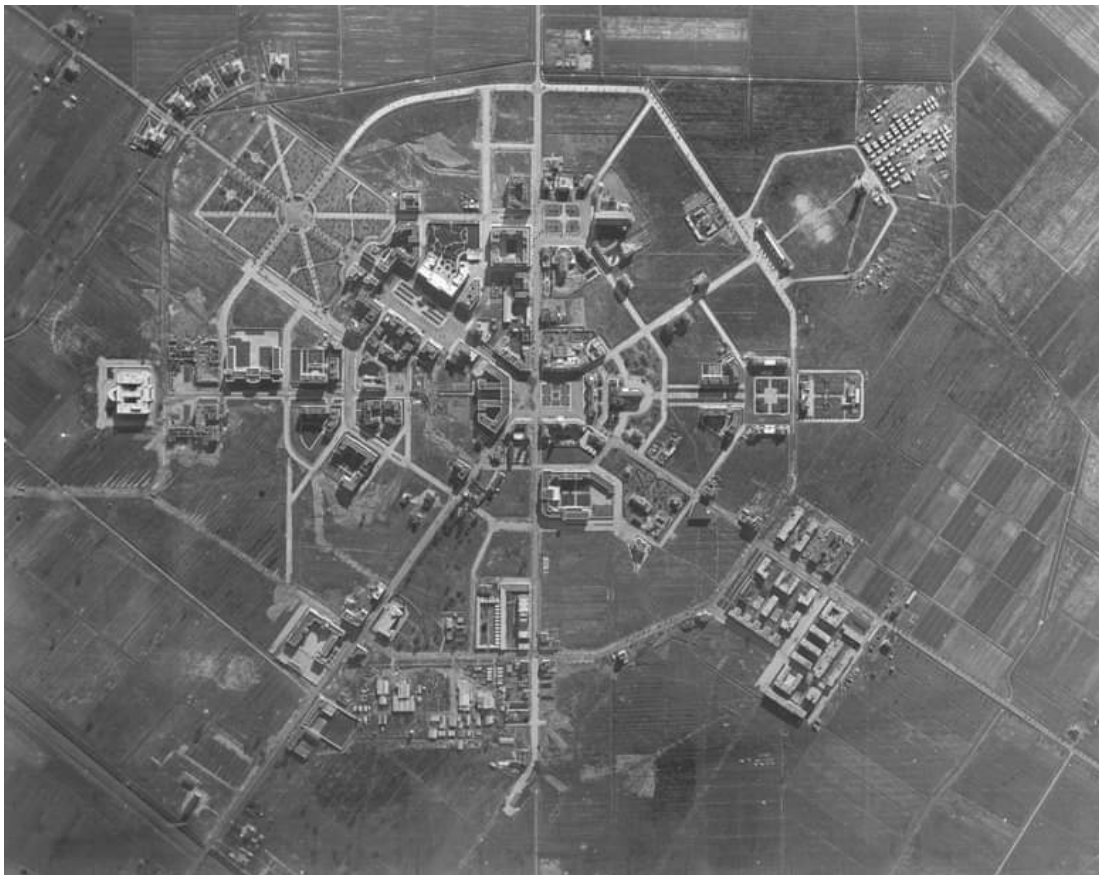




COMUNE DI LATINA

Servizio Politiche di Gestione ed Assetto del Territorio



REGOLAMENTO EDILIZIO

Adeguato allo schema di Regolamento Edilizio Tipo contenuto nella Conferenza Unificata Stato – Regioni – Comuni del 20 ottobre 2016 recepito con deliberazione della Giunta Regionale n. 839 del 30 Dicembre 2016 e D.G.R. n. 243 del 19 maggio 2017 - Regione Lazio

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 17.06.2021

SOMMARIO

Articolo 1 Oggetto ed efficacia del regolamento.....	8
Articolo 2 Modalità di aggiornamento del regolamento edilizio	8
Articolo 3 Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi	9
Articolo 4 Criteri di conversione fra volumi e superfici e superfici accessorie.....	9
Articolo 5 Volumi tecnici	10
Articolo 6 Interventi edilizi e titoli abilitativi.....	11
Articolo 7 Presentazione e formazione dei titoli abilitativi	11
Articolo 8 Varianti ai titoli abilitativi	11
Articolo 9 Moduli unificati.....	11
Articolo 10 Interventi su unità edilizie soggette a tutela.....	12
PARTE SECONDA	12
Capo I	12
Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia	12
Disposizioni organizzative e procedurali SUE, SUAP e organismi consultivi	13
Articolo 11 Sportello unico per l'edilizia (SUE).....	13
Articolo 12 Commissione locale per il paesaggio.....	14
Articolo 13 Commissione agraria	15
Articolo 14 Sportello unico per le attività produttive	15
Articolo 15 Interventi ammissibili con procedura d'urgenza	15
Articolo 16 Coordinamento fra SUE, SUAP e altri Settori dell'Ente	15
Articolo 17 Gestione telematica delle pratiche edilizie.....	16
Capo II Altre procedure e adempimenti edilizi	16
Articolo 18 Procedimento per il riesame di titoli abilitativi efficaci - Autotutela per l'annullamento d'ufficio di un provvedimento amministrativo illegittimo.....	16
Articolo 19 Istanza di riesame di procedimenti conclusi o archiviati.....	17
Articolo 20 Certificato di destinazione urbanistica.....	17
Articolo 21 Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione.....	17
Articolo 22 Atti di vincolo, atti di cessione gratuita ai fini edilizi, atti d'obbligo unilaterali.....	20
Articolo 23 Diritti comunali e rimborso spese.....	20
Articolo 24 Notificazioni e comunicazioni	21
Articolo 25 Proroga dei titoli abilitativi	21
Articolo 26 Rinnovo, trasferimento dei titoli abilitativi	21
Titolo II Disciplina dell'esecuzione dei lavori	22
CAPO I.....	22
Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori.....	22
Articolo 27 Inizio dei lavori, conduzione ed eventuale interruzione	22
Articolo 28 Richiesta e consegna delle linee quotate	23
Articolo 29 Progettista, direttore dei lavori e costruttore	23
Articolo 30 Responsabilità del titolare, dei tecnici e del costruttore.....	23
Articolo 31 Ultimazione dei lavori, certificati di conformità, segnalazione certificata di agibilità.....	24
Articolo 32 Sospensioni dell'uso e dichiarazioni di inagibilità	24
Articolo 33 Permesso di costruire convenzionato.....	24
Articolo 34 Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc. e della documentazione inerente la tracciabilità dei rifiuti	25
Capo II	26
Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	26

Articolo 35 Ordine del cantiere e cautele contro danni e molestie	26
Articolo 36 Recinzione e segnalazione del cantiere	27
Articolo 37 Scavi, demolizioni e stoccaggio dei materiali di risulta	27
Articolo 38 Rinvenimento di beni culturali e apposizione di opere d'arte	28
Articolo 39 Pulizia delle strade e degli spazi pubblici.....	28
Articolo 40 Norme particolari per i cantieri edili e vigilanza.....	28
Titolo III Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali ...	28
Capo I	29
Disciplina dell'oggetto edilizio	29
Articolo 41 Vani abitabili e non abitabili.....	29
Articolo 42 Dimensionamento degli alloggi e dei vani.....	29
Articolo 43 Altezza utile dei vani.....	30
Articolo 44 Illuminazione dei vani.....	31
Articolo 45 Aerazione degli alloggi	31
Articolo 46 Soppalchi.....	32
Articolo 47 Sottotetti	32
Articolo 48 Cucine.....	33
Articolo 49 Corridoi	33
Articolo 50 Servizi igienici.....	33
Articolo 51 Locali seminterrati e interrati.....	34
Articolo 52 Locali al piano terreno	35
Articolo 53 Uffici, studi professionali e locali commerciali.....	35
Articolo 54 Scale in Edifici destinati ad abitazioni – uffici – studi professionali – commercio di dettaglio	36
Articolo 55 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")	37
Capo II	38
Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	38
Articolo 56 Occupazione di suolo e sottosuolo pubblico.....	38
Articolo 57 Costruzioni al di sotto dello spazio pubblico	39
Articolo 58 Manomissione del manto stradale	39
Articolo 59 Decoro degli edifici e dell'ambiente urbano	40
Articolo 60 Immobili pericolanti.....	40
Articolo 61 Portici di uso pubblico.....	41
Articolo 62 Spazi privati aperti al pubblico	41
Articolo 63 Servitù pubbliche.....	41
Articolo 64 Recinzioni nelle aree edificate e muri di prospetto e nelle aree non edificate.....	42
Articolo 65 Passi carrabili.....	43
Articolo 66 Cancelli pedonali e carrabili.....	44
Articolo 67 Alberature e siepi a confine verso lo spazio pubblico.....	44
Articolo 68 Insegne per la pubblicità.....	44
Articolo 69 Chioschi e Dehors.....	44
Articolo 70 Numerazione civica	45
Capo III	45
Tutela valorizzazione e recupero del patrimonio storico territoriale e dell'architettura rurale di fondazione. Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.....	45
Articolo 71 Disposizioni generali per gli interventi a tutela degli spazi verdi	47
Articolo 72 Sistemazione, manutenzione e ripristino degli spazi scoperti	47
Articolo 73 Superfici scoperte di pertinenza non edificate	47
Articolo 74 Orti urbani	48
Articolo 75 Strutture ludiche scoperte e strutture per la pratica sportiva.....	48

Articolo 76	Viabilità di accesso.....	48
Articolo 77	Annessi agricoli.....	49
Articolo 78	Recinzioni nel territorio rurale.....	49
Articolo 79	Volumi tecnici interrati.....	49
CAPO IV	Infrastrutture e reti tecnologiche.....	49
Articolo 80	Illuminazione pubblica.....	49
Articolo 81	Impianti per l'erogazione dell'acqua potabile.....	51
Articolo 83	Smaltimento delle acque nere.....	51
Articolo 83	Impianti per la raccolta delle acque meteoriche.....	52
Articolo 84	Gestione sostenibile della risorsa idrica.....	52
Articolo 85	Realizzazione di cisterne.....	53
Articolo 86	Canne fumarie, locali caldaie, forni e barbecue, camini industriali.....	53
Articolo 87	Impianti tecnologici.....	54
Articolo 88	Pannelli solari termici e fotovoltaici, generatori eolici.....	55
Articolo 89	Antenne e parabole per la ricezione dei segnali radiotelevisivi.....	57
Articolo 90	Installazione di impianti in genere all'interno degli edifici.....	58
Articolo 91	Ascensori e montacarichi.....	58
Articolo 92	Distribuzione dell'energia elettrica.....	58
Articolo 93	Distribuzione del gas, serbatoi gpl interrati e fuori terra.....	58
Articolo 94	Ricarica dei veicoli elettrici.....	59
Articolo 95	Telecomunicazioni.....	59
Articolo 96	Manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	60
Articolo 97	Allineamenti e attacco a terra.....	61
Articolo 98	Aggetti e sporgenze degli edifici.....	62
Articolo 99	Superfici e facciate.....	63
Articolo 100	Balconi, terrazze, logge e porticati.....	63
Articolo 101	Gazebo, tettoie, pergolati, pergotende, tende da sole e brise soleil..	64
Articolo 102	Cortili e chiostrine.....	66
Articolo 103	Copertura a tetto o a terrazza.....	67
Articolo 104	Terrazzi coperti.....	67
Articolo 105	Stenditoi.....	67
Articolo 106	Posizione delle costruzioni nel lotto.....	68
Articolo 107	Norme di dettaglio riguardanti le costruzioni di pertinenza.....	68
Articolo 108	Piscine.....	69
Articolo 109	Ricoveri per attrezzi di giardinaggio.....	70
Articolo 110	Tettoie ad uso legnaia.....	70
Articolo 111	Aree di parcheggio scoperte e tettoie per autoveicoli.....	70
Articolo 112	Caratteristiche dei parcheggi privati.....	71
Articolo 113	Autorimesse e aree di sosta nel tessuto residenziale.....	71
Articolo 114	Rampe per l'accesso veicolare.....	72
Articolo 115	Garage.....	72
Articolo 116	Muri di sostegno.....	72
Articolo 117	Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche.....	73
Articolo 118	Serre solari bioclimatiche.....	74
Articolo 119	Fondazioni e intercapedini.....	75
Articolo 120	Murature.....	75
Articolo 121	Solai.....	75
Articolo 122	Coperture, tetti ventilati e tetti giardini pensili.....	76
Articolo 123	Pavimenti.....	76
Articolo 124	Intonaci.....	76

Articolo 125 Isolamento acustico	76
Articolo 126 Spazi e locali per la raccolta dei rifiuti	77
TITOLO IV	77
VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	77
Articolo 127 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	77
Articolo 128 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori –sospensioni dei lavori.....	77
Articolo 129 Osservanza del regolamento edilizio e sanzioni.....	77
TITOLO V	78
NORME TRANSITORIE	78
Articolo 132 Entrata in vigore del regolamento e norme transitorie.....	78

La redazione del presente regolamento è stata curata dall'architetto Eleonora Daga e dall'architetto Albertina Paparello del Servizio Politiche di Gestione ed Assetto del Territorio.

