del programma integrato (PIRU) di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

Art. 19 – Istanze di PUA

1. I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo.

- a. I PUA devono essere conformi alle previsioni del Piano Regolatore Comunale (PATI e PI), al Regolamento Edilizio e alle vigenti norme in materia urbanistica ed ambientale. Gli aventi titolo presentano al Comune la domanda per la formazione di un PUA ai sensi dell'art. 19 e 20 della LR 11/04 per la valutazione delle previsioni insediative dello sviluppo urbanistico dell'ambito in oggetto. La domanda con apposita marca da bollo in vigore va presentata su apposito modulo con riportati indirizzi e recapiti telefonici con dichiarazione di consenso all'uso delle comunicazioni tra amministrazione e soggetti privati. Alla domanda deve essere allegata la "dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà" redatta su apposito modulo sottoscritta da ciascun proprietario richiedente, attestante il titolo degli immobili ricompresi nell'ambito del PUA. La domanda e gli elaborati possono essere firmati anche da un solo soggetto purché munito di delega sottoscritta da tutti i richiedenti aventi titolo.
2. Ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 11/04, alla domanda per la formazione di un PUA va allegata la

seguinte documentazione in 4 copie cartacee oltre a 1 copia in formato.pdf e 1 copia del perimetro dell'ambito in formato dwg su base georeferenziata

- TAV. 1** Estratto del P.I. Tavole alla scala 1:2000 e di altri strumenti di pianificazione qualora attinenti alle tematiche svolte, Definizione dell'Ambito di Intervento alla scala 1:500;
- TAV. 2** Rappresentazione dei vincoli gravanti sull'area;
- TAV. 3** Planimetria catastale alla scala 1:2000 con sovrapposizione dell'Ambito di intervento con elenco dei mappali interessati dal Piano Attuativo riportante il nominativo della ditta proprietaria il titolo (richiedente, dissenzienti, Enti) la superficie e la rendita catastale per la determinazione del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale in caso di presenza di dissenzienti di cui al comma 6° dell'art. 20 della L.R 11/04;
- TAV. 4** Cartografia dello stato di fatto alla scala 1:500 estesa anche all'intorno dell'ambito di intervento riportante:
- confini di proprietà
 - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti adeguatamente quotati;
 - rilievo del verde esistente con indicazione delle essenze arboree
 - viabilità con relativa toponomastica
 - quote planimetriche ed altimetriche (riferite alla quota s.l.m.m.);
 - congruo numero di sezioni (almeno due trasversali e due longitudinali) riportanti l'andamento quotato dei profili del terreno, da estendere alle aree contermini ed alle strade esistenti;
 - Indicazione della quota di caposaldo (a cui riferire tutte le misure dello stato di fatto e di progetto);
- TAV. 5** Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti alla scala 1:500;
- TAV. 6** Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento e Studio di compatibilità idraulica in forma sommaria/preliminare;
Elaborato grafico e/o descrittivo della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico ed ai criteri progettuali tesi ad evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione, anche con riferimento allo studio di compatibilità idraulica del PI;
- TAV. 7** Progetto planivolumetrico alla scala 1:500 con indicazione della quota di caposaldo (a cui riferire tutte le misure dello stato di fatto e di progetto) e almeno due sezioni trasversali e due sezioni longitudinali riportanti l'andamento dei profili del terreno naturale e di progetto, da estendere alle aree contermini ed alle strade esistenti
- TAV. 8** Individuazione delle aree da cedere o vincolare alla scala 1:500;
- TAV. 9** Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:500;
- TAV. 10** Relazione illustrativa del progetto di PUA e Relazione sugli effetti del nuovo insediamento sulla mobilità e/o screening preventivo sull'impatto dell'intervento sulle infrastrutture della mobilità.
- TAV. 11** Norme di attuazione.
- TAV. 12** Prontuario per la mitigazione ambientale;
- TAV. 13** Schema di convenzione;
- TAV. 14** Capitolato e il preventivo sommario di spesa;
- TAV. 15** Screening VINCA

Art. 20 – Definizione Ambito di Intervento

1. L'ambito di Intervento è definito dal PI e riportato negli elaborati grafici inerenti la disciplina operativa, e L'ambito di intervento del PUA può essere modificato con i criteri e i limiti stabiliti dall'art. 3 delle NTO del PI.
2. Nel caso di proposta di modifica significativa dell'ambito di intervento è richiesta la presentazione di

un progetto preliminare tale da consentire l'espressione di un parere preventivo sulla proposta di modifica.

3. La proposta di modifica si intende non significativa se la discordanza tra l'ambito di intervento del PUA e l'ambito di intervento definito dal P.I. si limita all'allineamento del perimetro dell'ambito ai mappali catastali del proponente, senza cambiare la forma dell'ambito stesso.

Art. 21 – Requisiti minimi dei PUA affinché gli interventi in essi previsti possano realizzarsi in base a denuncia di inizio attività.

1. La legge 21.12.2001 n. 443, all'art. 6 comma 1 lettera c) introduce la possibilità di realizzare con Denuncia di Inizio Attività "gli interventi ora sottoposti a concessione edilizia, se specificamente disciplinati da Piani Attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia esplicitamente dichiarata in sede di approvazione degli stessi Piani o di ricognizione di quelli vigenti. Le disposizioni planivolumetriche di cui devono essere forniti i Piani Urbanistici Attuativi per poter realizzare interventi edilizi attraverso Denuncia di Inizio Attività (DIA) sono le seguenti:

Generali:

- Relazione geologica e geologico-tecnica;
- Ottimizzazione della localizzazione dei nuovi volumi rispetto ad isoipse, clivometria, funzione eliometrica (in situazione "ordinaria": piano quotato con punti cardinali, inserimento dei volumi previsti in pianta ed in un congruo numero di sezioni significative, esplicative della situazione più sfavorevole rispetto ad ogni lotto);
- Quote di imposta dei singoli fabbricati o manufatti riferita alla quota stabilita dallo strumento attuativo per il piano terra dei fabbricati (o per pilottis) per il calcolo del volume o dell'altezza massima;
- Individuazione sia degli elementi puntuali e lineari che producono distanze o fasce di rispetto, sia delle distanze o fasce di rispetto stesse;
- Schema e tracciato delle reti tecnologiche comprese le singole modalità di allaccio;
- Localizzazione delle aree a parcheggio di valenza edilizia;
- Valutazioni di clima acustico o di impatto acustico in base alla specifica normativa vigente;
- Prescrizioni sulle recinzioni ed opere o manufatti di arredo (tecnologie, materiali, essenze vegetali, colori ...).

Tipologiche:

- Individuazione se edificio unifamiliare, bifamiliare, a schiera, a blocco, ecc...., completo dei principali elementi costitutivi della tipologia a scala edilizia;
- Individuazione di posizione e numero di accessi pedonali e carrai;

Formali:

- Superficie coperta;
- Altezza;
- Volume *;
- N° massimo piani;

** Per tali caratteristiche geometriche essenziali, le norme di attuazione dello specifico strumento attuativo possono ammettere minime percentuali di assestamento, non superiori al 5%, cui far uso con DIA in situazioni orografiche particolari, mentre normalmente sono attribuzioni dell'istanza di permesso di costruire;*

Funzionali:

- Destinazioni d'uso ammesse
- Le NTA dello strumento attuativo devono prevedere i limiti per gli eventuali spostamenti di parti non utilizzate, cui fare ricorso solo con istanza di permesso di costruire.

Costruttive:

- Prescrizioni Accorgimenti geotecnici relativamente ai singoli lotti;
- Tecnologie costruttive impiegate nell'immobile;
- Materiali (anche di finitura degli elementi prospettici);
- Indicazioni cromatiche degli elementi prospettici;
- Inserimento degli impianti tecnologici che incidono sull'ambiente (pannelli, antenne, condizionatori, ecc.).

La sussistenza dei requisiti minimi dovrà essere esplicitamente dichiarata nella delibera di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi.

Art. 22 - Iter di formazione ed efficacia dei PUA

1. Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato dalla Giunta comunale. Qualora il piano sia di iniziativa privata la Giunta comunale, entro il termine di novanta giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti. Entro 10 giorni dalla data di presentazione verrà data comunicazione dell'avvio del procedimento amministrativo.

2. Appare necessario chiarire che prima di comunicare l'avvio del procedimento, gli uffici eseguiranno i necessari controlli volti a verificare l'esistenza delle condizioni di improcedibilità quali ad esempio la irregolarità della documentazione o la mancanza di elaborati specifici e la conformità allo strumento urbanistico generale vigente. In tale caso se l'esito del controllo preliminare dovesse far emergere incompletezze si provvederà a comunicare al richiedente il PUA l'interruzione per irregolarità del procedimento ai sensi dell'art. 3, comma 3 del DPR 300/92. In questo caso i 90 giorni ricominciano ad essere conteggiati da zero dal giorno in cui verrà presentata regolare domanda con allegata la documentazione completa. Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni;

3. dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e mediante l'affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

4. Ai sensi del DL 13 maggio 2011 n. 70 convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106, dal 10/09/2011 e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, i PUA conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono approvati dalla Giunta Comunale.

5. Entro 30 giorni dal decorso dei termini di pubblicazione e raccolta delle osservazioni del piano adottato la Giunta Comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. In sede di approvazione del piano dichiara, altresì, la sussistenza delle eventuali disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive contenute nel piano urbanistico attuativo (PUA) al fine di consentire la realizzazione degli interventi mediante denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 22, comma 3, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni.

6. Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune ed il relativo deposito, nel caso di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro quindici giorni dall'avviso dell'avvenuto deposito.

7. I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% come riportato nella legge 11 delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all'art. 7

della LR 11/04.

Il piano entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.

Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni.

Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui all'articolo 20 della LR 11/04 entro il termine di efficacia del medesimo.

Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal piano degli interventi.

Art. 23 - Realizzazione del PUA

1. Con l'approvazione del PUA viene approvato anche il quadro economico relativo ai costi di urbanizzazione. Detti importi vengono riportati nello schema di convenzione. Nello stesso schema di convenzione verranno altresì riportate le relative modalità di scomputo dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al rilascio del permesso di costruire degli immobili previsti nel PUA.

2. Gli altri principali contenuti della convenzione urbanistica riguardano:

- cessione all'atto della sottoscrizione o impegno a cedere (entro la data indicata) le aree per opere di urbanizzazione (e/o vincolo o impegno a vincolare (entro la data indicata) ad uso pubblico con manutenzione a carico della proprietà di aree per opere di urbanizzazione);
- realizzazione delle opere di urbanizzazione come da progetto approvato (entro la data indicata);
- cauzione/fidejussione a garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione come da progetto;
- collaudo tecnico amministrativo da parte di un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale.

La delibera di approvazione del PUA indicherà altresì il termine per la sottoscrizione, in forma di atto pubblico, della convenzione urbanistica. Dopo la sottoscrizione della convenzione il soggetto attuatore che ha sottoscritto la convenzione è tenuto a presentare i permessi di costruire delle opere di urbanizzazione (distinti tra opere primarie, secondarie e contributo aggiuntivo) con relativo computo metrico estimativo.

Il collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale verifica la corretta esecuzione delle opere contemplate nella convenzione urbanistica e oggetto di relativo permesso di costruire.

Capo III – Disposizioni edilizie e norme di decoro

Art. 24 – Prescrizioni per alcuni elementi dell'edificio e disposizioni per edifici esistenti

1. Le porte verso i luoghi dove vi è passaggio di persone non devono essere munite di serramenti

apribili verso l'esterno, salvo il caso di uscite di sfollamento di emergenza regolate da particolari disposizioni.

2. Le finestre del piano terreno prospicienti la strada pubblica o i passaggi pedonali non possono essere munite di serramenti che si aprano all'esterno.

3. Con riferimento alle destinazioni degli edifici esistenti, in presenza di interi edifici non residenziali, legittimati come tali prima della data di adozione del P.I. sono consentite nuove destinazioni tra quelle indicate fra gli "usi regolati" senza il rispetto delle limitazioni indicate nei singoli tessuti individuati nel P.I. Rimangono vietati anche in tale ipotesi gli usi "non ammessi" dal tessuto e devono comunque essere assolti gli obblighi di recupero degli standards a parcheggio.

4. Ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria disponibile su un lotto già parzialmente edificato occorre considerare tutte le costruzioni che comunque già insistono sull'area, detraendole dalla potenzialità edificatoria attribuita dal P.I.

5. Le strutture quali tettoie e porticati (ad esclusione delle strutture completamente a sbalzo) realizzate extra sagoma dall'edificio principale per l'esercizio di una attività produttiva, costituiscono intervento di nuova costruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1 lettera e.1) del D.P.R. n. 380/2001. Esse devono essere computate nei parametri di superficie l'indice di permeabilità previsto dalle N.T.O. del P.I.

Art. 25 - Limiti per gli sporti e per le decorazioni, disposizioni per la sicurezza e l'edificabilità nelle fasce di rispetto stradale in assenza di marciapiede

1. Nessuna parte dell'edificio può sporgere su spazi pubblici o aperti al pubblico transito, ad eccezione di gronde, balconi, davanzali, aggetti decorativi i quali debbono peraltro essere contenuti nei seguenti limiti: oltre la quota di m 4,20:

- a) nelle strade fino a 8 metri di larghezza, sporgenza massima m 0,50;
- b) nelle strade da m 8 a m 12, sporgenza massima m 1;
- c) nelle strade con larghezza superiore a m 12, sporgenza massima m 1,50;

2. E' fatto salvo il diritto di conservare gli sporti di maggiori dimensioni già autorizzati;

3. E' vietata la costruzione in aggetto sopra il suolo pubblico di corpi chiusi a sbalzo. Sono considerati corpi chiusi anche i balconi aperti verso strada e chiusi ai due lati;

4. In presenza di marciapiede, è ammessa la realizzazione di gronde, balconi, davanzali, aggetti decorativi, i quali debbono peraltro essere contenuti nei seguenti limiti: oltre la altezza di ml 3,00 dal piano del marciapiede e rientranti di almeno ml 0,50 dal limite esterno del marciapiede stesso;

5. Quando per uscire dall'interno di un edificio o dall'area di pertinenza dello stesso, sulla strada o sul marciapiede stradale, sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato ai veicoli deve terminare con un tratto pianeggiante di almeno ml 5 prima dell'accesso alla strada;

6. In relazione alle strade comunali e provinciali, sono ammessi interventi di ampliamento di edifici esistenti ricadenti in fascia di rispetto stradale, anche se esterni al centro abitato, purché non comportino avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e non creino situazioni di pericolo per la sicurezza stradale. I relativi progetti dovranno essere sottoposti alla previa valutazione dei competenti Uffici o Enti.

Art. 26 – Manufatti accessori e distributori automatici

1. Per ogni unità abitativa è ammessa la realizzazione di un modesto manufatto fabbricato in legno, privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità; tale costruzione, è riconducibile all'attività edilizia libera di cui all'art. 6, comma II, lettera a) del D.P.R. 380/01, per la superficie massima di mq 6,00 e di altezza massima in gronda di ml 2,20 pendenza massima della copertura 35%.

2. I distributori automatici per la vendita di prodotti, regolati da speciali normative di settore (ad es. vendita di latte o pane fresco), qualora non superino le dimensioni indicate di mq 5, sono soggette a

SCIA. Qualora abbiano dimensioni superiori, costituiscono nuove costruzioni e sono soggette a permesso di costruire.

3. In presenza di vincolo paesaggistico - ambientale ai sensi della parte III del D.Lgs. n. 42/2004 per l'esecuzione dei manufatti di cui ai precedenti commi è necessaria la previa acquisizione della relativa autorizzazione.

Art. 27 – Strutture a copertura dei plateatici

1. Fatta salva, qualora necessaria, l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistico-ambientale, le strutture leggere e di facile removibilità, poste all'esterno di esercizi pubblici a copertura del plateatico (privato o pubblico regolarmente concessionato) o di aree di pertinenza dell'esercizio, non si computano nei parametri urbanistici definiti dalle N.T.O. del P.I. .

2. Tali strutture, anche se infisse al suolo, non configurano delle nuove costruzioni e sono soggette a SCIA. Devono comunque rispettare le distanze previste dal codice civile dalle costruzioni e dalle vedute e, limitatamente a quelle insistenti su aree private, anche dai confini. Devono inoltre essere reperiti gli standards a parcheggio, secondo le prescrizioni delle N.T.O. del P.I.

Art. 28 – Pergolati, pompeiane e Gazebo

1. I pergolati, con struttura lignea o in metallo coperti con telo permeabile, possono essere realizzati mediante comunicazione di attività libera asseverata da tecnico abilitato per la superficie massima di mq 25,00 e devono avere un'altezza massima non superiore a m 3,00; tale struttura deve rispettare la distanza prevista dall'art. 873 del codice civile; tale distanza dal confine può essere derogata previa acquisizione di consenso da parte del confinante con atto di notorietà.

2. I gazebo, con struttura in legno o metallo, possono essere realizzati mediante comunicazione di attività libera asseverata da tecnico abilitato per la superficie massima di mq 12,50; Tale struttura deve rispettare la distanza prevista dall'art. 873 del codice civile; tale distanza dal confine può essere derogata previa acquisizione di consenso da parte del confinante con atto di notorietà.

3. Le pompeiane, con struttura lignea o in metallo aventi la funzione di sostenere i rampicanti, possono essere realizzati mediante comunicazione di attività libera asseverata da tecnico abilitato per la superficie massima di mq 25,00 e devono avere un'altezza massima non superiore a m 3,00; tale struttura deve rispettare la distanza prevista dall'art. 873 del codice civile; tale distanza dal confine può essere derogata previa acquisizione di consenso da parte del confinante con atto di notorietà.

4. Tutti gli elementi strutturali che costituiscono i pergolati devono avere una sezione/ingombro con sezione non superiore a 200 cmq. Tale struttura deve rispettare la distanza prevista dall'art. 892 del codice civile; tale distanza dal confine può essere derogata previa acquisizione di consenso da parte del confinante con atto di notorietà.

5. È consentita la realizzazione di un solo accessorio del presente articolo per ogni abitazione.

Art. 29 – Ascensori

1. Nei fabbricati di nuova costruzione l'ascensore deve essere obbligatoriamente installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati. La cabina dovrà essere delle dimensioni di cui al D.M. n. 236/89.

2. L'impianto di ascensore, in ogni sua parte ed elemento, deve essere conforme alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei disabili.

3. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a vani abitabili, devono essere adottate idonee misure preventive atte a garantire un sufficiente isolamento acustico in sintonia con quanto indicato dal D.P.C.M. 05/12/1997.

4. E' consentita la realizzazione di ascensori esterni negli edifici costruiti anteriormente all'entrata in

vigore della legge 13/89 che ne siano privi oppure che siano dotati di ascensori non conformi alla normativa vigente, anche nel caso in cui non vi siano soggetti diversamente abili. Tali impianti devono essere realizzati in conformità alla normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche, in aderenza alle facciate o staccati e collegati da ballatoi della lunghezza massima di m. 2.00.