Si ringrazia per la collaborazione per gli apporti relativi alle materie di competenza: dott.ssa Grazia De Simone, arch. Stefano Gargano (Servizio Attività Produttive e Incoming), arch. Ugo De Angelis (Ufficio Pareri Paesaggistici e Piano del Colore).

Si ringraziano inoltre l'Ordine degli Architetti e degli Ingegneri della Provincia di Latina, nonché il Collegio dei Geometri per il prezioso contributo alla redazione del presente atto.

Premessa

Il presente Regolamento Edilizio rappresenta l'adeguamento del Regolamento Edilizio previgente, allo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET), recepito dalla Regione Lazio con deliberazione della Giunta Regionale n. 839 del 31 dicembre 2016, comunque in conformità alla L.R. 380/1999.

Lo Schema di Regolamento Edilizio Tipo, in attuazione dell'art. 4, comma 1-sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, stabilisce i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare in tutto il territorio nazionale i regolamenti edilizi comunali, comunque denominati, i cui contenuti costituiscono un livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza, dei diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, di cui all'art. 117, secondo comma, lettera e) e m) della Costituzione.

Il Regolamento Edilizio si articola in due Parti:

- a) nella Prima Parte, denominata "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia" è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
- b) nella Seconda Parte, denominata "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia" è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, è ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio nazionale.

In particolare, la Prima Parte, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, contiene il richiamo alla disciplina nazionale relativa alle materie di seguito elencate, la quale, pertanto, opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nel regolamento edilizio:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- e) norme generali attinenti:
 - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - e.3. alle servitù militari;
 - e.4. agli accessi stradali;
 - e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - e.6. ai siti contaminati;
- f) la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine archeologico, paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- g) le discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra le quali, in particolare, la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi e la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, sono contenute rispettivamente negli Allegati A e B al presente Regolamento Edilizio.

La Seconda Parte del Regolamento Edilizio, ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'Ente nonché alla qualità, sicurezza e sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella prima parte del Regolamento edilizio. I requisiti tecnici integrativi sono espressi attraverso norme prestazionali, che fissano risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla Seconda Parte del Regolamento Edilizio, sono stati osservati i seguenti principi generali:

- a) semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa;
- b) perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica, e l'igiene pubblica;
- c) incremento della sostenibilità ambientale e energetica;
- d) armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;
- e) applicazione della Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con L. 18 del 3 marzo 2009 (superamento delle barriere architettoniche) per garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non, a tutte le persone ed in particolare alle persone con disabilità e comunque alle fasce deboli dei cittadini, quali anziani e bambini;
- f) incremento della sicurezza pubblica e del recupero urbano, della riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quali valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica;
- g) incentivazione dello sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; rispetto del paesaggio quale elemento chiave del benessere personale e sociale, anche secondo i principi della Convenzione Europea del Paesaggio 20 ottobre 2000;
- h) garanzia del diritto di accesso alle informazioni, di partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia ed ambientale, per contribuire a tutelare il diritto di ogni persona, delle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la loro salute ed il loro benessere.

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Articolo 1 Oggetto ed efficacia del regolamento

1. Il presente regolamento edilizio disciplina, nell'ambito del territorio comunale, l'attività edilizia, gli interventi e le trasformazioni a essa connesse, le lottizzazioni e le opere di urbanizzazione che incidono sull'ambiente urbano ed extraurbano. Tali attività devono inoltre conformarsi:

- a) alla disciplina dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi vigenti;
- b) alle disposizioni sovraordinate dei regolamenti, delle leggi nazionali e regionali vigenti e applicabili in materia, come indicate nell'Allegato B alla DGR n. 243/2017, nonché alle loro modifiche e integrazioni che dovessero sopravvenire successivamente all'approvazione del presente regolamento.

2. Il regolamento edilizio:

- a) definisce le procedure per l'ottenimento dei titoli abilitativi riguardo la costruzione, la trasformazione, la manutenzione e la tutela delle unità edilizie e degli spazi scoperti nel sistema insediativo e nel territorio rurale;
- b) disciplina i metodi di controllo e di verifica dei processi di trasformazione delle unità edilizie e degli spazi scoperti;
- c) definisce i requisiti delle unità edilizie e degli spazi scoperti in relazione alle esigenze primarie dell'utenza singola e sociale;
- d) definisce i livelli di prestazione e le condizioni minime necessarie per il soddisfacimento delle suddette esigenze primarie nonché i relativi metodi di verifica e di misurazione;
- e) contiene le norme d'igiene aventi rilevanza edilizia ai sensi dell'art. 33 della Legge n. 1150/1942.

3. Per quanto riguarda gli interventi su edifici esistenti, questi devono essere adeguati alle relative prescrizioni per le parti su cui si interviene.

4. Negli edifici esistenti, che non rispondono alle norme del presente regolamento o che, pur rispondendovi risultano malsani o fatiscenti, a seguito di sopralluogo congiunto con funzionario della locale ASL, è vietato eseguire lavori di grande manutenzione, così come definiti dal DM del 26.06.2015 allegato 1 art.1.4.1, riparazione o trasformazione senza adeguare contestualmente gli edifici stessi alle norme del presente regolamento; sono esclusi da tale divieto gli edifici di importanza artistica, storica o archeologica, purché i lavori siano autorizzati dalla competente Soprintendenza.

5. La ricostruzione di edifici per qualsiasi causa demoliti o distrutti, sia essa parziale o totale, anche se volontaria, deve essere eseguita in piena conformità al presente regolamento.

Articolo 2 Modalità di aggiornamento del regolamento edilizio

1. Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale secondo le disposizioni nazionali e regionali previste per la sua approvazione, salvo quanto previsto nel successivo comma.

2. Il presente Regolamento è automaticamente aggiornato per adeguarlo a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e a sentenze definitive del Consiglio di Stato. Tale aggiornamento è effettuato con deliberazione di giunta comunale sentito il parere del dirigente preposto alla direzione dell'ufficio comunale competente in materia edilizia.

3. Le modifiche alle modalità di presentazione delle istanze e della relativa modulistica sono effettuate con provvedimento del dirigente preposto alla direzione dell'ufficio comunale

competente in materia edilizia, da pubblicarsi sul sito internet del Comune.

Articolo 3 Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi

1. Ai fini della definizione dei parametri urbanistici ed edilizi contemplati nel presente regolamento si fa riferimento alle definizioni uniformi contenute nell'Allegato A alla DGR n. 243/2017 e dei successivi aggiornamenti come previsti dall'art. 3, comma 3 dell'Intesa della Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016.

Articolo 4 Criteri di conversione fra volumi e superfici e superfici accessorie

1. Ai fini del rispetto delle quantità edificate o edificabili e delle dotazioni territoriali previste dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, e limitatamente ai casi in cui la strumentazione urbanistica preveda come riferimento le superfici e non i volumi, i rapporti di conversione fra il volume lordo e la superficie lorda e la verifica di conformità dei progetti alla disciplina urbanistica vigente devono effettuarsi attraverso il rispetto della seguente formula:

a) superficie lorda (SL in mq) x altezza lorda (AL in ml) <= volume lordo (VL in mc)

la superficie lorda SL e l'altezza lorda AL sono quelle misurate sul progetto presentato come definite ai sensi dell'art.3;

b) il volume lordo VL è quello prescritto dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti.

2. Ai fini della verifica di conformità di cui al comma precedente, per il calcolo dell'altezza lorda (AL) valgono le seguenti specificazioni:

a) l'altezza lorda AL non dovrà essere in ogni caso inferiore all'altezza definita dal piano regolatore generale vigente e assunta per il dimensionamento degli standard urbanistici di cui al DM n. 1444/1968;

b) per i locali abitabili realizzati nel sottotetto, l'altezza lorda è calcolata come media ponderata dell'altezza dal pavimento dell'intradosso del solaio di copertura.

3. Sono considerate superfici accessorie e pertanto sono escluse dal calcolo della superficie lorda e del volume lordo, qualora non diversamente disciplinato negli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti, le seguenti fattispecie come definite ai sensi dell'art.3:

a) i volumi tecnici come definiti dall'art.5;

b) gli ambienti interrati e gli ambienti seminterrati, il cui soffitto si trova ad una altezza non superiore a 70 cm rispetto alla quota del terreno adiacente secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, purché tali ambienti non siano destinati a residenze, uffici o attività produttive, con esclusione di quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare; resta ferma la possibilità di deroga a tale previsione da parte degli strumenti urbanistici attuativi nel rispetto della pianificazione urbanistica generale.

c) le gallerie e gli spazi pedonali coperti che risultano aperti al pubblico transito per atto registrato e trascritto a favore del Comune;

d) le logge, limitatamente alla profondità non eccedente i 2,50 ml

e) i balconi, i ballatoi e le terrazze scoperte come definiti all'art.102;

f) i gazebo, le tettoie e i pergolati come definiti all'art.103;

g) gli spazi condominiali di collegamento verticale e gli androni condominiali; i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale a terra, una sola volta;

h) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio, purché in numero non superiore al numero delle unità immobiliari previste nell'edificio;

i) i muri perimetrali dei locali accessori come definiti al presente articolo purché costituiscano muri perimetrali esterni dell'edificio.

4. Sono inoltre considerate superfici accessorie, qualora non diversamente disciplinato negli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti:

a) i portici/porticati, purché aperti per almeno 2 lati ed aperti per il 50% della superficie costituita dai lati e purché di superficie non superiore al 25% di quella dell'unità immobiliare afferente. Devono essere considerati portici/porticati anche le strutture che superano detta percentuale, ma la parte eccedente il 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente e fino al massimo consentito del 50%, non può essere considerata superficie accessoria, quindi non può essere esclusa dal calcolo della superficie lorda, con conseguente rilevanza della relativa volumetria nel computo della consistenza edilizia;

b) i sottotetti non accessibili e non praticabili;

c) i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza utile pari o inferiore a 2,20 m, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile. Restano ferme, in ogni caso, le previsioni della LR n. 13/2009 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti);

d) i terrazzi coperti, ad esclusione di quelli al piano terra, con superficie coperta non eccedente la misura del 50% dell'unità residenziale di riferimento;

e) pensiline a sbalzo, garage e locali interrati, stenditoi, cisterne, tettoie ad uso legnaia, forni e barbecue.

5. In applicazione della LR n. 6/2008, al fine di favorire la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione dei consumi energetici degli edifici, sono altresì esclusi dal calcolo della superficie lorda e del volume lordo:

a) gli spessori delle pareti perimetrali per la parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di 30 cm;

b) gli spessori dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 cm e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 30 cm;

c) le serre solari di dimensioni non superiori al 30 per cento della superficie utile dell'unità abitativa realizzata, costruite sia in aderenza che in adiacenza, con almeno tre lati e soffitto realizzati a vetro o materiali adatti allo scopo o con una superficie vetrata o di materiale equivalente di congrue dimensioni e non possono prevedere la permanenza di persone o arredi;

d) le torri del vento e gli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno.

6. Ai fini dell'applicazione del comma precedente, il contenimento dei consumi energetici deve essere dimostrato da una opportuna relazione tecnica asseverata, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo.

Articolo 5 Volumi tecnici

1. A integrazione di quanto specificato nell'Allegato A alla DGR n. 243/2017 devono intendersi volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche. A maggior chiarimento e a titolo esemplificativo, possono essere considerati volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, i locali occorrenti per contenere il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie, o di ventilazione, gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento, comprese le serre solari. Non sono, invece, da

considerarsi come volumi tecnici, sempre a titolo esemplificativo i sottotetti, il vano scala (per la parte sottostante la linea di gronda), gli stenditoi coperti e i locali di sgombero. Sono da considerare volumi accessori e pertanto non computabili ai fini del calcolo della volumetria del fabbricato esclusivamente i volumi dei sottotetti che rispondono ai criteri della circolare regionale 45 REC del 03/12/1999 ossia i volumi entro le falde del tetto aventi altezza massima utile interna non superiore a ml 2,20, falde a zero e pendenza non superiore al 35%, purché i locali in essi contenuti non siano utilizzabili per residenze, uffici o attività produttive.

2- I volumi tecnici non potranno avere altezza interna superiore a ml 2.20, possono avere aperture verso l'esterno di dimensioni sufficienti all'aerazione dei locali ai fini della localizzazione degli impianti e potranno essere accessibili esclusivamente dal corpo scale condominiale. Le aperture finestrate non potranno avere un'altezza da terra inferiore a 1,80 ml. Non sono consentiti per tali locali accessi ai terrazzi condominiali, né porte o porte-finestre, né avere collegamento con i locali privati sottostanti. Qualora situati su ultimo piano il terrazzo condominiale dovrà essere accatastato come bene comune non censibile e dovrà essere stipulato apposito atto d'obbligo, nel quale l'impresa e i successivi acquirenti si impegnano a non cambiare la destinazione d'uso dei locali tecnici.

3. Per l'accesso ai volumi tecnici, valgono le seguenti prescrizioni:

a) se previsti a servizio di case unifamiliari e simili (ville bi-trifamiliari, case a schiera, ecc.) o su aree di pertinenza di singole unità immobiliari, l'accesso ai volumi tecnici deve essere assicurato dall'esterno dell'abitazione o tramite botola con scala retraibile in caso impossibilità all'accesso dall'esterno;

b) se previsti sui lastrici condominiali dei fabbricati, ai vani tecnici non possono attribuirsi aree esterne di pertinenza di proprietà esclusiva e l'accesso deve avvenire esclusivamente da area comune.

4. In applicazione della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al fine di incentivare l'installazione di ascensori o di impianti similari anche nel caso di edifici esistenti o per quelli di nuova costruzione non obbligati alla immediata installazione degli impianti stessi, il vano corsa dell'ascensore è considerato volume tecnico, qualora non sia diversamente normato da strumenti urbanistici vigenti.

Articolo 6 Interventi edilizi e titoli abilitativi

1. Per la definizione di tali interventi e titoli abilitativi si rimanda a quanto stabilito dal DPR.380/2001.

Articolo 7 Presentazione e formazione dei titoli abilitativi

1. Per la definizione di tali interventi e titoli abilitativi si rimanda a quanto stabilito dal DPR.380/2001.

Articolo 8 Varianti ai titoli abilitativi

1. Per la definizione di tali interventi e titoli abilitativi si rimanda a a quanto stabilito dal DPR.380/2001.

Articolo 9 Moduli unificati

1. L'amministrazione comunale, al fine di facilitare i procedimenti amministrativi di cui al presente regolamento, predispone e aggiorna moduli unificati conformi alle disposizioni nazionali e regionali in materia e in particolare alla Determinazione regionale n. G08525 del

19 giugno 2017. I moduli predisposti dallo sportello unico per l'edilizia sono resi disponibili, in formato elettronico sul sito internet del Comune. Dall'entrata in vigore del Portale Telematico SUE, i modelli disponibili sullo stesso vanno compilati in formato elettronico dal tecnico progettista.

Articolo 10 Interventi su unità edilizie soggette a tutela

1 Per la definizione di tali interventi e titoli abilitativi si rimanda a quanto stabilito dal DPR.380/2001 e D.LGS.42/2004.

2 I progetti degli interventi relativi alle unità edilizie soggette, anche solo parzialmente, a tutela ai sensi del DLgs n. 42/2004 o della normativa urbanistica vigente ovvero ricadenti nella zona R0 come definita dallo strumento urbanistico generale vigente, e individuate con campitura in rosso nelle Tavole del PTPR, devono tendere alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle superfetazioni che possano costituire alterazioni pregiudiziali all'attuale aspetto architettonico e monumentale. A tale fine tali progetti devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

3 Per le unità edilizie sottoposte alla disciplina del codice dei beni culturali e del paesaggio l'atto di assenso alla realizzazione degli interventi è rilasciato dalla competente Soprintendenza, e/o dalla Regione o dal Comune per le funzioni delegate e subdelegate secondo la vigente normativa. Negli altri casi l'atto di assenso è rilasciato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia nell'ambito del procedimento ordinario di rilascio del titolo edilizio, anche sentito il parere dell'organo comunale competente al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche in subdelega ai sensi della L.R. n. 59/1995.

4 L'atto di assenso deve essere preventivamente acquisito prima dell'inizio dei lavori.

5 Gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria relative agli immobili o a parti di immobili di cui al precedente comma, sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

6 Tutto ciò che costituisce e completa la decorazione architettonica degli edifici di cui al comma 1, tanto all'esterno quanto all'interno, come colonne, pilastri, (anche se non necessari alla statica), mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, sculture in alto e basso rilievo, vasi od altro, facenti parte dell'architettura dell'edificio, si intende far parte integrante dell'edificio stesso e non può essere asportato od in qualsiasi maniera modificato senza preventiva autorizzazione.

7 A tale vincolo sono soggetti anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre e i graffiti ed altra qualsiasi opera di carattere monumentale o storico o che abbia altrimenti forma di bellezza, esposta da tempo alla vista del pubblico, anche se infissa od aderente ad edifici non contemplati nel presente articolo.

8 Nel caso di demolizioni o trasformazioni di immobili regolarmente autorizzate, il Comune può prescrivere che tali memorie siano conservate in luogo da determinarsi durante l'esecuzione dei lavori, e successivamente siano collocate convenientemente nel nuovo edificio od in luoghi prossimi o conservate in pubbliche raccolte.

PARTE SECONDA

Capo I

Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

Disposizioni organizzative e procedurali SUE, SUAP e organismi consultivi

Articolo 11 Sportello unico per l'edilizia (SUE)

1. Il Comune, per la gestione unitaria dei procedimenti disciplinati dal presente regolamento, istituisce, ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 380/2001, lo sportello unico per l'edilizia (SUE).
2. Il SUE svolge le attività di informazione, di ricezione delle dichiarazioni, segnalazioni, denunce o istanze edilizie, di procedure in tema di accesso ai documenti amministrativi del Settore in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli art. 22 e seguenti della L 7 agosto 1990 n.241 e s.m.i, di istruttoria e di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia.
3. Il responsabile del SUE è il dirigente preposto alla direzione dell'ufficio comunale competente in materia edilizia; al responsabile competono in via generale l'adozione dei titoli abilitativi e delle certificazioni, la nomina del Responsabile del Procedimento nonché l'esercizio dei poteri sostitutivi.
4. Il SUE acquisisce ai fini del perfezionamento del titolo abilitativo, direttamente o tramite Conferenza di Servizi ai sensi della L. n. 241/1990 e s.m.i., gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;
5. Assicura al richiedente una risposta unica e tempestiva, in luogo degli altri Settori comunali e di tutte le Amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico artistico o alla tutela della salute, della sicurezza e della pubblica incolumità. Pertanto, le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo Sportello Unico: gli altri uffici comunali e le altre amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati, salvo diversa specifica previsione di legge, e sono tenute a trasmettere immediatamente al SUE tutte le segnalazioni, le domande, gli atti e la documentazione ad essi eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente, ad esclusione degli adempimenti previsti all'art.94 del DPR.380/2001 e s.m.i. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160;
6. Il SUE cura i rapporti tra il soggetto interessato, l'amministrazione comunale e gli altri enti e le amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia. Tutte le comunicazioni tra l'amministrazione comunale e il soggetto interessato vengono trasmesse esclusivamente attraverso il SUE.
7. Procede al rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art. 20 del d.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni urbanistiche, le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico e, nei casi in cui il Comune assume funzioni delegate dalla normativa statale e/o regionale, procede al rilascio dei provvedimenti in materia paesaggistico-ambientale, idrogeologica e comunque in tutte le materie rilevanti ai fini della trasformazione edilizia del territorio comunale.
8. Accertamento delle violazioni.
9. Cura, ove previsto dalle vigenti disposizioni, la pubblicazione degli atti all'Albo pretorio o

nelle forme previste dalle stesse disposizioni.

10. Gestisce gli archivi cartacei e informattizzati del settore.

11. Il SUE predispone e aggiorna i modelli unificati di cui all'art.9 e ne cura la pubblicazione sul sito internet del Comune o sul Portale Telematico quando istituito.

12. Le modalità di presentazione al SUE delle dichiarazioni, segnalazioni, denunce o istanze edilizie possono essere aggiornate e modificate in relazione a innovazioni organizzative e tecnologiche dell'ufficio; le modifiche sono tempestivamente e preventivamente comunicate nelle forme previste dalla legge e pubblicate sul sito internet del Comune.

13. Il SUE, nell'ambito dei procedimenti si rilascio dei titoli abilitativi, può istituire e avvalersi della commissione locale per il paesaggio di cui all'art.12 per l'esame dei progetti relativamente alla qualità estetica e all'inserimento paesaggistico.

14. Nel caso di approvazione di un Regolamento Comunale di funzionamento del SUE, le norme del presente articolo s'intendono automaticamente integrate con quelle di detto Regolamento che prevalgono sulle precedenti.

Articolo 12 Commissione locale per il paesaggio

1. Il Comune può avvalersi, per le funzioni di cui all'art. 146, comma 6, del Codice dei beni culturali e del paesaggio e dell'art. 1 della LR n. 8/2012, di apposite strutture tecniche distinte dallo sportello unico per l'edilizia in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche nonché di garantire la differenziazione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia.