5. Nei casi di cui al precedente comma, l'ascensore dovrà rispettare esclusivamente le distanze contemplate dal codice civile. Detti impianti si qualificano come volumi tecnici e sono esclusi dal computo della volumetria assentibile, a condizione che la soluzione progettuale dimostri l'impossibilità tecnica di installare gli stessi all'interno degli spazi comuni del corpo di fabbrica esistente. Nel caso di edifici condominiali, la realizzazione degli ascensori dovrà essere approvata con la maggioranza di cui all'art. 2, comma 1, della L. n. 13/89.

6. Nel caso di interventi tramite l'inserimento di ascensori interni su immobili esistenti alla data di entrata in vigore della L. n. 13/1989, la scala condominiale deve conservare in tutto il suo sviluppo la larghezza minima utile netta e libera da corrimano, di mt. 0,80.

7. Sono fatte salve diverse specifiche valutazioni ai fini della sicurezza e della prevenzione incendi (VVF).

8. In presenza di edifici condominiali la realizzazione di ascensori esterni o interni dovrà essere approvata con la maggioranza prevista dall'art. 1136 II e III comma del codice civile.

Art. 30 – Autorimesse e parcheggi privati

1. La dotazione minima di parcheggi pubblici e privati, il reperimento della dotazione nonché la disciplina generale degli stessi sono regolate dalle Norme Tecniche Operative del Piano Interventi.

2. I parcheggi privati, realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89, qualora non siano ricavabili all'interno dell'edificio o nelle aree di pertinenza, possono essere ricavati in aree contigue, purché vincolate con vincolo pertinenziale registrato e trascritto sino alla persistenza della destinazione d'uso cui sono pertinenti. Nelle destinazioni commerciali e direzionali e di pubblico spettacolo il suddetto vincolo può essere sostituito da un accordo procedimentale, ai sensi dell'art. 11 L. 241/90, con il quale il proprietario e, se persona diversa, il titolare dell'attività, si impegnano irrevocabilmente per sé, successori ed aventi causa, a mantenere la destinazione delle aree in questione a parcheggio, sino alla cessazione dell'attività stessa e a cessare immediatamente l'esercizio dell'attività in questione o a ridurre la capienza massima di utenza sino al rispetto dello standard minimo richiesto, qualora per qualsiasi ragione le aree non dovessero essere più nella loro disponibilità. Tale disponibilità può sussistere sia a titolo di proprietà, sia in forza di contratto di locazione e costituisce requisito indispensabile sia per l'esercizio dell'attività commerciali e direzionali e di pubblico spettacolo (e relativa autorizzazione) sia per l'agibilità dei locali in relazione alla destinazione e alla capienza massima di utenza.

3. Si considerano contigue le aree ricadenti nel raggio di 400 metri dall'accesso principale dell'edificio oggetto di intervento.

4. Possono essere realizzati, nei piani terra o interrati, in deroga ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89, parcheggi pertinenziali.

Per gli edifici e unità immobiliare a destinazione diversa da quella residenziale, si considerano pertinenziali i parcheggi ricadenti nel raggio di 400 metri dall'accesso principale dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza.

Art. 31 – Locali interrati accessori

1. E' ammessa la realizzazione di locali interrati quali cantine o autorimesse, pertinenziali alle unità immobiliari, anche in corrispondenza dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio, a condizione che rispettino l'indice di permeabilità di cui alle N.T.O. del P.I., qualora previsto.

Art. 32 – Misure per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale

2. L'Amministrazione Comunale, per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici anche attraverso l'adozione di pratiche costruttive in grado di determinare una maggiore efficienza energetica degli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di edifici esistenti, intende promuovere l'edilizia sostenibile per contribuire all'obiettivo del contenimento dei consumi energetici, del rispetto dell'ambiente e di una migliore qualità della vita in coerenza con il PATTO DEI SINDACI, promosso dalla Comunità Europea, approvato con deliberazione di Consiglio del 18.04.2011 n. 9.

3. Fatti salvi gli incrementi volumetrici riconosciuti dal D.Lgs 28/2011, è possibile richiedere un aumento fino ad un massimo del 10% del volume riconosciuto dal Piano degli Interventi, qualora nell'ambito della progettazione dell'intervento edilizio siano state adottate tecniche e criteri tali da soddisfare la valutazione condotta – in fase di prima applicazione – attraverso lo strumento di analisi energetico ambientale denominato "Protocollo ITACA nazionale 2011 per la valutazione della sostenibilità energetica e ambientale degli edifici", approvato dal Consiglio direttivo di ITACA nella seduta del 21.04.2011 o in alternativa lo strumento di analisi energetico – ambientale previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 2499 del 4 agosto 2009 e le Linee guida in materia di edilizia sostenibile di cui all'Allegato B alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 2398 del 31 luglio 2007. Tali strumenti consentono di stimare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica di un edificio residenziale rispetto all'attuale quadro normativo e legislativo. Per accedere agli incentivi di cui al presente comma l'esito di tale analisi deve evidenziare un punteggio superiore ad un punteggio soglia pari a 1,5 per le nuove costruzioni e con un punteggio uguale o superiore a 1 per le ristrutturazioni. La Giunta comunale con successivo provvedimento definirà la graduazione dell'incentivo in riferimento al punteggio ottenuto dall'applicazione dello strumento di analisi energetico ambientale denominato Protocollo ITACA, anche in riferimento all'evoluzione della tecnica delle costruzioni e alla verifica dei progetti per accedere agli incentivi.

4. In alternativa all'incentivo di cui al comma precedente, nell'ipotesi di ristrutturazione di fabbricati mediante demolizione integrale e ricostruzione, è riconosciuta la riduzione fino a un massimo del 10% dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione, qualora l'esito dell'analisi energetico ambientale evidenzi un punteggio pari a 1; con provvedimento della Giunta comunale sarà determinata la graduazione di tale riduzione.

5. I benefici derivanti dall'applicazione dei commi 1, 2 e 3 del presente articolo non sono cumulabili con quelli derivanti dall'applicazione della L.R.V. n. 14/2009 e succ. mod. e integrazioni (Piano Casa).

6. In caso di mancato raggiungimento del punteggio idoneo a riconoscere l'incentivo secondo le modalità indicate al comma II del presente articolo, l'Amministrazione avvierà il procedimento sanzionatorio previsto dall'art. 93 della L.R.V. n. 61/85.

7. Nell'ipotesi di cui al comma 3, qualora non sia raggiunto il punteggio di 1 richiesto, dovrà essere corrisposto l'intero importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione.

8. Nei centri storici, i benefici in esame sono riconosciuti per gli edifici per i quali è ammesso l'ampliamento da realizzarsi nei limiti e con le modalità stabiliti dal Piano interventi.

9. Sulla base degli indirizzi che saranno definiti con apposita deliberazione della Giunta Comunale sarà predisposto un allegato energetico - ambientale al presente regolamento, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale con l'intento di sviluppare e razionalizzare le politiche dell'Amministrazione Comunale per la sostenibilità ambientale.

10. L'Amministrazione comunale effettuerà i controlli sulla coerenza e correttezza della documentazione presentata e, tramite i Tecnici comunali oppure tramite Tecnici liberi professionisti qualificati, anche controlli a campione in sito secondo modalità e criteri definiti nell'allegato energetico - ambientale di cui al comma 8.

11. La realizzazione di pannelli solari fotovoltaici non aderenti né integrati ai tetti degli edifici può avvenire a copertura dei posti auto, nell'ambito di aree destinate a parcheggi, pubblici o privati, con

esclusione delle aree di manovra. Devono essere rispettate le distanze contemplate dal codice civile. Può essere richiesto in fase di progettazione di tali strutture un intervento di mitigazione ambientale lungo il perimetro delle aree.

Rimangono salve le disposizioni in materia paesaggistico- ambientale.

Art. 33 – Disposizioni sul decoro degli edifici

1. Le parti di edificio visibili da spazi pubblici, da sedi stradali, debbono essere sistemate con facciate eseguite e mantenute in modo conforme al pubblico decoro e in modo da armonizzarsi con gli edifici circostanti e con le caratteristiche della strada o piazza.

2. Verso gli spazi pubblici e verso quelli aperti al transito, i contorni delle aperture di corte, botteghe, finestre, le modanature debbono essere di pietra naturale o artificiale o di altro materiale di riconosciuta solidità.

3. E' in generale vietata la collocazione di impianti di condizionamento su facciate di edifici visibili da spazi pubblici o pubbliche vie. Pertanto, nell'installazione di tali impianti dovranno essere osservati i seguenti accorgimenti:

- a) se l'unità immobiliare o l'edificio possiede più di un prospetto, l'impianto di condizionamento deve essere posizionato sul retro del fabbricato;
- b) se non sussiste tale possibilità in quanto l'unità è dotata di unico prospetto, l'impianto deve essere collocato sulla pavimentazione del balcone;
- c) in mancanza del balcone dovrà essere posizionato incassato nella muratura. I condizionatori dovranno essere opportunamente tinteggiati del medesimo colore della facciata.

4. Le canne fumarie devono essere rivestite in rame oppure con altro materiale con cui sono state realizzate le gronde o la copertura (quale ad esempio lo zinco titanio), o con paramento in muratura intonacato e tinteggiato, e collocate in aderenza alla facciata.

5. Le tinteggiature degli edifici devono essere rispettose della tradizione cromatica del territorio veronese: i colori da adoperare sono preferibilmente quelli della gamma dei gialli pallidi (paglierino), dell'ocra, dei rossi. Le tinteggiature dovranno rispettare, qualora esistenti, le tradizionali marcature (risalto cromatico) di marcapiani, contorni di porte o finestre, gronde e simili. Sono preferibilmente da escludere pitture a legante acrilico, salvo nel caso di rivestimento di cappotti; vanno preferite quelle con legante a calce con fissativi naturali e/o pitture ai silicati.