2. Il Comune, in relazione alle specifiche esigenze di tutela paesaggistica, può istituire la commissione locale per il paesaggio ai sensi dell'art. 2 della LR n. 8/2012 anche in forma associata con altri comuni.

3. La commissione è composta da tre esperti in materia paesaggistica e ambientale, interni o esterni all'amministrazione comunale.

4. I componenti esterni all'amministrazione comunale sono designati dalla giunta comunale nel rispetto dei requisiti di cui all'art. 146, comma 6, del DLgs n. 42/2004 e all'art. 2, comma 3, della LR n. 8/2012 e in ottemperanza alle prescrizioni di cui all'art. 58 del DLgs n. 267/2000. Il sindaco, acquisiti i risultati delle votazioni della giunta comunale, nomina la commissione per il paesaggio. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro, esso deve essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la sua nomina. Sono considerati dimissionari i membri che senza giustificato motivo risultano assenti per 3 sedute consecutive. I membri durano in carica 5 anni e possono essere rinominati una sola volta. In ogni caso, si procede al rinnovo della commissione dopo l'elezione del sindaco. Non possono fare parte, contemporaneamente, della commissione per il paesaggio i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado. I membri designati non possono essere dipendenti dell'amministrazione comunale di Latina.

5. La commissione per il paesaggio viene convocata dal responsabile dell'area competente in materia previo accordo con il presidente. La convocazione può avvenire anche a mezzo di posta elettronica certificata. Nella seduta di insediamento, la commissione nomina a maggioranza il presidente. In mancanza di accordo per la nomina entro le due sedute successive a quella di insediamento, il sindaco provvede in via surrogata a nominare il presidente. La commissione, nella seduta di insediamento, stabilisce inoltre le proprie modalità di funzionamento.

6. Partecipa alle riunioni senza diritto di voto e con funzioni di coordinamento tra gli uffici, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia o suo delegato che potrà essere supportato dai propri collaboratori per illustrare le istruttorie delle pratiche da esaminare e da un collaboratore amministrativo che svolge le funzioni di segretario. Alle riunioni può essere

presente, con funzione di mera audizione e senza diritto di voto, il sindaco o un assessore suo delegato. I membri non possono presenziare all'esame e alla votazione di progetti da essi elaborati o alla quale esecuzione siano comunque interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale. I verbali delle adunanze, firmati dal presidente e dal segretario, sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione del parere dato, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto; i verbali sono pubblici. Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza del presidente più un membro della commissione.

Articolo 13 Commissione agraria

1. Il SUAP si avvale del parere consultivo della commissione agraria, ai sensi dell'art. 57, comma 6 e 57-bis, comma 1 lett. b) della LR n. 38/1999, nei procedimenti edilizi relativi a immobili e opere ricadenti nel territorio agricolo come definito dagli strumenti urbanistici generali vigenti.

Articolo 14 Sportello unico per le attività produttive

1. Al SUAP, ai sensi del DPR n. 160/2010, competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti edilizi inerenti le attività produttive.
2. Il SUAP nell'ambito dei i procedimenti unici in materia di attività produttive ai sensi degli artt.7 e 8 del DPR 160/2010, gestisce, tra gli altri, quelli a contenuto edilizio, comportanti l'acquisizione di eventuali pareri e/o atti d'assenso comunque denominati, da parte di altri uffici o servizi.

Articolo 15 Interventi ammissibili con procedura d'urgenza

1. Nei casi in cui un manufatto o parte di esso costituisce minaccia, pericolo o danno a cose e persone, il proprietario, i conduttori, o comunque gli occupanti, sono obbligati a provvedere, alla esecuzione delle opere provvisorie indispensabili a evitare imminenti pericoli o danni, anche senza domanda preventiva e relativo titolo abilitativo.
2. È fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori al sindaco e di presentare, entro 15 (quindici) giorni dall'inizio di questi ultimi, la relativa domanda di titolo abilitativo corredata dai prescritti allegati.
3. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, deve darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.

Articolo 16 Coordinamento fra SUE, SUAP e altri Settori dell'Ente

1. Al servizio SUE competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti non inerenti attività produttive, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia, urbanistica ed amministrativa, secondo la normativa vigente.
2. Tutte le domande e tutti gli atti inerenti attività produttive indirizzate erroneamente allo SUE, ad altri Uffici o genericamente all'Ente devono intendersi irricevibili in quanto le stesse sono acquisite direttamente al SUAP, attraverso il Portale telematico "impresainungiorno.gov.it".
3. Nel caso di istanze contenenti progetti edilizi che comportano variante urbanistica puntuale, presentate al SUAP ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010, spetta agli uffici del Servizio di pianificazione e assetto del territorio, l'attestazione urbanistica propedeutica e vincolante sulla sussistenza dei presupposti di cui allo stesso art.8 comma 1, per consentire

al SUAP l'indizione della Conferenza di Servizi finalizzata all'esame dei progetti medesimi.

Articolo 17 Gestione telematica delle pratiche edilizie.

1. I procedimenti per il rilascio del permesso di costruire e per il controllo sulle segnalazioni certificate di inizio attività, sulle comunicazioni di inizio lavori ed ogni altro procedimento in materia edilizia sono disciplinati dal D.P.R. n. 380/2001, dai regolamenti comunali in materia di procedimento amministrativo, dal presente regolamento e da appositi provvedimenti organizzativi in materia, interni all'Amministrazione Comunale, ai sensi dei quali sono individuati i Responsabili di procedimento e il Dirigente competente all'adozione del provvedimento finale.

2. In adeguamento alle disposizioni del Testo Unico n. 82/2005 sull'informatizzazione della Pubblica Amministrazione, il Comune, l'ente si è dotata di apposita piattaforma informatica per la presentazione e la gestione delle istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia.

3. Le specifiche tecniche degli elaborati progettuali, anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale, sono definite con apposito atto comunale quale determina dirigenziale o deliberazione di Giunta Comunale.

4. Nelle more dell'approvazione del regolamento, a ciascuna istanza che comporti demolizioni di corpi di fabbrica esistenti o di parte di essi, ricostruzione di corpi di fabbrica demoliti o nuove costruzioni, in allegato al progetto, saranno trasmessi i file di progetto in formato pdf nativo.

5. Il Dirigente del Settore, con propria determinazione dirigenziale, può modificare il formato richiesto per i file di progetto al fine di adeguarlo alle necessità di aggiornamento della cartografia digitale comunale (SIT comunale).

Capo II

Altre procedure e adempimenti edilizi

Articolo 18 Procedimento per il riesame di titoli abilitativi efficaci - Autotutela per l'annullamento d'ufficio di un provvedimento amministrativo illegittimo.

1. La richiesta di annullamento in autotutela di un titolo abilitativo rilasciato ovvero formatosi ai sensi di legge, può essere presentata da Soggetti contro-interessati, da altre Amministrazioni pubbliche, da Enti gestori di servizi a rete o da Soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati che vi abbiano interesse entro e non oltre il termine massimo di 18 mesi, stabilito dall'art. 21-nonies della Legge 241/1990, a decorrere dalla data di perfezionamento del titolo abilitativo.

2. Il Dirigente del Settore, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, nonché la fondatezza dei vizi di legittimità indicati, avvia il procedimento. Dell'avvio del procedimento è data notizia, nelle forme previste dall'art. 8 della legge 241/90, al Soggetto richiedente e dal titolare del titolo abilitativo. Il Dirigente del Servizio, nei successivi trenta giorni, avvia una nuova istruttoria al termine della quale, in base alle risultanze del riesame, contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando allo stesso un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni. Trascorso il termine indicato per la presentazione delle osservazioni da parte del titolare, nei successivi quindici giorni, provvede sulla richiesta, tenuto conto dei seguenti elementi:

- a) avvenuto accertamento dei vizi di legittimità contestati;
- b) possibilità di sanare i vizi riscontrati;

- c) l'esistenza di un interesse concreto ed attuale del titolare dell'istanza all'annullamento del titolo abilitativo;
- d) interesse dei soggetti privati coinvolti dall'annullamento e l'interesse specifico del Comune all'eventuale rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica;
- e) valutazione delle osservazioni eventualmente pervenute.

Articolo 19 Istanza di riesame di procedimenti conclusi o archiviati.

1. A seguito dell'emanazione del provvedimento definitivo di diniego è possibile presentare una nuova istanza e nuovo progetto con atti e documenti tendenti a rimuovere le cause che hanno comportato l'emanazione dell'atto di diniego. In tal caso viene attivato un nuovo procedimento che, tuttavia, non comporta la reiterazione degli atti la cui validità non risulta inficiata dall'atto di diniego emanato. I titoli abilitativi edilizi decaduti per decorrenza dei termini o le istanze archiviate per un qualunque motivo non possono essere riattivate con la sola presentazione della domanda di riattivazione/riesame, ma deve essere presentata nuova istanza.

Articolo 20 Certificato di destinazione urbanistica

1. Gli interessati possono presentare domanda al SUE o allo sportello telematico istituito per ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica
2. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica, redatta sul modello unificato fornito dall'amministrazione comunale, va corredata da estratto della mappa catastale di epoca non anteriore a sei mesi, nonché dall'attestato di versamento dei diritti istruttori.
3. Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art.30 del DPR.380/2001, è rilasciato agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte del SUE e specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, la sussistenza di eventuali vincoli o limitazioni sovraordinate alla trasformazione e le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati.
4. Superato tale termine, il tecnico può autocertificare la destinazione urbanistica dell'area oggetto di richiesta.
5. Il certificato conserva validità fino a quando non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici o della normativa sovraordinata che comportino variazione delle informazioni in esso contenute e comunque per un periodo non superiore ad un anno dalla data del rilascio.
6. Il certificato di destinazione urbanistica accerta esclusivamente la destinazione urbanistica dell'area interessata e riferirà dei parametri edilizi vigenti, ma non l'esistenza di eventuali asservimenti o servitù pregresse.

Articolo 21 Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione

1. Le disposizioni in materia di costo di costruzione si applicano negli interventi di "trasformazione urbanistica del territorio", anche se ciò non comporti la realizzazione di manufatti e/o costruzioni riconducibili alla realizzazione di "manufatti edilizi". Il contributo in questione, è comunque dovuto in presenza di "trasformazione edilizia" che, pur senza esecuzione fisica di opere si rivela produttiva di vantaggi economici connessi all'utilizzazione.

2. Il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 è determinato in base a tabelle parametriche approvate dal Consiglio Comunale ed aggiornate periodicamente nelle forme di legge. La riduzione o l'esonero dal versamento del contributo sono regolati dall'art. 17 del D.P.R.380/2001. A richiesta del richiedente il titolo abilitativo, è consentita la rateizzazione del contributo in tre rate di pari importo di cui la prima da versare entro la data di rilascio e le altre due a cadenza semestrale a partire dalla detta data. **In caso di ritardato versamento, per ciascuna rata saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001.** L'accoglimento dell'istanza di rateizzazione è subordinata all'effettivo versamento della prima rata e alla presentazione di un originale della polizza fideiussoria a favore del Comune di importo pari alla somma delle due rate dovute maggiorata del 40% a garanzia delle eventuali sanzioni per ritardato pagamento. Tale garanzia può essere prestata, nei confronti degli Enti pubblici, da:

- a) Istituti di credito con Sede nel territorio della Comunità Europea;
- b) Compagnie Assicurative con Sede nel territorio della Comunità Europea che abbiano un fatturato annuo minimo pari a 500.000,00 Euro;

3. La garanzia finanziaria dovrà contenere le seguenti clausole:

- a) esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C. e sia ai termini di cui all'art. 1957 commi 1 e 2 C.C.;
- b) essere intestata a tutti i titolari della Pratica Edilizia, solidalmente responsabili;
- c) essere irrevocabile senza il consenso del Comune;
- d) essere valida fino a comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune;
- e) essere del tipo "a prima richiesta" del Comune;

4. Precisamente, la rata scaduta dovrà essere escutibile entro 15 (quindici) giorni mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune. In caso contrario saranno attivate le procedure coattive di riscossione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

In caso di pagamento da parte del garante, la quietanza verrà rilasciata per la sola rata saldata, ferma restando la validità della garanzia fino a svincolo o liberatoria da parte del Comune.

5. In caso di variazione della titolarità della pratica edilizia, tutte le garanzie prestate relative alla pratica stessa dovranno essere volturate tramite presentazione di nuove garanzie finanziarie a nome del nuovo titolare oppure tramite apposita appendice di variazione del nominativo alle garanzie già presentate. Le nuove garanzie o l'appendice dovranno essere presentate contestualmente alla denuncia di variazione di titolarità.

6. Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella garanzia, contrastanti con quanto sopra descritto, non saranno accettate con conseguente pagamento in soluzione unica di quanto dovuto.

7. Interventi soggetti a permessi di costruire o di SCIA alternativa

7.1 Il contributo di costruzione è dovuto, in linea di massima, per i seguenti interventi:

- a) Nuove costruzioni, comprese sopraelevazioni ed ampliamenti in genere;
- b) Varianti a permessi di costruire o modifica di manufatti edilizi che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
- c) Varianti a permessi di costruire sulla sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lg.vo 42/2004;
- d) Ristrutturazioni urbanistiche;
- e) Ristrutturazioni edilizie "pesanti" che comportino modifiche del volume, oltre i limiti di tolleranza consentiti dalle leggi vigenti ovvero che, limitatamente agli immobili compresi

nelle zone omogenee R0 comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché, per gli interventi su immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgvo 42/2004, che comportino modificazioni della sagoma;

f) Pertinenze qualificate come nuove costruzioni o tali da determinare un volume superiore al 20% di quello principale.

8.Frazionamenti, accorpamenti, cambi di destinazione d'uso

8.1 Sono soggetti a permesso di costruire o SCIA sostitutiva e quindi a contributo di costruzione:

a) Cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti. Se il cambio di destinazione d'uso non avviene a seguito di ristrutturazioni edili il contributo sarà di regola dovuto limitatamente all'incidenza che ha il cambio sui maggiori oneri di urbanizzazione;

b) Ristrutturazioni edilizie, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee R0 comportino mutamenti della destinazione d'uso.

8.2 Sono altresì soggetti a contributo di costruzione commisurato alle sole opere di urbanizzazione, accorpamenti e frazionamenti comportanti:

a) Aumento del carico urbanistico;

b) Aumento della superficie calpestabile non superiore al 20% per edifici unifamiliari.

9.Ristrutturazioni edilizie

9.1 In tale categoria rientrano diverse tipologie di interventi:

a) Modifica del preesistente fabbricato, senza demolizione dello stesso, comprendente, in via non esaustiva, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

b) Demolizione e ricostruzione per la quale è richiesta la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e di risparmio energetico;

c) Interventi volti al ripristino degli edifici, o parti di esso eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

9.2 Detti interventi sono comunque soggetti al pagamento degli oneri per la ristrutturazione (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione), come previsto dall'art.16 comma 10 ultimo periodo, del DPR.380/2001).

9.3 Resta inteso che si richiede il preventivo rilascio del permesso di costruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, o delle superfici, oppure che :

a) Limitatamente agli immobili compresi nelle zone R0, comportino mutamenti di destinazione d'uso;

b) Limitatamente agli immobili vincolati ai sensi del D.Lg.vo 42/2004, comportino modificazioni della sagoma.

9.4 Con riferimento a queste specifiche di ristrutturazione edilizia, che richiedono il rilascio del P.d.C., è dovuto il pagamento del contributo di costruzione.

Articolo 22 Atti di vincolo, atti di cessione gratuita ai fini edilizi, atti d'obbligo unilaterali

1. Ai fini del presente articolo, si intendono atti di vincolo, atti di cessione gratuita ai fini edilizi, nonché atti d'obbligo unilaterali (inclusi quelli previsti dalla L.R. n. 38/1999), tutti gli atti a cui la legislazione di settore annette tale locuzione.
2. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, ricadono in detta categoria i c.d. vincoli di "asservimento". L'asservimento è una condizione oggettiva del fondo, impressa dal proprietario del fondo asservito e cristallizzata nell'originario titolo abilitativo rilasciato al proprietario del fondo beneficiario in termini volumetrici, destinata a permanere per il tempo previsto, nonostante le vicende relative alla zonizzazione ed ai relativi indici conformativi. Si tratta di un asservimento giuridico oggettivo tipico del regime conformativo dei suoli.
3. Per atti di cessione cd. gratuita di aree al Comune si intendono, per altro verso, tutti quegli atti effettuati dal privato a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come previsto già dall'art. 11 della legge n. 10/77 ed ora dall'art. 16 del TU n. 380/2001 e/o in esecuzione di convenzione di lottizzazione.
4. I cd. "atti d'obbligo", con i quali i privati, in vista e a fronte dell'emanazione del titolo edilizio, assumono obbligazioni volta a volta di dare o fare, non rivestono autonoma efficacia negoziale, in quanto confluiscono nel provvedimento edilizio e con esso sono funzionalmente collegati, divenendone elemento accidentale.
5. In tema di trascrizione e/o iscrizione dei vincoli si richiama l'art. 6 comma 5 quaterdecies del Decreto Legge del 2 marzo 2012 n. 16, convertito in legge 26 aprile 2012 n. 44, pubblicata in G.U. il 28 aprile 2012 n. 44, nella parte in cui ha introdotto nel codice civile l'art. 2645 quater rubricato come Trascrizione di atti costitutivi di vincolo.
6. Si devono trascrivere, se hanno per oggetto beni immobili, gli atti di diritto privato, i contratti e gli altri atti di diritto privato, anche unilaterali, nonché le convenzioni e i contratti con i quali vengono costituiti a favore dello Stato, della regione, degli altri enti pubblici territoriali ovvero di enti svolgenti un servizio di interesse pubblico, vincoli di uso pubblico o comunque ogni altro vincolo a qualsiasi fine richiesto dalle normative statali e regionali, dagli strumenti urbanistici comunali nonché dai conseguenti strumenti di pianificazione territoriale e dalle convenzioni urbanistiche a essi relative.
7. Se non diversamente stabilito dalla strumentazione vigente e/o dalla legge, è ammessa la cessione di cubatura tra zone omogenee della stessa categoria non contigue nell'ambito dello stesso piano attuativo, previa richiesta e ottenimento di autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale.

Articolo 23 Diritti comunali e rimborso spese

1. L'amministrazione comunale, con apposito atto, stabilisce la forma e l'ammontare dei diritti comunali e del rimborso spese di cui all'art. 10 del DLgs n. 8/1993 (convertito con legge n. 68/1993) per i seguenti servizi:
 - a) esame dei progetti;
 - b) redazione di verbali;
 - c) emissione di certificati;
 - d) sopralluoghi;
 - e) autorizzazioni;
 - f) modelli amministrativi;
 - g) ogni altro servizio che comporti spese per l'amministrazione comunale.
2. L'atto che definisce tali importi è pubblicato sul sito internet del Comune.

Articolo 24 Notificazioni e comunicazioni

1. Tutte le notificazioni di atti da parte del Comune sono eseguite nelle forme di legge.
2. Per le comunicazioni ordinarie, per le quali la legge non prevede la notificazione, il Comune può utilizzare le modalità più opportune, tra le quali la posta elettronica e la posta elettronica certificata.

Articolo 25 Proroga dei titoli abilitativi

1. Si definisce proroga del titolo abilitativo, l'estensione del rapporto amministrativo dell'originario Permesso di Costruire per la sola parte di opera non ancora eseguita. Il possessore del titolo abilitativo, prima che intervengano le scadenze dei termini di inizio e di fine dei lavori, può inoltrare una richiesta di proroga unitamente alla documentazione comprovante i fatti avvenuti. Su richiesta del titolare potranno essere prorogate le date di inizio e fine lavori, a condizione che siano state formalmente documentate e comunicate al Comune le cause di forza maggiore che ne abbiano impedito l'esecuzione ed il tempo di incidenza dei fatti, indipendenti da vicende e/o condizioni del richiedente.
2. L'istanza di proroga sarà in ogni caso inoltrata prima della decadenza del titolo abilitativo unitamente alla documentazione comprovante i fatti avvenuti. Ai sensi dell'art. 15 comma 2 del D.P.R. 380/2001 il Dirigente del Settore, con provvedimento motivato, può concedere una proroga in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso di costruire alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga stessa avrà durata massima di un anno. Il titolare può presentare istanza di rinnovo del titolo abilitativo in conformità alle norme vigenti al momento della richiesta. Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità del Permesso di Costruire dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire, a meno che i lavori medesimi non rientrino tra quelli realizzabili con SCIA o CILA; in tal caso dovrà essere presentata una SCIA o una CILA in relazione ai lavori da eseguire, previo ricalcolo del contributo di concessione del nuovo titolo a cui deve essere detratto quanto già versato.

Articolo 26 Rinnovo, trasferimento dei titoli abilitativi

1. Si definisce rinnovo del titolo abilitativo, l'avvio, ex novo, di un procedimento amministrativo, compreso la richiesta e il rilascio di tutti gli eventuali pareri, nulla osta o autorizzazioni comunque denominati, riferiti al contesto normativo vigente al momento della richiesta di rinnovo, volto al rilascio di un nuovo ed autonomo titolo abilitativo finalizzato a dare seguito alla realizzazione del medesimo fabbricato, per le sole opere rimaste incompiute, già assentite con precedente titolo.
2. Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità del Permesso di Costruire, l'interessato dovrà richiedere un nuovo idoneo titolo abilitativo/edilizio in relazione al tipo di intervento edilizio da eseguire. Alla nuova istanza si dovrà allegare il modello per il calcolo del contributo di costruzione, a cui deve essere detratto quanto già versato.
3. Per il rinnovo del titolo abilitativo, non sarà dovuto alcun contributo di costruzione qualora, per la natura degli interventi ancora da eseguire, le norme vigenti non prevedono la corresponsione di alcun contributo.
4. Il rinnovo può essere richiesto anche successivamente alla scadenza del termine di validità del permesso di costruire originario.
5. All'istanza deve essere allegata la relazione tecnica e gli elaborati descrittivi delle opere

che ancora risultano da eseguire compreso un'adeguata documentazione fotografica. Il rinnovo è sempre subordinato alla verifica della conformità delle opere medesime alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rinnovo stesso. Ai fini del rinnovo del titolo edilizio si considerano già assentite e quindi non soggette alla verifica di cui al precedente periodo, le superfici costruite in vigore di precedenti norme regolamentari ove l'immobile risulta realizzato almeno per le parti strutturali (solai, pilastri e/o murature portanti e lastrico o tetto).