6. Le antenne paraboliche devono essere installate sulla copertura dell'edificio, il più possibile defilate dai principali punti di vista della pubblica via. Esse devono essere posizionate sulla falda tergale. Qualora per motivate ragioni tecniche non sia possibile l'installazione sulla copertura, è consentito posizionarle altrove, evitando comunque il montaggio sulle recinzioni e sulle facciate degli edifici; qualora vengano installate sui balconi, dovranno essere arretrate in modo da evitare la vista dalla pubblica via ed il loro ingombro non dovrà sporgere oltre le dimensioni del balcone stesso.

7. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a renderle il meno possibile visibili da strade e spazi pubblici. Qualora per motivate ragioni di carattere tecnico non sia possibile tale posizionamento e quindi le antenne paraboliche devono essere collocate su falde prospicienti spazi pubblici, esse dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a non renderle visibili da strade e spazi pubblici.

8. Qualunque sia la loro collocazione, le parabole dovranno avere le dimensioni più ridotte reperibili in commercio con diametro massimo di cm 120, presentare una colorazione che si mimetizzi con quella del manto di copertura (o della parete, quando su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte, o altri elementi in grado di evidenziarne la presenza.

9. Negli edifici condominiali le antenne paraboliche devono essere sempre ad installazione centralizzata, in modo che l'utilizzo sia garantito a tutti i condomini. Per garantire una adeguata

ricezione, è possibile l'installazione sulla copertura dell'edificio di più antenne paraboliche, purché sempre con installazione centralizzata ad uso condominiale. I convertitori e i relativi supporti possono mantenere la zincatura esterna, e, se colorati, devono avere una tonalità uguale o simile a quella dell'antenna di ricezione satellitare. I cavi di collegamento non devono essere visibili all'esterno dell'edificio. Se fissati alle pareti esterne dell'edificio, devono essere mimetizzati seguendo grondaie e cornicioni o mediante colorazione in accordo con quella delle murature dell'edificio.

10. Negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione della copertura dell'edificio, le parabole esistenti devono essere adeguate alle prescrizioni di cui ai commi precedenti.

11. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente inclusa la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria in zone diverse da quelle produttive, e ad esclusione dei casi in cui sussistano vincoli di cui alla parte II o III del D.Lgs. n. 42/2004, si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 35%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti;
- b) la costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa nei limiti dei rapporti di aeroilluminazione minimi prescritti dalle norme vigenti e sempre a condizione che non contrastino con altre norme e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e/o compatibili con il contesto architettonico circostante;
- c) si considerano giustificati da reali esigenze igienico- sanitarie gli abbaini e i lucernari necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto legittimamente adibiti ad abitazione permanente o accessoria, nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Per i locali abitabili e accessori la dimensione deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi prescritti; per singola apertura è prescritto l'utilizzo di un modulo rettangolare complanare alla falda, della superficie di mq 1,00 (tolleranza + o - 5%), con lato minore parallelo alla linea di gronda;
- d) nel caso di aperture necessarie al mero accesso alla copertura da sottotetti o soffitte non abitabili né costituenti accessori all'abitazione rilevanti ai fini del calcolo del volume dell'edificio, la superficie della finestra non deve essere inferiore a mq 1,00;
- e) nel caso di realizzazione di volumi tecnici e impianti tecnologici in copertura i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione dell'equilibrio architettonico preesistente, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.

12. Una soluzione progettuale innovativa che non rispetti le prescrizioni indicate al precedente comma 12, dovrà essere sottoposta a validazione dirigenziale preventiva.

13. Qualora non vengano rispettate le disposizioni del presente articolo, il Dirigente adotterà un'ordinanza di ripristino ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/01.

Art. 34 – Recinzioni delle aree private

1. Le recinzioni e divisioni tra terreni privati e tra lotti diversi devono essere eseguite con sistemi decorosi e duraturi; e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. entro i limiti delle zone residenziali sul fronte stradale, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con cancellate, muri con h max. di ml. 0,70 e simili e non superare l'altezza di ml. 1,70 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante; negli altri fronti devono essere realizzate con cancellate, muri con h max. di ml. 0,70 e simili e non superare l'altezza di ml. 1,70;
- b. le siepi a confine e a ridosso delle recinzioni non possono superare l'altezza massima prevista per le recinzioni;
- c. sono vietate le reti oscuranti prospicienti i tratti stradali comunali;
- d. le reti oscuranti possono raggiungere in ogni caso, l'altezza massima di ml 1,50;

- e. sono consentiti pilastri o spalloni pieni e/o forati nella percentuale massima del 40% della superficie eccedente il muretto, con spalloni di misura massima di ml. 2,50, fatta eccezione per i soli pilastri d'angolo e/o di sostegno dei cancelli;
 - f. entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o da essi assimilati, valgono le norme di cui alla lettera a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2,00 sul fronte strada e ml. 2,50 sugli altri fronti;
 - g. entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali con la prescrizione che la zoccolatura di sostegno non risulti superiore a 20 cm. dal terreno circostante;
 - h. gli accessi carrai debbono rispettare le norme del Decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 Nuovo codice della strada e del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, Decreto Presidente della Repubblica 16 Dicembre 1992 n. 495;
 - i. nelle zone destinate a parchi campagna sono ammesse esclusivamente recinzioni con elementi costituiti da paletti in legno di semplice disegno;
 - j. Nel caso di allineamenti preesistenti le recinzioni debbono essere poste:
 - in allineamento con quelle adiacenti o quelle più prossime
 - lungo il limite interno del marciapiede se esistente.
- L'Ufficio Tecnico Comunale può impartire, ai fini della sicurezza, allineamenti diversi.

Art. 35 – Alberature

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

TITOLO III – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 36 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

- 1. Salvo i casi di gratuità previsti dalla legge e precisati nel presente Titolo, ogni intervento di nuova costruzione e intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti aumento del carico urbanistico, è soggetto alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
 - 2. Ai fini del presente Titolo, si ha incremento del carico urbanistico ogni qualvolta gli interventi edilizi, a prescindere dall'aumento di S.U.L., incidono in modo superiore, rispetto alla situazione precedente, sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 - 3. Tutte le nuove costruzioni comportano un incremento del carico urbanistico.
 - 4. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano aumento del carico urbanistico sono:
 - a. Interventi di recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi ai sensi della L.R.V. 06.04.1999 n. 12. Essi sono soggetti a permesso di costruire (o D.I.A. in alternativa al permesso) e comportano sempre la corresponsione del contributo di costruzione con le tariffe della NUOVA COSTRUZIONE. Quando l'intervento va a costituire un'autonoma unità immobiliare è altresì subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura indicata dal P.I. (Capo II Titolo I). In caso di impossibilità di reperimento degli spazi suddetti, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione della quota parte delle aree per parcheggio mancanti.
- L'obbligo di reperire lo standard non sussiste nell'ipotesi in cui il sottotetto recuperato non vada a

costituire un'autonoma unità immobiliare, ma sia un mero ampliamento dell'abitazione sottostante o adiacente, salvo il caso in cui successivamente al rilascio del certificato di agibilità, il sottotetto divenuto abitabile venga reso autonomo. In tale ipotesi l'intervento va assoggettato all'obbligo del recupero dello standard o al versamento della loro monetizzazione con le modalità previste dal comma precedente.

- b. Cambio di destinazione d'uso: se avviene tra le categorie funzionali sotto riportate, anche se attuato senza opere (c.d. C.U.F.) o con interventi edilizi sino alla ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1. lett. d), del D.P.R., n. 380/2001, comporta sempre la verifica della debenza o meno della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, da versare a conguaglio.
- c. Ristrutturazione c.d. pesante di cui all'art. 10, comma 1, lettera c), del D.P.R. 380/01, che comporti aumento del numero delle unità immobiliari, anche se interessi un solo piano in un edificio pluripiano, o nei casi di cambio di destinazione d'uso in cui venga dimostrato che la nuova destinazione è quella originariamente impressa all'edificio alla data della sua costruzione, il contributo va applicato limitatamente alla parte su cui si interviene, applicando la tariffa "RECUPERO". In caso di ristrutturazione con interventi realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, il contributo va applicato con la tariffa "NUOVO" per la porzione di immobile che non rientra entro i limiti di ingombro della sagoma preesistente. Si precisa che non costituisce incremento del carico urbanistico ed aumento delle unità immobiliari la suddivisione o scorporo dall'unità principale di unità accessorie, quali ad esempio cantine e autorimesse.
- d. restauro quando sono previsti aumenti del Volume, consentiti da specifiche norme di zona quali l'inserimento di nuove strutture orizzontali nei centri storici, nelle corti rurali e/o quando l'intervento preveda un mutamento di destinazione d'uso tra gli usi individuati all'art.13 delle N.T.O. del P.I;
- e. Varianti in corso d'opera: la verifica del contributo nel caso di variante è diversificata in relazione al diverso contenuto delle varianti stesse (incremento della S.U.L., variazioni delle destinazioni d'uso, etc.). Di norma va effettuato un nuovo calcolo, riguardante la configurazione finale dell'intervento, rispetto a quanto assentito con il titolo edilizio originario o lo stato attuale precedente: l'incremento (eventuale) del contributo si valuta per differenza con l'importo già calcolato in sede del progetto originario. Nel caso sia intervenuta una variazione delle tariffe, tra il rilascio del progetto originario e il rilascio della variante, gli aumenti vanno applicati solo agli incrementi della S.U.L. in variante ed eventualmente del contributo sul costo di costruzione nel caso di intervenute variazioni dell'aliquota ora fissa al 5%.

Art. 37 – Corresponsione della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e scomputi

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a:

- realizzare direttamente il completamento delle opere di urbanizzazione primaria mancanti, nel rispetto della normativa tecnica in materia di opere edili nonché delle specifiche discipline vigenti e delle indicazioni fornite dai Servizi tecnici comunali competenti per materia o Aziende/ Enti erogatori di ciascun servizio con le modalità e le garanzie stabilite dalla vigente normativa statale, regionale e Regolamenti Comunali;
- cedere gratuitamente le aree e le opere realizzate al demanio od al patrimonio indisponibile del Comune.

2. La Giunta Comunale provvede periodicamente all'adeguamento dei valori tabellari.

Art. 38 – Costo di costruzione

1. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è dovuta soltanto per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 10 comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 380/01, aventi destinazioni residenziale, direzionale, commerciale e turistica.
2. Qualora l'intervento edilizio riguardi solo una parte dell'immobile, il contributo sul costo è dovuto solo sulle unità immobiliari oggetto di intervento e loro pertinenze.
3. La quota dovuta va determinata all'atto del rilascio del permesso, è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione.
4. Il costo teorico di costruzione per gli usi commerciali, terziari e turistici ricettivi, o qualora tali destinazioni all'interno di un intervento misto alla destinazione residenziale superino il 25% della SUL, corrisponde al preventivo e, se questo non viene presentato, al doppio di quello determinato per gli usi abitativi.
5. Per tutte le destinazioni sopraelencate la superficie di riferimento è la SUL "Superficie utile lorda", così come definita al punto 1 dell'art. 09 delle N.T.O. del P.I..
6. Per interventi su fabbricati esistenti, è facoltà dell'interessato richiedere la determinazione del contributo sulla base dei costi previsti per l'intervento, determinati con computo metrico estimativo delle opere, utilizzando gli elenchi-prezzi della Camera di Commercio di Verona.

Art. 39 – Tabella di riferimento e indici per il calcolo del contributo

1. Per l'individuazione della ZONA TERRITORIALE OMOGENEA, di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, si farà riferimento alle tavole del P.I. "Corrispondenza dei Tessuti Insediativi alla classificazione del DI n. 1444/1968".
2. Per interventi in zone prive di indice di utilizzazione, va applicato un indice virtuale derivante dalla S.U.L. di progetto in rapporto alla superficie del lotto.

Art. 40 – Modalità e termini di pagamento del contributo di costruzione

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune con le modalità, che l'utente può scegliere, e nei termini sotto indicati:
 - a. in unica soluzione: pagamento dell'intera somma al ritiro del permesso di costruire o entro la data di efficacia della S.C.I.A., o della D.I.A. (scelta in alternativa al permesso di costruire);
 - b. rateizzazione (su richiesta dell'interessato): sono previste quattro rate semestrali (25% cadauna, con cadenza ogni 180 giorni), la prima delle quali va corrisposta al ritiro del permesso o entro il termine di efficacia della S.C.I.A., o D.I.A. Per le tre rate successive alla prima, deve essere prestata garanzia fideiussoria bancaria;
2. Per la quota di contributo relativa al costo di costruzione, le possibili modalità ed i termini sono i seguenti:
 - a. in unica soluzione: per i permessi di costruire entro la data di inizio dei lavori, per le S.C.I.A., o D.I.A. entro la data di efficacia della stessa;
 - b. rateizzazione (su richiesta dell'interessato): sono previste quattro rate semestrali (25% cadauna, con cadenza ogni 180 giorni), la prima delle quali va corrisposta al ritiro del permesso o entro il termine di efficacia della S.C.I.A., o D.I.A. Per le tre rate successive alla prima, deve essere prestata garanzia fideiussoria bancaria;
3. Il Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire, (Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione + contributo relativo al costo di costruzione), inferiore ad € 2.000,00, ai sensi della Delibera di C.C. n. 18 del 16.02.2011, non può essere rateizzato.

Art. 41 - Sanzioni per ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione.

1. Come previsto dall'art. 42 del D.P.R. n. 380/01, le sanzioni per ritardato o mancato sono fissate

come segue:

- a. aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
 - b. l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
 - c. l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
2. Il suddetto regime sanzionatorio è riferito sia ai permessi di costruire che alle D.I.A., alle S.C.I.A. e ai cambi di destinazione d'uso. (per questi ultimi anche quando presentati in data posteriore a quella di effettivo mutamento d'uso).
3. Nelle ipotesi di autodeterminazione del contributo e della monetizzazione degli standards edilizi/urbanistici (obbligatoria alla data di presentazione per S.C.I.A., D.I.A. e cambi di destinazione d'uso, e facoltativa per i permessi di costruire), qualora in sede di controllo da parte del Comune emergano maggiori importi dovuti (o perché non autodeterminati, o perché maggiori rispetto a quelli autodeterminati), si applicano le stesse sanzioni indicate ai commi 1 e 2 per il ritardato pagamento del contributo, con le modalità ed i termini seguenti:
- le somme vanno versate in unica soluzione, senza possibilità di rateizzazione, entro trenta giorni dalla data di ricevimento o notifica della determinazione del conguaglio da parte del Comune, già aumentate degli interessi legali maturati dalla data di rilascio del permesso o efficacia della S.C.I.A. o D.I.A. o del mutamento della destinazione d'uso;
4. Le presenti sanzioni si applicano:
- a. in caso di ritardato pagamento del conguaglio rispetto al suddetto termine di 30 giorni;
 - b. per le somme rateizzate ove le scadenze sono stabilite nel titolo edilizio;
 - c. per i cambi di destinazione d'uso qualora sia accertata la modifica di destinazione d'uso dell'immobile con omessa comunicazione da parte dell'interessato.

Art. 42 – Norma transitoria relativa ai valori delle monetizzazioni

1. Nelle more dell'approvazione dei provvedimenti di attuazione del P.I., i valori di riferimento per le monetizzazioni delle aree a standards sono quelli già determinati con D.G.C. n. 18 del 16.02.2011.

TITOLO IV - ESECUZIONE E VIGILANZA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Capo I – Esecuzione degli interventi edilizi

Art. 43 – Opere urgenti per pericolo

1. Possono essere eseguite senza previa acquisizione di alcun titolo abilitativo le opere richieste da urgenti ed improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto strettamente necessario per far cessare lo stato di pericolo. Di esse il proprietario dell'immobile deve dare immediata comunicazione al Settore Controllo Edilizio, inoltrando altresì tempestivamente la documentazione (anche fotografica) dei lavori da eseguirsi.
2. Le opere eseguibili ai sensi del presente articolo non includono, in alcun caso, le demolizioni, che necessitano sempre di previo titolo abilitativo.
3. Nei casi in cui l'immobile sia soggetto a vincolo monumentale (parte II del D.Lgs. n. 42/2004) e il proprietario intervenga ai sensi dell'art. 27 "Situazioni di urgenza" del D.Lgs. n. 42/2004, egli dovrà altresì darne immediata comunicazione alla Soprintendenza, alla quale devono essere inviati i progetti degli interventi definitivi per la necessaria autorizzazione.

Art. 44 – Inizio dei lavori e prescrizioni per i cantieri

1. I termini di inizio lavori, nelle ipotesi di interventi da eseguirsi mediante permesso di costruire, sono quelli previsti dall'art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
2. Il termine decorre dalla data di rilascio del permesso di costruire, cioè dalla data in cui il provvedimento viene sottoscritto dal dirigente competente. Eventuali cambi di intestazione del permesso di costruire (vulture) non modificano i termini indicati nel titolo originario.
3. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare allo Sportello Unico la data di inizio lavori prima dell'inizio degli stessi. Per poter evitare la decadenza del permesso è necessario che l'inizio lavori sia effettivo (essendo insufficiente la mera comunicazione formale), ed a tal fine è richiesto:
 - a) per le nuove costruzioni: l'impianto delle fondazioni (non sono sufficienti lavori di mera movimentazione del terreno);
 - b) per interventi su edifici esistenti: la prima manomissione dell'esistente finalizzata all'esecuzione delle opere di progetto;
 - c) per le opere di urbanizzazione: i movimenti di terra successivi all'impianto del cantiere.
4. Con la sola esclusione degli interventi che costituiscono "attività edilizia libera", nei cantieri è obbligatoria l'affissione, in posizione esterna e visibile al pubblico, una tabella chiaramente leggibile (c.d. cartello di cantiere).
5. La tabella di cui al comma precedente è esente dal pagamento di tasse e/o diritti comunali.
6. La mancata affissione della tabella prescritta al comma 4 comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal D.P.R. n. 380/2001.

Art. 45 – Proroga dei termini di inizio e ultimazione lavori

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nel permesso di costruire possono essere prorogati nei casi e con le modalità previste dall'art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
2. La richiesta di proroga deve obbligatoriamente essere presentata prima della scadenza dei termini stessi e deve essere accompagnata da specifica e documentata relazione sui motivi che hanno impedito il tempestivo inizio o la tempestiva fine dei lavori.
3. La proroga non costituisce comunque atto dovuto.

Art. 46 – Documentazione disponibile in cantiere

1. Nel corso dello svolgimento delle opere, devono essere sempre reperibili in cantiere i seguenti documenti, la cui esibizione potrà essere richiesta in occasione di eventuali visite ispettive:
 - copia del titolo che abilita all'intervento e di tutti gli elaborati grafici allegati, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, nonché gli altri atti di assenso eventualmente necessari;
 - copia della documentazione relativa agli esecutivi strutturali di cui all'art. 66 del D.P.R. n. 380/2001 (opere in conglomerato cementizio e strutture metalliche);
 - copia della documentazione relativa alla progettazione e coordinamento per la sicurezza nei cantieri di cui al D.Lgs. n. 81/2008 (nei casi previsti dalle vigenti normative).
2. Nelle ipotesi di pratiche on-line dovrà essere depositata in cantiere copia cartacea degli elaborati grafici e della relazione tecnica, con asseverazione del progettista di corrispondenza di detta documentazione a quella della pratica.