6. Per il trasferimento del titolo abilitativo (voltura), i successori o aventi causa dal titolare, entro sessanta giorni dall'acquisizione del titolo, devono comunicare allo sportello unico per l'edilizia, per iscritto, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del relativo atto o, in alternativa, fotocopia del documento con cui è avvenuto il trasferimento, redatto nelle forme di legge. Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto del titolo abilitativo. Nel caso di permesso di costruire, verrà rilasciato un nuovo titolo recante il nominativo dell'intestatario subentrato; se la comunicazione è avvenuta nei termini prescritti, non sono dovuti nuovamente i diritti di segreteria ma saranno apposti i bolli come per legge.

Titolo II

Disciplina dell'esecuzione dei lavori

CAPO I

Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Articolo 27 Inizio dei lavori, conduzione ed eventuale interruzione

1. Prima dell'inizio dei lavori, il titolare del permesso di costruire deve depositare, presso l'ufficio tecnico del Comune tramite pec o, se istituito, tramite il portale telematico, le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore con le quali essi accettano l'incarico loro affidato e comunicano il loro domicilio e la documentazione prevista dalla legge.

2. Per interventi soggetti alla presentazione di SCIA, tali dichiarazioni devono essere fornite contestualmente alla presentazione della SCIA stessa che costituisce anche comunicazione di inizio lavori. Tutti i termini normativi e regolamentari saranno conteggiati a partire dalla data di efficacia della segnalazione certificata.

3. Qualora il direttore dei lavori o il costruttore dovessero venire per qualsiasi ragione sostituiti, i lavori devono essere sospesi fino a quando non sia stata depositata presso l'ufficio tecnico del Comune, la dichiarazione del direttore lavori uscente sullo stato dei lavori realizzati e la dichiarazione di accettazione del subentrante.

4. Qualora il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione allo SUE, il Dirigente del servizio tecnico, appena ne viene a conoscenza, sospende l'efficacia del titolo edilizio.

5. I lavori devono essere condotti con continuità e devono essere eseguiti a regola d'arte e in conformità alle norme vigenti in materia.

6. Qualora i lavori iniziati dovessero essere interrotti per qualsiasi motivo, il titolare del titolo abilitativo deve darne immediata comunicazione al Comune indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa. Deve inoltre disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la pubblica incolumità e il pubblico decoro. Qualora il protrarsi dell'interruzione si prolunghi oltre 6 mesi, il Comune potrà emettere apposita ordinanza per intimare al proprietario o esecutore dell'opera di porre in atto ogni azione a salvaguardia dell'incolumità pubblica e del decoro,

7. Il Comune può far cessare, conseguentemente, l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata.

8. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, il titolare del PdC depositerà al SUE l'autorizzazione di cui all'art. 94 del d.P.R. 380/01 e s.m.i. Adempimento degli obblighi di legge e regolamentari per le costruzioni in zona sismica, se prevista.

9. Con modalità analoghe alla comunicazione di inizio lavori, verranno trasmesse comunicazioni relative a eventuali sospensioni e riprese dei lavori, sempre entro i termini di legge.

Articolo 28 Richiesta e consegna delle linee quotate

1. Per tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione o che comunque siano oggetto di prescrizioni planovolumetriche o che richiedono opere di allaccio alle reti di urbanizzazione, ivi incluse le strade, prima dell'inizio dei lavori il direttore dei lavori è tenuto a richiedere al SUE la ricognizione delle linee e dei punti quotati a cui deve essere riferita la posizione delle opere da realizzare. La ricognizione deve effettuarsi tramite sopralluogo sul cantiere di personale dell'amministrazione comunale a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari.

2. Il sopralluogo per la redazione del verbale di linee e quote è soggetto al pagamento di diritti amministrativi.

3. Le risultanze del sopralluogo sono trascritte su verbale, con allegata idonea planimetria, da registrarsi in doppio esemplare, sottoscritto dal titolare del titolo abilitativo edilizio o suo delegato e dal rappresentante dell'amministrazione comunale. Copia del verbale deve essere conservato e reso disponibile tra la documentazione di cantiere.

Articolo 29 Progettista, direttore dei lavori e costruttore

1. Il progettista e il direttore dei lavori devono essere tecnici abilitati all'esercizio della professione, in regola coi crediti formativi professionali, iscritti nei rispettivi albi di ordini e collegi professionali—nell'ambito delle rispettive competenze, così come attribuite dalla legislazione vigente.

2. Entro l'ambito del territorio comunale è vietato l'esercizio della libera professione, al responsabile dell'ufficio tecnico comunale, agli altri tecnici dipendenti dell'amministrazione comunale, qualunque sia il rapporto di lavoro o di impiego con l'amministrazione stessa.

3. Il costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'attività nei modi previsti dalla vigente legislazione. Qualora le opere da eseguire siano di particolare importanza o richiedano specifica competenza, il costruttore dovrà presentare al Comune la necessaria documentazione attestante la sua idoneità.

4. Si richiamano le norme vigenti per l'esecuzione di impianti ed opere ex lege 1086/1971 e nelle zone sismiche che devono essere svolte esclusivamente da tecnici abilitati alle rispettive mansioni.

Articolo 30 Responsabilità del titolare, dei tecnici e del costruttore

1. La ditta esecutrice dei lavori è solidamente responsabile con il titolare del titolo abilitativo e con il direttore dei lavori di ogni inosservanza sia alle norme di legge e regolamentari, sia delle modalità esecutive stabilite nel titolo abilitativo.

2. L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento, in particolare quelle riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni, non limita in alcun caso la responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del progettista, del direttore dei lavori o dell'incaricato dei lavori nei limiti delle rispettive competenze, in caso di non osservanza

delle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Articolo 31 Ultimazione dei lavori, certificati di conformità, segnalazione certificata di agibilità.

1. Le disposizioni in materia di ultimazione dei lavori, certificazione di conformità, segnalazione certificata di agibilità sono definite all'art. 24 del DPR n. 380/2001.
2. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito dal titolo abilitativo, il titolare dovrà presentare istanza diretta a ottenere un nuovo titolo abilitativo con oggetto esclusivamente la parte non ultimata.
3. Per gli edifici privi del prescritto certificato di abitabilità o agibilità, anche se richiesto al momento della fine dei lavori, è facoltà degli aventi titolo di depositare al Comune il certificato di agibilità sono definite dal DPR n. 380/2001. In tal caso deve essere presentata la documentazione e le certificazioni necessarie con riferimento al quadro normativo vigente nel momento di realizzazione delle opere, documentando altresì di aver adempiuto a eventuali obblighi nel frattempo imposti dall'evoluzione normativa.
4. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2 art. 24 del testo unico, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

Articolo 32 Sospensioni dell'uso e dichiarazioni di inagibilità

1. Sono principi generali di salubrità e igiene degli edifici e condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, ai sensi di legge:
 - la sicurezza statica o antincendio dell'immobile o la sicurezza degli impianti;
 - l'assenza di umidità nelle murature;
 - la presenza di impianto smaltimento reflui;
 - la presenza di regolari condizioni di approvvigionamento idrico ed energetico nonché la realizzazione a norma di legge ed il regolare funzionamento dei relativi impianti.
2. Si definisce inabitabile/inagibile l'edificio o l'unità immobiliare nel quale vengono a mancare almeno uno dei requisiti sopra elencati. In presenza di condizioni di inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di agibilità o depositata la segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, il Dirigente del Servizio, previa verifica dello stato dei luoghi, dichiara l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti e ne sospende l'uso fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo il caso di situazioni straordinarie, contingibili ed urgenti, per le quali si procede con Ordinanza Sindacale, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934. Per inefficienza degli impianti di risparmio energetico (art. 24 del D.P.R. 380/2001) obbligatori alla data di rilascio del certificato di agibilità o di deposito della segnalazione certificata di agibilità o per ragioni di ordine igienico diverse da quelle in precedenza elencate, il Dirigente del Servizio, se del caso in accordo con il Servizio Igiene e Sanità Pubblica (SISP) dell'ASL, fissa un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale, provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse.

Articolo 33 Permesso di costruire convenzionato

1. Ai sensi dell'art.28 bis del D.P.R.380/2001, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (*ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.*);

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II del DPR 380/2001. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Articolo 34 Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc. e della documentazione inerente la tracciabilità dei rifiuti

1. Qualora all'esito di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV D.Lgs 152/06, "CSC") il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs 152/06 e smi) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti.

2. In caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, prima dell'inizio dei lavori, il datore di lavoro presenta, ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs. 81/2008, una notifica all'Organo di vigilanza competente per territorio. Tale notifica può essere effettuata anche in via telematica. Ai sensi dell'art. 256 dello stesso decreto, il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispose un Piano di Lavoro e ne invia copia all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, fatti salvi casi di urgenza.

3. Per tutte le attività di scavo, di qualsiasi profondità e tipologia, nel caso in cui, la valutazione del rischio inerente la presenza di ordigni bellici inesplosi, effettuata ai sensi dell'art. 28 del D.lgs. n. 81/2008, si concluda individuando come necessaria l'attività di Bonifica Bellica Sistemica Terrestre da ordigni esplosivi residuati bellici, il Committente dell'attività provvede ad attivare lo specifico iter autorizzativo di cui alla Direttiva Tecnica GEN-BST-001 per la bonifica bellica sistemica terrestre, emanata, a mente dell'art. 4, comma 2 del D.M. 28 febbraio 2017, dal Ministero della Difesa – Segretariato Generale della Difesa e Direzione Nazionale Armamenti – Direzione dei Lavori e del Demanio.

4. Il soggetto interessato una volta ricevuto il parere vincolante positivo da parte dell'Autorità Militare potrà dare mandato all'impresa specializzata, iscritta al relativo albo, di avviare le attività di bonifica. L'impresa potrà iniziare tali attività solo dopo aver notificato a mezzo PEC agli enti preposti, così come indicati nella Direttiva Tecnica, fra cui il Sindaco, la

data di inizio, nonché l'elenco dettagliato del personale (comprensivo del numero di brevetto BCM – Bonifica Campi Minati), dei mezzi, delle attrezzature e degli apparati di ricerca (compresi i numeri di targa/matricola) che saranno impiegati nello svolgimento dello specifico servizio di bonifica.

5. Una volta ultimate le operazioni di bonifica sistematica terrestre, a conclusione del procedimento di bonifica, il soggetto interessato trasmetterà al Sindaco l'Attestato di Bonifica Bellica, debitamente validato dall'Autorità militare competente.

6. Si applicano sempre le norme del d.Lgs. 81/2008 nonché quanto previsto dalla Legge 27/03/1992 n° 257.

6. I lavori di demolizione o rimozione dell'amianto possono essere effettuati solo da imprese rispondenti ai requisiti di cui all'art. 212 del d.Lgs. 152 del 03/04/2006.

7. Al fine dell'eventuale esercizio dei poteri di cui all'art. 54 del T.U.E.L., le comunicazioni relative all'inizio di attività di cui al presente articolo, anche laddove non espressamente previsto dalla normativa di settore, dovranno essere inviate al Sindaco con congruo anticipo, fatti salvi i casi d'urgenza.

8. Con riferimento alla documentazione inerente la tracciabilità dei rifiuti si fa espresso richiamo alla D.G.R. Lazio n. 34/2012 sulla tracciabilità dei rifiuti edili ed alla modulistica allegata.

9. L'elaborato grafico del titolo edilizio potrà integrare le informazioni richieste dal piano, con particolare riferimento alla localizzazione cartografica su mappa catastale.