Art. 47 – Sicurezza nei cantieri – Cautele contro danni e molestie e strutture provvisorie

1. Ferma restando la disciplina di cui al D.Lgs n. 81/2008, nell'esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo e danno a persone e cose ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che potrebbero derivare a terzi.
2. Negli interventi di sopraelevazione o che riguardano la copertura o i piani più alti di edifici esistenti, dei quali rimanga abitata od occupata la parte inferiore, dev'essere provveduto alla formazione, a

regola d'arte, di copertura provvisoria al di sopra della parte occupata o abitata, al fine di impedire infiltrazioni di qualsiasi specie nei locali sottostanti durante l'esecuzione dei lavori. Devono essere altresì adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare pericoli e molestie agli occupanti dello stabile.

3. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atte a garantire l'incolumità delle persone e la integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

4. I fronti dei ponteggi verso strada debbono essere chiusi con stuoie o graticci e provviste opportune difese di trattenuta e tramogge di scarico dei materiali.

5. Il dirigente competente può dettare in qualunque momento specifiche ulteriori prescrizioni ritenute necessarie per garantire la sicurezza ed il decoro degli spazi pubblici.

Art. 48 – Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza.

1. Al fine di prevenire e ridurre il più possibile il numero e la gravità degli infortuni sul lavoro causati da caduta di persone dall'alto degli edifici, in attuazione del disposto di cui al comma 4 dell'art. 79 bis della L.R.V. n. 61/1985, sono soggetti all'applicazione e devono integralmente conformarsi alle Note di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 97 del 31.01.2012 (Allegato A) nonché alle "Istruzioni tecniche" (Allegato B – Aggiornamento 2011), i progetti (in via ordinaria, in sanatoria, le varianti in corso d'opera, limitatamente all'oggetto della variante stessa, e ad esclusione delle varianti presentate ai sensi dell'art. 22 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001) che interessano la copertura e le pareti degli edifici così come individuati nei suddetti provvedimenti regionali.

2. Al termine dei lavori, all'atto di presentazione della domanda di certificato di agibilità, per quanto concerne la conformità delle opere all'art. 79 bis, il richiedente deve allegare alla domanda:

- la dichiarazione dell'installatore di corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o delle norme di buona tecnica;
- la certificazione del produttore sulle caratteristiche dei materiali e dei componenti utilizzati;
- la dichiarazione dell'impresa di rispondenza delle misure di sicurezza adottate rispetto a quanto previsto nel progetto.

3. La mancata previsione delle misure preventive e protettive, nei casi indicati al comma 1, costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire, impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della D.I.A. ed il legittimo inizio dei lavori in caso di S.C.I.A.

4. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisionali (es. ponteggi o simili) laddove si configurino lavori sulle facciate e sulle coperture, nel rispetto della normativa vigente.

Art. 49 – Recinzioni provvisorie

1. Nel caso di interventi posti in fregio a spazi aperti al pubblico, il titolare deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. L'incolumità pubblica deve essere sempre e costantemente salvaguardata, e deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitati i ristagni d'acqua.

2. Le recinzioni provvisorie devono avere un aspetto decoroso, devono avere un'altezza non inferiore a m 2 ed essere realizzate secondo allineamenti e modalità prescritte dal Comune. Eventuali aperture poste lungo le recinzioni provvisorie dovranno aprirsi verso l'interno o scorrere parallelamente alle stesse ed essere tenute chiuse dopo il termine dell'orario di lavoro.

3. Gli angoli o le sporgenze delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebrature e segnaletica stradale. In particolare, ove tali angoli o sporgenze dovessero presentarsi in prossimità di luoghi aperti al pubblico, è obbligatoria la collocazione, in idonea posizione, di un adeguato numero di

luci rosse da tenersi accese negli stessi orari imposti all'illuminazione pubblica.

4. Il punto più basso delle opere sovrastanti i luoghi aperti al pubblico non deve risultare inferiore a m 4 dal suolo ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con assoluta sicurezza lo spazio sottostante.

5. Il Comune ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi eventuali interventi sostitutivi a spese degli interessati.

Art. 50 – Cautele da adottare nelle operazioni di scavo e nelle demolizioni - manomissioni del suolo pubblico.

1. Tutti gli scavi utili alla realizzazione di un qualsiasi intervento edile devono essere eseguiti nella più assoluta sicurezza sia per ciò che riguarda la sezione dello scavo stesso nell'assegnazione dell'inclinazione delle pareti di taglio (conoscenza della stratigrafia del terreno, dell'altezza di falda e sue oscillazioni, ecc.), sia per ciò che riguarda la situazione dei manufatti e dei carichi d'esercizio in prossimità del ciglio dello scavo (stabilità delle strutture e delle finiture di edifici, infrastrutture, impianti, carrabilità del suolo vicino al bordo, ecc.).

2. Tutti gli scavi - ed in particolare quelli posti ai margini di spazi aperti al pubblico - devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare.

3. Gli scavi devono essere eseguiti con le cautele e le eventuali opere provvisorie necessarie al fine di garantire:

- a. la stabilità delle masse contigue di terreno non scavato;
- b. la permanenza dell'eventuale traffico stradale;
- c. la sicurezza e staticità degli edifici o impianti circostanti.

4. Nel corso delle attività edili che comprendano il mantenimento - anche limitato nel tempo - di scavi aperti e di sistemi di aggettamento dell'acqua nel terreno per il temporaneo abbassamento del livello della falda freatica, è fatto obbligo di monitorare tale livello in almeno una posizione, con la registrazione giornaliera del dato, trascritta in apposito registro da conservarsi tra i documenti di cantiere.

5. Nelle opere di demolizione, in particolare nella rimozione di materiali voluminosi e pesanti, nonché nelle opere di scavo oltre i 3 m dal piano di campagna e nelle opere di sottofondazione e fondazione profonda, è obbligatoria un'indagine ricognitiva dello stato di tutti i manufatti circostanti (fabbricati, infrastrutture, sottoservizi, etc.) ed è dovuta ogni cautela atta ad evitare danni a persone e cose attraverso vibrazioni o scuotimenti nel terreno, eccessivo abbassamento del livello della falda freatica, emissioni rumorose, emissioni di polveri e fumi, etc.

6. È vietato addossare materiale di qualsiasi genere alla base degli alberi o delle aiuole, salvo autorizzazioni specifiche.

7. E' altresì vietato gettare materiali di demolizione verso la pubblica via: quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali devono essere calati entro recipienti o per appositi condotti o altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.

8. Al fine di evitare fenomeni di polverio, è fatto obbligo di irrorare opportunamente i materiali, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra.

9. Nell'ambito di cantieri o nei lavori di posa di impianti o strutture in soprassuolo, le alberature dovranno essere salvaguardate con l'uso di protezioni e/o idonei accorgimenti.

10. Al termine dei lavori dovranno essere ripristinate le condizioni iniziali dell'area occupata e delle fasce di contorno per il recupero ambientale e l'uniformità di ripristino entro 30 giorni dalla fine dei lavori. A garanzia di quanto sopra, e per casi particolari, potrà esser chiesto all'esecutore delle opere da parte dell'Amministrazione comunale un congruo deposito cauzionale.

11. Qualora per l'esecuzione dei lavori assentiti si renda necessaria la manomissione del suolo pubblico, occorre ottenere apposita autorizzazione del Coordinamento Strade, subordinata al versamento di idonea cauzione. Terminati i lavori, il proprietario dell'edificio deve riconsegnare completamente sgombra, a tutta sua cura e spese, l'area pubblica racchiusa nell'assito o provvisoriamente occupata per la costruzione. Le opere di ripristino del suolo pubblico sono eseguite a cura del Comune ed a spese del proprietario.

CAPO II – Vigilanza e sanzioni

Art. 51 – Vigilanza: modalità di svolgimento e segnalazioni/esposti

1. Il Dirigente del competente ufficio comunale esercita sul territorio la vigilanza sull'attività edilizia per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Per tale vigilanza il competente Dirigente si avvale di funzionari ed agenti comunali, muniti di tessera di riconoscimento con fotografia, che eseguono sopralluoghi di verifica. Il personale suddetto deve avere libero accesso ai cantieri. Nel redigere verbale relativo alla visita di sopralluogo, il personale tecnico assegnato al Controllo Edilizio e gli Agenti di Polizia Municipale possono valersi anche di rilievi fotografici, apponendo a tergo delle fotografie eseguite i dati di autenticazione, la data ed il luogo del rilievo, nonché la firma dei verbalizzanti.
3. L'attività di controllo del territorio è esercitata sia d'ufficio, sia in seguito a segnalazioni/esposti, la cui valutazione compete al medesimo Dirigente. Soltanto nelle ipotesi in cui, dal tenore dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi, egli provvede ad effettuare i dovuti controlli.
4. Qualora, al contrario, il Dirigente reputi che l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, egli non è tenuto a disporre alcun accertamento.
5. Tra gli esposti che pervengono all'Ufficio, sarà data priorità di valutazione a quelli debitamente sottoscritti di cui sia certa la provenienza. Gli esposti anonimi saranno presi in considerazione qualora presentati in modo compiuto e documentato, cioè che consentano agli uffici di verificare con la documentazione agli atti le eventuali irregolarità o abusi edilizi.

Art. 52 – Ispezioni

1. Il Dirigente, se lo ritenga opportuno, può in ogni momento, sia durante l'esecuzione dei lavori che successivamente al rilascio del certificato di agibilità, disporre visite ispettive per verificare la legittimità delle costruzioni e la regolarità impiantistica, salvo il rispetto delle norme sulla tutela del domicilio.
2. I corrispettivi dovuti per l'effettuazione delle visite di sopralluogo sono determinati dalla Giunta Comunale. Qualora nel corso del sopralluogo, anche se disposto d'ufficio, venga accertata la presenza di abusi edilizi e/o di irregolarità impiantistiche, le somme dovute sono poste a carico del responsabile dell'abuso o, se questi non risulti identificato o identificabile, del proprietario. Se il sopralluogo di verifica è scaturito da segnalazioni di privati e non vengano riscontrate violazioni, l'importo relativo è posto a carico dell'esponente.
3. Il corrispettivo è dovuto per ciascuna visita di sopralluogo effettuata, ad eccezione di quella disposta per verificare l'ottemperanza alle ordinanze di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi, o di messa a norma degli impianti, che è gratuita purché venga effettivamente riscontrata l'eliminazione degli abusi o delle irregolarità.

Art. 53 – Tolleranze di cantiere

1. Nella realizzazione degli interventi, sotto il profilo edilizio non sono soggetti a provvedimenti

sanzionatori e costituiscono c.d. tolleranza delle misure di cantiere le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali, come stabilito dal comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/01. Sono fatti salvi eventuali diritti di terzi, azionabili nelle competenti sedi civilistiche.

2. La tolleranza di cui al comma 1 è ammessa anche qualora vi sia una violazione delle distanze tra fabbricati. Essa risulta applicabile anche nelle ipotesi di violazione dei requisiti minimi di sicurezza, di igiene edilizia, di fruibilità degli spazi, della normativa antincendio e delle misure minime inderogabili di cui al D.M. 1444/1968, nonché nel caso di mancato rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

3. Le disposizioni contenute nel presente articolo, che rilevano esclusivamente in fase di accertamento della realizzazione degli abusi edilizi, in quanto attengono alla sanzionabilità di determinate difformità, non sono applicabili e non operano nella fase progettuale degli interventi.

Art. 54 – Obbligo di manutenzione degli edifici

1. Gli edifici debbono essere mantenuti in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, compresa quella impiantistica, igiene e decoro edile.

2. Il competente Dirigente, qualora accerti situazioni di non conformità di cui al comma precedente, dovute ad un'insufficiente o inadeguata manutenzione degli edifici, può ingiungere ai proprietari di fabbricati di eseguire i necessari lavori di adeguamento, salva l'esecuzione d'ufficio a spese degli interessati, in caso di inadempienza.

Art. 55 – Provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza

1. Ove risulti che un edificio o parte di esso minacci rovina, ovvero vi si compiano lavori tali da far presumere pericoli per l'incolumità delle persone e/o l'integrità delle cose, il competente Dirigente può ingiungere al proprietario di adottare immediati provvedimenti e di eseguire tutte le opere provvisorie ritenute necessarie e, in caso di inadempienza, può intervenire d'ufficio a spese dell'inadempiente. Nei casi di urgenza può essere omessa la comunicazione di avvio del procedimento.

2. Qualora ne sussistano i presupposti, è fatta salva la facoltà del Sindaco, in qualità di ufficiale di governo, di intervento in via contingibile ed urgente, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000.

3. Nelle situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, derivanti da cattiva manutenzione di edifici privati, allorché vengano adottate misure provvisorie (quali cavalletti, ponteggi, etc.) da parte dei Vigili del Fuoco o di altri Enti competenti ad intervenire, le spese sostenute dall'Amministrazione Comunale di Verona per l'installazione di tali misure sono a carico dei proprietari dell'edificio pericolante.

Art. 56 – Sospensione dei lavori e ripresa parziale

1. L'ordine di sospensione dei lavori è disposto dal competente Dirigente nei casi previsti dall'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001. Quando si accerti che i lavori in corso di esecuzione e difformi dal progetto approvato interessano soltanto una parte dell'edificio, il Dirigente, su richiesta dell'interessato, può consentire la ripresa parziale dei lavori, per la parte non interessata dalle difformità riscontrate.

2. In tal caso, è richiesta la stipula di una polizza fideiussoria, a garanzia del fatto che la ripresa dei lavori non riguarderà la parte in cui sono presenti le difformità. L'importo garantito dalla polizza è commisurato al costo dei lavori necessari al ripristino della situazione ante abuso.

3. Può altresì essere consentita dal Dirigente la parziale ripresa dei lavori al fine di eliminare le opere abusive.

Art. 57 - Criteri di valutazione dell'interesse pubblico nei provvedimenti demolitori e ripristinatori delle opere abusive

1. Costituisce presupposto sufficiente per l'emanazione dell'ordinanza di demolizione di opere edilizie

abusive la constatata esecuzione di queste ultime in assenza o in totale difformità dal titolo abilitativo, con la conseguenza che, essendo l'ordinanza atto dovuto, essa è sufficientemente motivata con l'accertamento dell'abuso, essendo in re ipsa l'interesse pubblico alla sua rimozione.

2. L'onere di motivazione è configurabile solo qualora il lungo decorso del tempo, tra la realizzazione dell'opera abusiva e l'adozione della misura repressiva, abbia ingenerato a causa dell'inerzia della pubblica amministrazione, un qualche affidamento in capo al privato.

3. In via generale si può ritenere che l'affidamento del privato sia prevalente rispetto all'interesse pubblico alla demolizione dell'opera abusiva in tutti i casi in cui le opere siano state ultimate anteriormente al 01.09.1967 (data di entrata in vigore della L. n. 765/1967) e per le opere ultimate tra la predetta data e la data di entrata in vigore della L. n. 10/1977 quando queste non rientrino nelle ipotesi di vincolo di cui all'art. 33 della L. n. 47/1985.

Art. 58 – Sanzione ripristinatoria per i casi di difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici

1. In attuazione degli artt. 27 comma 2 e 37 comma 6 del D.P.R. n. 380/2001 ed in conformità con il principio, ribadito dalla giurisprudenza, per cui ogni intervento edilizio, a prescindere dalla tipologia/grado ad esso attribuito, deve essere conforme alla normativa ed agli strumenti urbanistici, qualora il competente dirigente accerti la presenza di opere eseguite in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi.

TITOLO V – CARATTERISTICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI E NORME IGIENICO-SANITARIE

Art. 59 – Ambito di applicazione

1. Le norme di cui al presente Titolo, la cui valenza è prettamente igienico-sanitaria, si applicano agli interventi di nuova edificazione e agli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione dell'edificio. Nelle altre tipologie di intervento, in caso di situazioni esistenti legittime o giuridicamente legittimate, l'intervento può essere eseguito solo a condizione che la situazione igienico-sanitaria venga comunque migliorata.

2. Ai fini del presente Titolo, per intervento di nuova edificazione si intende qualsiasi intervento che, a prescindere dalla categoria/grado ad esso attribuito, comporti la realizzazione di nuove unità immobiliari, di ampliamenti di quelle esistenti, o di ulteriori unità immobiliari rispetto alla situazione precedente (ad es. frazionamenti).

3. Eventuali soluzioni innovative che si discostino dalle prescrizioni di cui al presente Titolo dovranno essere sottoposte alla previa acquisizione del parere ASL.

Art. 60 – Classificazione dei locali

1. Al fine del presente regolamento sono considerati locali di abitazione permanente e locali abitabili tutti quei locali nei quali la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà e può durare l'intera giornata. A titolo esemplificativo, rientrano nella presente definizione:

- a. soggiorni, cucine, cucine-pranzo e camere da letto in edifici di abitazione individuale e collettiva;
- b. uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, ambulatori;
- c. negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- d. officine, laboratori, locali destinati in genere ad attività di lavoro, cucine collettive.

2. Sono considerati locali accessori e di servizio, non abitabili, quelli nei quali la permanenza delle persone ha carattere di saltuarietà e risulta nella giornata limitata nel tempo. Rientrano nella presente definizione:

- a. servizi igienici e bagni, ingressi, ripostigli, corridoi, disimpegni a servizio di singole abitazioni;
 - b. vani scala;
 - c. garages di solo posteggio;
 - d. sale per macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
 - e. lavanderie, stenditoi e legnaie.
3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

Art. 61 – Caratteristiche e dimensioni minime delle unità abitative

1. E' vietata la realizzazione di unità abitative con una SUL inferiore a mq 45, escluse le pertinenze, anche nel caso di frazionamento di unità abitative preesistenti. Tale disposizione si applica agli interventi edilizi di nuova costruzione.
2. In tale superficie minima non vanno invece computate superfici accessorie esterne all'abitazione (es. ripostigli), poggioli, cantine, garage, etc.
3. Ogni intervento edilizio che comporti frazionamento o redistribuzione delle unità immobiliari deve rispettare i requisiti minimi acustici passivi previsti dalla vigente normativa regolamentare.
4. Le scale di accesso a vani accessori (ad esclusione dei garages) devono avere una larghezza minima di cm 80.

Art. 62 – Caratteristiche minime delle unità immobiliari diverse dalle abitative

1. I locali ad uso diverso dall'abitazione, destinati alla permanenza non saltuaria di persone (negozi, uffici, studi professionali, ecc.), non possono avere una superficie minima netta inferiore a mq 9 con altezza preesistente o ove possibile il cambio d'uso, altezza di ml 2,70.
2. E' necessaria la presenza di almeno un servizio igienico. Dovranno inoltre essere rispettate ulteriori dotazioni richieste da norme speciali in relazione alla tipologia di attività. Qualora le attività di cui al comma 1 vengano svolte in strutture di tipologia chiosco e simili, dovrà in ogni caso essere prodotto parere dell'ASL.