Capo II

Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Articolo 35 Ordine del cantiere e cautele contro danni e molestie

1. Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano esse nuove costruzioni, ricostruzioni o demolizioni, deve osservare tutte le cautele atte a evitare ogni pericolo di danno a persone o a cose, ed è tenuto ad attenuare quanto più possibile gli incomodi che terzi potrebbero subire dalla esecuzione delle opere.

2. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici con una recinzione di aspetto decoroso. Solo nel caso in cui la recinzione reca disturbo alla circolazione sulla pubblica via, il costruttore può esserne dispensato, eseguendo al suo posto ponti a sbalzo, atti alla protezione dei passanti. Il Comune può prescrivere dispositivi speciali a tutela della incolumità pubblica e della libertà di transito.

3. I materiali e i macchinari di costruzione o di demolizione devono essere posti all'interno della recinzione.

4. Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, l'esecutore dei lavori è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione al Comune di cui all'art.56 del presente regolamento.

5. Il cantiere deve essere provvisto di tabella chiara e visibile con l'indicazione dell'opera da eseguire, del titolo edilizio, dell'inizio lavori e della loro presumibile durata e con i nominativi e gli estremi identificativi: del titolare dell'atto abilitativo, del progettista, del direttore dei lavori, del progettista strutturale, dell'impresa costruttrice, del responsabile del cantiere, del responsabile dei lavori e, ove occorra, dei coordinatori per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione.

6. In cantiere devono essere conservate copia dell'atto abilitativo, del relativo progetto e del piano per la sicurezza e del verbale delle linee e punti quotati, quando prescritti. Tale documentazione deve essere tenuta a disposizione delle autorità competenti alla vigilanza e al controllo fino all'ultimazione dell'opera.

7. Al termine dei lavori devono essere rimesse in pristino, a cura e spese dell'esecutore dei

lavori, tutte le opere stradali, igieniche e quant'altro di uso pubblico fosse stato intersecato dalla costruzione. Lo stato di consistenza delle opere suddette può essere fatto in contraddittorio con il Comune, purché richiesto prima di portare mano ai lavori.

8. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Articolo 36 Recinzione e segnalazione del cantiere

1. La recinzione di cantiere è realizzata, di norma, con un assito di legno o con reti metalliche, messe in opera prima dell'inizio dei lavori. L'altezza deve essere non inferiore a 2,00 ml.

2. I serramenti delle aperture di ingresso nella recinzione devono aprirsi verso l'interno ed essere muniti di serratura; devono essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.

3. In corrispondenza degli spigoli e per una lunghezza di 2,00 ml da questi, la recinzione deve essere segnalata con elementi ben visibili.

4. In ogni angolo deve inoltre essere posta una lanterna da mantenersi accesa, a cura e spese del proprietario, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne, di dimensioni appropriate, devono essere collocate in modo da rendere facilmente visibile la recinzione o il riparo su cui sono collocate da ogni parte di accesso e di percorrenza.

5. Alle disposizioni sulla recinzione si può derogare quando si tratta di lavori di poca entità e di breve durata, quali la tinteggiatura dei prospetti, la ripulitura dei tetti e simili. In tali casi può essere sufficiente l'apposizione di due o più segnali luminosi, adatti ad avvertire i passanti del pericolo.

Articolo 37 Scavi, demolizioni e stoccaggio dei materiali di risulta

1. Nelle demolizioni di impianti e strutture si deve procedere con cautela, adoperando tutti i mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli e armature provvisoriale, e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si deve evitare il sollevamento della polvere, sia ricorrendo alle opportune cautele durante il trasporto sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

2. È vietato gettare i materiali demoliti o altro dall'alto dei ponti, dall'interno degli edifici o dai tetti. Essi devono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere attraverso condotti chiusi.

3. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimetterli a posto a totali sue spese.

4. I lavori di scavo devono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento e a non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

5. Fuori dalla recinzione di cantiere, è vietato effettuare ogni deposito di materiale su suolo pubblico e impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali.

6. Sia negli scarichi pubblici sia nei luoghi per i quali sia stata ottenuta l'autorizzazione del Comune allo scarico, i materiali di risulta devono essere sistemati in modo da non formare cavità o altre ineguaglianze che si prestano al ristagno dell'acqua.

7. Qualora i materiali di risulta siano di misura imponente o comunque tali da alterare il

deflusso delle acque meteoriche e il loro scarico nei corsi d'acqua, il Comune può richiedere le necessarie opere e impianti affinché la zona di scarico risulti idraulicamente sistemata.

Articolo 38 Rinvenimento di beni culturali e apposizione di opere d'arte

1. Oltre alle prescrizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio sull'obbligo della denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico eccetera), il titolare del permesso di costruire o della SCIA, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a sospendere i lavori e segnalare immediatamente al Comune i rinvenimenti di cui sopra che si dovessero verificare nel corso dei lavori.

2. Il Comune può disporre ogni provvedimento ritenuto utile in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle autorità competenti.

3. La rimozione temporanea o definitiva di stemmi, iscrizioni lapidarie, oggetti d'arte deve essere preventivamente denunciata al Comune, che può intimarne la conservazione in luogo da determinarsi e che può vietarla per riconosciuto valore storico ed artistico, salvo i provvedimenti delle competenti autorità.

4. All'esterno degli edifici prospicienti spazio pubblico, non possono collocarsi lapidi, memorie, statue e altre opere d'arte senza averne ottenuta regolare autorizzazione dal Comune.

Articolo 39 Pulizia delle strade e degli spazi pubblici

1. Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente pulita lungo tutta l'estensione del cantiere e nelle immediate vicinanze.

2. Il trasporto di materiali a mezzo di carri, autocarri, carriole, eccetera deve avvenire in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto.

3. Al verificarsi di un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia del suolo pubblico.

Articolo 40 Norme particolari per i cantieri edili e vigilanza

1. Ai fini della corretta gestione dei lavori, si richiamano espressamente:

a) le norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

b) le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;

c) il presente regolamento edilizio;

d) il Codice della Strada;

e) il regolamento di polizia urbana;

f) l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici e artistici durante i lavori di demolizione e sterro;

g) a responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

2. I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

3. Ogni sopralluogo dei funzionari pubblici deve essere verbalizzato nell'apposito libretto di cantiere (giornale dei lavori) e controfirmato, con eventuali osservazioni, dal direttore dei lavori e dal responsabile di cantiere.

Titolo III

Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali

Capo I

Disciplina dell'oggetto edilizio

Articolo 41 Vani abitabili e non abitabili

1. Si definisce vano la porzione di unità immobiliare destinata a uno specifico utilizzo e dotata di autonomia funzionale. L'identificazione dei vani deve rispondere a criteri di coerenza fra la loro tipologia e la funzione prevista, oltre alla compatibilità tra funzioni contigue. I vani destinati a servizi igienici devono sempre essere delimitati da pareti. Per ciascun vano, indipendentemente dal fatto che sia delimitato o meno da pareti, deve essere integralmente assicurato il rispetto del presente regolamento.
2. Sono vani abitabili quelli che soddisfano le relative caratteristiche minime stabilite dal presente regolamento. I vani abitabili si distinguono in vani di abitazione permanente e in vani di abitazione non permanente.
3. Sono vani di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportano la permanenza continuativa di persone, ovvero:
 - a) camera da letto;
 - b) soggiorno, salotto e sala da pranzo;
 - c) "cucina abitabile";
 - d) studio e spazio di lavoro;
 - e) altri vani adibiti a usi assimilabili a quelli elencati.
4. Sono vani di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportano la permanenza continuativa di persone, ovvero:
 - a) spazio di cottura o "cucina non abitabile";
 - b) servizio igienico;
 - c) spazio di disimpegno e collegamento verticale e orizzontale interno all'unità immobiliare;
 - d) dispensa, ripostiglio, guardaroba, lavanderia e simile.
5. Non possono essere considerati ripostigli o simili, gli ambienti di superficie superiore a 6,00 mq e muniti di finestra apribile.
6. Sono vani non abitabili quelli che non rispondono alle caratteristiche indicate ai precedenti commi per i vani definiti abitabili. I vani non abitabili possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie. Sono vani non abitabili:
 - a) soffitta e spazio sottotetto a essa assimilabile;
 - b) cantina;
 - c) autorimessa singola e collettiva;
 - d) volume tecnico;
 - e) lo spazio, ancorché accessibile, adibito a funzioni di protezione dell'edificio (scannafosso, intercapedine d'aria sottostante la copertura, eccetera);
 - f) lo spazio, ancorché accessibile, adibito al passaggio e alla manutenzione degli impianti (cavedio, eccetera).

Articolo 42 Dimensionamento degli alloggi e dei vani

1. La dotazione minima di spazi per ogni unità abitativa è la seguente:
 - a) ogni alloggio che non sia di tipo monocale, deve essere dotato di una camera da letto di superficie non inferiore a mq 14,00 per due persone e mq 9,00 per una persona, di un soggiorno di superficie non inferiore a 14,00 mq, una cucina o di un apposito spazio di cottura purché realizzato in superficie aggiuntiva a quella minima per lo spazio, e almeno di un servizio igienico direttamente areato e illuminato dall'esterno completo di water, bidet,

vasca o doccia, lavabo. E' ammessa una deroga esclusivamente per il comprensorio R0 per il quale sono ammessi servizi igienici non direttamente areati e illuminati dall'esterno. Le camere da letto devono avere il lato minore non inferiore a m 2,40 se singole e m 3,00 se doppie. Le cucine abitabili (dotate di spazio pranzo) devono avere una superficie minima di 9,00 mq.

2. In ogni caso per interventi su edifici esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione, è consentita la conservazione degli ambienti con superficie inferiore ai minimi prescritti del presente regolamento purché non in contrasto con la vigente normativa sulla tutela della salute.

3. Negli edifici residenziali con quattro o più unità abitative è necessario prevedere locali d'uso comune, collocati al livello dell'ingresso, per il deposito di biciclette, carrozzine, e per la raccolta differenziata dei rifiuti, qualora tale spazio non sia allocabile in altra parte del lotto d'intervento o nelle immediate vicinanze dell'edificio da servire.

4. I servizi igienici non possono comunicare direttamente nei locali soggiorno, sala da pranzo e cucina; è consentita la comunicazione attraverso un locale antibagno.

5. L'unità abitativa monostanza deve avere una superficie utile, comprensiva di servizi, di almeno 28,00 mq se per una persona, e di 38,00 mq se per due persone.

6. I diversi spazi che costituiscono l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. È però necessario che siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano integralmente rispondenti al presente regolamento.

7. Negli edifici residenziali la superficie utile abitabile dei singoli vani non può essere inferiore ai seguenti parametri:

a) 9,00 mq per tutti i vani ove sia prevista la permanenza di persone;

b) 9,00 mq per le stanze da letto con un solo letto e 14,00 mq per le stanze da due letti;

c) 14,00 mq per il soggiorno; qualora comprende anche lo spazio di cottura, la superficie utile abitabile minima deve essere incrementata di 3,00 mq;

d) 9,00 mq per la "cucina abitabile" e 4,00 mq per la "cucina non abitabile"; nel secondo caso è ammessa la sola funzione di cottura dei cibi e non anche la regolare consumazione degli stessi;

e) 2,50 mq per i locali ospitanti servizi igienici aventi nessun lato inferiore a 1,20 ml; per ogni ulteriore servizio igienico i valori sono ridotti rispettivamente a 1,50 mq e a 0,90 ml.

Articolo 43 Altezza utile dei vani

1. Fatte salve le prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti vigenti per usi specifici dei locali, l'altezza utile dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di 2,70 ml.