Art. 63 – Locali destinati ad attività produttive

1. Per tutti i locali destinati ad attività produttive, nell'ipotesi di nuova costruzione o di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, la soluzione progettuale deve ottemperare alle normative nazionali, regionali e locali e alle linee guida nazionali, regionali e locali adottate dagli Enti competenti e pubblicate sul sito Internet.
2. Il tecnico progettista deve sempre asseverare la conformità del progetto alle suddette disposizioni. Qualora non sussista tale conformità o il tecnico non sia in grado di asseverarla, dovrà richiedere un parere preventivo all'Azienda Ulss

Art. 64 – Dimensioni minime dei locali

1. Nel caso di interventi che comportino anche solamente una nuova distribuzione interna nella singola unità immobiliare, le dimensioni nette minime dei locali abitabili e di servizio non devono essere inferiore ai seguenti valori:

Locale Superficie Altezza

-	Cucina	mq 9	m 2,70
-	Soggiorno	mq 14	m 2,70
-	camere ad un letto	mq 9	m 2,70
-	camere a due letti	mq 14	m 2,70
-	primo servizio igienico	mq 4	m 2,40

2. L'altezza interna stabilita nei casi di recupero va intesa quale riferimento in presenza di ambito preesistente senza cambio di destinazione d'uso. Per altezze inferiori o in presenza di cambi d'uso, e

sempre che la soluzione sia comunque migliorativa dal punto di vista igienico-sanitario, è necessario il previo parere favorevole dell'ASL.

3. L'altezza interna netta dei locali è misurata dal pavimento al soffitto finiti; nel caso di soffitti con orditura di legno l'altezza va considerata sotto assito (tavolato) con interasse uguale o superiore a cm 70.

4. Per le nuove costruzioni, nel caso di soffitto inclinato l'altezza media non deve essere inferiore a m 2,70 con un minimo di m 2.20, nei vani abitabili (in quelli non abitabili l'altezza media non deve essere inferiore a m 2,40); non vengono computate nella superficie utile e nel calcolo dell'altezza media le parti dei locali aventi altezza inferiore a m 2,20.

5. Per gli interventi su edifici esistenti, nel caso di recupero dei sottotetti devono essere rispettate le disposizioni della L.R.V. n. 12/1999.

Art. 65 – Aerazione ed illuminazione naturale

1. I locali abitabili, comprese le cucine, destinate o meno alla sola cottura dei cibi, uffici, devono essere illuminati ed aerati in modo naturale e diretto; la superficie finestrata apribile deve essere pari a 1/8 della superficie di pavimento del locale. Negli interventi su edifici esistenti (esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione) tale rapporto potrà non dovrà rispettare tale rapporto mantenere il precedente indice.

2. Nelle nuove costruzioni, nel caso di locali abitabili della zona giorno, ubicati al piano sottotetto, il rapporto aeroilluminante deve essere garantito in misura non inferiore al 50 % da aperture presenti in facciata verticale.

Art. 66 – Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi

1. Nell'ambito dell'intero territorio comunale è ammesso ai sensi e per gli effetti della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12 ed alle condizioni che seguono, il recupero a fini abitativi dei sottotetti legittimamente esistenti alla data del 31.12.1998 o alla stessa data esistenti e legittimati successivamente mediante rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo si definisce come sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza alla data anzidetta.

3. Detto recupero è subordinato al rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità indicate nel presente regolamento e da coordinarsi, per la fattispecie di cui al presente articolo, con l'osservanza dei seguenti parametri:

- l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione è di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri, per la relativa superficie utile;
- il rapporto illuminante, anche se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16. Nei locali di soggiorno dovrà essere garantito anche da aperture presenti in facciata verticale.

4. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze delle linee di colmo e di gronda, delle sagome e pendenze delle falde, e della quota del solaio sottostante, quando tale diminuzione di quota comporti la riduzione dell'altezza netta del piano abitabile sottostante al di sotto di m 2,70 e m 2,40 per gli accessori.

5. In relazione alle previsioni di cui al precedente punto 3, lett. b), ai fini dell'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti è ammessa la realizzazione di nuovi abbaini (nelle forme e dimensioni tradizionali) o di lucernari. Tali opere dovranno comunque relazionarsi adeguatamente con il tessuto edilizio circostante, e non alterare o incidere negativamente sulla fisionomia architettonica predeterminata.

6. Gli interventi previsti nel presente articolo sono soggetti a permesso di costruire/D.I.A. e comportano la corresponsione del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e

secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla SUL resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti al momento del rilascio, per le opere di nuova costruzione.

7. Gli interventi medesimi restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a quanto previsto all'Art. 9 - Parcheggi Privati delle N.T.O. del P.I.

8. In caso di impossibilità di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima sopraindicata, l'intervento è comunque sempre consentito previa corresponsione al Comune di una somma equivalente alla monetizzazione della quota parte delle aree per parcheggio, sulla base del criterio di determinazione stabilito D.C.C. n. 14 del 15.02.2011.

9. In deroga a quanto previsto al precedente comma 9, la monetizzazione delle aree a parcheggio non è dovuta qualora il recupero del sottotetto sia finalizzato all'ampliamento dell'abitazione sottostante in modo tale che i locali ricavati non possano costituire unità immobiliare autonoma.

10. Il rilascio di provvedimenti abilitativi successivamente al rilascio del certificato di abitabilità su sottotetti resi abitabili ed oggetto della deroga di cui al precedente comma 10, che comportino la creazione di una o più unità abitative indipendenti dall'abitazione principale sottostante, è subordinato al pagamento della somma di cui al comma 9.

11. Si considerano pertinenziali i parcheggi realizzati con qualsiasi accorgimento tecnico costruttivo ammesso. Negli interventi disciplinati dal presente articolo, il piano recuperato non genera un nuovo livello e non è computabile ai fini dell'obbligo di installazione dell'ascensore.

Art. 67 - Soppalchi, verande, locali seminterrati e sotterranei

1. I soppalchi sono ammessi nei locali aventi altezza minima di m 4,60, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale. L'altezza netta al di sotto dello stesso non deve essere inferiore a m 2,20.

2. La realizzazione delle verande è subordinata, per ragioni igienico-sanitario, al rispetto della superficie illuminante ed aerante per la veranda, risultante dalla somma delle superfici della veranda stessa e del locale prospiciente.

3. Sono classificati seminterrati quei locali nei quali la quota del pavimento sia uguale o minore a m 1,90 al di sotto dello spiccatto del marciapiede stradale o del piano di campagna. Essi debbono avere i seguenti requisiti:

- a. altezza dal livello del marciapiede stradale o dal piano di campagna all'intradosso non minore di m 1,60 ed all'estradosso non minore di m 1,90, altezza interna netta non inferiore a m 3,50;
- b. scarico delle acque in modo che non si verificano rigurgiti;
- c. pavimenti uniti ed impermeabili con sottostante vespaio aerato; muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo.

4. I locali posti anche solo parzialmente al disotto del piano del marciapiede, ma privi di tutti i requisiti sopra elencati, sono considerati sotterranei.

5. Non è ammesso l'uso dei locali seminterrati o sotterranei per l'abitazione o il pernottamento permanenti.

6. Ogni altra utilizzazione deve rispettare le norme del Regolamento d'Igiene

Art. 68 – Cucine, spazi di cottura, bagni e servizi igienici

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i bagni e i servizi igienici, oltre ai requisiti previsti nelle norme precedenti devono avere le seguenti caratteristiche:

- pavimenti e le pareti attrezzate con i sanitari, con il fuoco e/o il lavello, fino ad un'altezza di m 1,80, devono avere la superficie impermeabile e lavabile; è vietato l'uso della moquette;
- le cucine e gli spazi di cottura devono essere forniti di un condotto munito di adeguato impianto di aspirazione forzata prevalentemente a sviluppo verticale, prolungato sopra la linea di gronda del tetto, per l'aspirazione dei vapori e delle esalazioni;

- i servizi igienici devono essere dotati di sistema di areazione naturale o forzata;
- l'ambiente contenente il w.c. non può essere in comunicazione con il locale cucina o il locale soggiorno, ma deve essere disimpegnato, mediante serramenti, da apposito vano (antibagno, corridoi o altro); il lavabo può essere collocato nell'antibagno: in questo caso la superficie dell'antibagno concorre a formare la superficie del servizio igienico;
- nelle nuove costruzioni le camere non possono costituire transito obbligato per l'unico servizio igienico presente nell'unità;
- il servizio igienico principale inserito all'interno di un'unità abitativa deve essere accessibile da spazi comuni; deve essere dotato di w.c., lavabo, bidet, vasca da bagno o doccia; gli ulteriori servizi igienici possono essere dotati di solo w.c. e lavabo;
- le unità ad uso diverso dalla abitazione devono essere dotate di almeno un servizio igienico avente porta d'accesso apribile verso l'esterno dotata di serratura di emergenza azionabile dall'esterno; il servizio igienico dovrà essere dotato preferibilmente di anti-w.c. con lavabo (C.R. 13/97). Non è necessario nei depositi e nelle attività di ricovero attrezzi e simili;
- i servizi igienici di laboratori destinati alla preparazione e/o alla detenzione di prodotti alimentari devono essere ad uso esclusivo del personale ed essere dotati di antibagno, con porta a battente, ove sarà collocato un lavabo;

Art. 69 – Cortili e cavedi

1. Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.
2. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
3. La distanza minima tra le pareti che li delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 5.
4. Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore si valuterà nel computo l'altezza effettiva.
5. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi la misura di m 1,50; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.
6. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
7. Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali non abitabili.
8. Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti, che non deve tuttavia essere inferiore a m 3.
9. Detta altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla cornice di coronamento dei muri perimetrali.
10. L'area dei cavedi o chiostrine si intende al netto della proiezione orizzontale di ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza.
11. Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile. Deve essere garantita la circolazione d'aria.
12. Il pavimento deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque.
13. I cavedi o chiostrine in confine con altre proprietà, anche se i lati di detti confini non siano fabbricati, o siano fabbricati per un'altezza inferiore a quella massima, si considerano delimitati da un muro avente l'altezza massima consentita.