2. Nel caso di soffitti inclinati o a volta deve essere garantita l'altezza utile media di 2,70 ml e l'altezza utile minima del locale non deve essere inferiore a 2,10 ml. Eventuali parti di altezza utile inferiore, ancorché non fisicamente separate, non possono essere computate al fine del dimensionamento del vano.

3. Nel caso di soffitti piani che, per motivi strutturali, presentano discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza utile in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a 2,20 ml e non può occupare una superficie superiore ad un terzo del vano. L'altezza utile media del locale non deve comunque essere inferiore a 2,70 ml.

4. L'altezza utile dei locali destinati ad abitazione non permanente non deve essere minore di 2,40 ml.

5. Limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammessa la realizzazione di servizi igienici secondari con altezza utile (o altezza media) di 2,20 ml e, nel caso di soffitti inclinati o a volta, con altezza utile minima non inferiore a 1,80 ml.

6. I vani non abitabili devono avere altezza utile massima inferiore a 2,40 ml e 2,20 ml per i

volumi tecnici.

Articolo 44 Illuminazione dei vani

1. Tutti i locali di abitazione permanente devono essere dotati di finestre apribili all'aria aperta e devono usufruire di illuminazione naturale diretta attraverso superfici finestrate misurate al lordo dei telai delle finestre o porta-finestre, con la sola esclusione delle parti non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile.
2. Non contribuiscono all'illuminazione dei vani i portoni di ingresso anche se prospettanti direttamente con l'esterno, a meno che non sono dotati di vetri come una normale porta-finestra. Le aperture con grigliato di mattoni o simili sono computate al 50% della superficie, a condizione che siano dotate di vetri apribili e solo nei casi in cui la tutela dell'edificio ne impedisca la rimozione.
3. La cucina deve essere dotata di una superficie vetrata che rispetti il rapporto aero-illuminante 1/8 della superficie calpestabile secondo il DM.del 05.07.1975. In caso di angolo cottura unito al soggiorno/pranzo la superficie finestrata dell'intero ambiente deve essere tale da soddisfare i rapporti aero-illuminanti prescritti in funzione della superficie di pavimento complessiva .
4. Per gli interventi su edifici esistenti, nei vani già destinati ad abitazione permanente, non sono ammesse modifiche che peggiorano il parametro di illuminazione qualora non si raggiunga il requisito di 1/8 della superficie calpestabile.
5. Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

Articolo 45 Aerazione degli alloggi

1. In ciascun edificio di civile abitazione gli alloggi devono essere dotati di aerazione contrapposta, garantita da aperture idonee, apribili ad altezza d'uomo e prospettanti direttamente sull'esterno, anche se prospettanti su cortili o chiostrine. Non contribuiscono, invece, all'aerazione dei vani i portoni di ingresso anche se prospettanti direttamente sull'esterno, a meno che gli stessi non siano dotati di vetri come una normale porta-finestra.
2. L'aerazione contrapposta può anche essere garantita da lucernari in copertura sempreché apribili ad altezza d'uomo, anche con sistemi meccanici o elettrici, e disposti su falde di copertura opposte e, comunque, in modo da garantire una corretta areazione dell'intera unità immobiliare.
3. Nei soli casi di alloggi esistenti, è sufficiente rispettare il requisito dell'aerazione trasversale ovvero disporre le aperture su almeno due lati dell'immobile.
4. Tutti i vani di abitazione permanente devono usufruire di aerazione naturale e diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente sull'esterno. Le superfici finestrate apribili, misurate al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie utile abitabile. Per gli interventi su edifici esistenti, nei vani già destinati ad abitazione permanente, non sono ammesse modifiche che peggiorano il parametro di areazione qualora non si raggiunga il requisito di 1/8.
5. Nei vani di abitazione non permanente l'aerazione deve essere garantita solo in quelli adibiti a servizi igienici e a spazi di cottura. In detti vani, l'aerazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.
6. L'aerazione meccanizzata deve avvalersi di un impianto idoneo, preferibilmente munito di scambiatore di calore, che provvede sia all'immissione che all'estrazione dell'aria. Essa può essere assicurata mediante:
 - a) condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettro aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione;

b) unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettro aspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

7. Per gli interventi su edifici esistenti non è richiesto che i condotti di aerazione sfocino sulla copertura ma è invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili o chiostrine di dimensioni regolamentari.

Articolo 46 Soppalchi

1. Si definisce soppalco il locale ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo. La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale sottostante al soppalco abbia le caratteristiche di abitabilità prescritte.

2. I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche di abitabilità e igienico-sanitarie prescritte da leggi e regolamenti per la civile abitazione. In tal caso la verifica dei requisiti di aerazione e di illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia. Inoltre, costituendo aumento della superficie utile residenziale, rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia (ove ammessa dalla normativa vigente) e con preventiva verifica della onerosità e degli standard urbanistici, in questo caso l'intervento è soggetto a SCIA onerosa.

3. Relativamente ai soppalchi con altezza inferiore ai minimi prescritti dalle norme igienico-sanitarie per la civile abitazione o diversa destinazione, va applicata la destinazione d'uso a deposito. La realizzazione del soppalco in quest'ultimo caso potrà avvenire mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), sempreché l'intervento non riguardi le parti strutturali dell'edificio.

4. Infine, si renderà necessario il permesso di costruire, in caso di modifiche della destinazione d'uso non ricomprese nell'identica categoria funzionale di cui all'art. 23 ter, D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

5. I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 e le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

6. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a 1/3 di quella del locale soppalcato.

Articolo 47 Sottotetti

1. I tetti a falde, indipendentemente dalla tipologia, devono avere le seguenti caratteristiche: l'altezza massima interna del sotto tetto non può superare i ml. 2,20 misurata dal piano del pavimento finito fino all'intradosso del solaio di copertura. L'imposta di gronda è determinata dall'intersezione dell'estradosso del solaio dell'ultimo piano con l'intradosso della falda del tetto (inclinazione max. 35 %); l'aggetto dal piano delle facciate non potrà superare la lunghezza di ml 1,50;

2. L'accesso al sottotetto è consentito solamente dall'interno del fabbricato, sia con botola che con scala fissa. Se condominiali i locali sottotetto possono essere accessibili dal vano scala collettivo.

3. Il sottotetto può essere adibito esclusivamente a locale di sgombero, ripostiglio, stenditoio e per l'alloggiamento di macchinari ed attrezzature tecnologiche.

4. Il sottotetto di edifici condominiali, anche per frazioni, può costituire pertinenza esclusiva di alloggi sottostanti e reso accessibile dall'alloggio medesimo.

5. Nei casi su esposti è dovuto il contributo del costo di costruzione; ai fini della determinazione la superficie calpestabile è considerata al 60%. Il contributo del costo di costruzione non è dovuto per sottotetti dichiarati non praticabili.

6. Per locali sottotetto legittimamente adibiti a residenza, possono essere realizzate prese di aria e luce verticali a mo' di abbaino per una superficie, calcolata sul piano del tetto medesimo, tali da garantire almeno il rapporto aero-illuminante di 1/8.
7. Gli spazi di altezza utile inferiore al 1,50 ml, ad esclusione di quelli in corrispondenza di lucernari e abbaini, devono essere chiusi e separati stabilmente dalla restante parte dell'ambiente anche mediante arredi fissi o tavolati e utilizzati esclusivamente quali armadi, guardaroba, ripostigli, eccetera.
8. Per gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti si applicano le disposizioni della LR n. 13/2009.
9. Per sottotetti non praticabili non sono consentite aperture finestrate di alcun tipo.
10. Per sottotetti adibiti a locale di sgombero, ripostiglio, stenditoio e per l'alloggiamento di macchinari ed attrezzature tecnologiche, è consentita un'apertura finestrata di 1,00 mq per ogni 40 mq di superficie lorda.

Articolo 48 Cucine

1. La "cucina abitabile" e la "cucina non abitabile" devono essere dotate di una propria canna fumaria indipendente fino al comignolo (NORME UNI 7129/2008 PARTI 1 E 2) o fino alla canna generale qualora essa sia del tipo ramificato.
2. I condotti utilizzati per l'evacuazione dei vapori di cottura a tetto possono essere di tipo singolo o collettivo:
 - a) Camino (condotto) per vapori di cottura: struttura o condotto ad andamento prevalentemente verticale atto a convogliare ed espellere i vapori di cottura in atmosfera;
 - b) Condotto collettivo per vapori di cottura: condotto asservito a più apparecchi di cottura installati su diversi piani di un edificio. Tale condotto può essere anche ramificato.
3. I condotti (singoli o collettivi) per vapori di cottura devono avere alla sommità un dispositivo che garantisca la corretta evacuazione dei vapori di cottura in tutte le condizioni atmosferiche e che impedisca la penetrazione della pioggia, della neve e di corpi estranei.
4. È possibile utilizzare estrattori meccanici posti alla sommità dei condotti purché sia garantita la corretta evacuazione dei vapori anche in caso di guasto di tali dispositivi.
5. In nessun caso è consentito convogliare nello stesso condotto per lo scarico dei vapori di cottura lo scarico dei prodotti della combustione di altre tipologie di apparecchi/dispositivi.
6. Le pareti delle cucine, dove sono alloggiati gli apparecchi, devono essere rivestite con materiali impermeabili e lavabili almeno fino all'altezza di 2,00 ml e per le cucine nei sottotetti abitabili, fino al soffitto.

Articolo 49 Corridoi

1. I corridoi devono avere una larghezza minima di 1,00 ml ed essere ben ventilati anche se indirettamente. Devono comunque essere conformi alla normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche, per quanto riguarda la visitabilità degli ambienti privati e l'accessibilità degli ambienti comuni.

Articolo 50 Servizi igienici

1. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere accesso diretto dalla cucina o dallo spazio di cottura, se non in presenza di idoneo antibagno. In linea di principio, tale norma si applica anche al caso in cui il locale cucina o lo spazio cottura non sia delimitato da pareti.
2. La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da: WC, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia e può essere suddivisa anche in più locali, sempreché essi siano riservati esclusivamente a servizi igienici. E' ammesso l'utilizzo di

apparecchi multifunzione, nel rispetto della specifica normativa di settore.

3. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare, la dotazione minima è riferita al solo servizio igienico principale. È comunque prescritta la presenza di un lavabo ovunque sia presente un WC. L'utilizzazione di apparecchiature elettromeccaniche per l'allontanamento forzato dei reflui è ammessa solo nel servizio igienico aggiuntivo a quello principale.

4. Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile; le pareti devono essere realizzate con analogo materiale fino all'altezza minima di 2,00 ml. Gli apparecchi sanitari devono essere composti da materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile. Devono essere forniti di sifone idraulico, atto ad evitare esalazioni moleste.

5. I vasi WC devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a 6 litri e di un sistema a doppia cacciata di portata di 3 litri; è ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi solamente se assistita da sistema di rilevamento automatico di presenza.

6. La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una conduttura di areazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di areazione sfociante in alto sul tetto. I diametri di tali tubazioni di ventilazione non devono essere minori dell'80% dello scarico servito. Gli scarichi derivanti dagli impianti devono essere convogliati in apposito depuratore ovvero nella prima camera della fossa biologica.

7. Per destinazioni diverse dalla residenza si deve fare riferimento alla specifica normativa di settore o, in mancanza di essa, agli indirizzi forniti dalla ASL competente.

Articolo 51 Locali seminterrati e interrati

1. Sono locali interrati quelli il cui soffitto si trovi, in ogni suo punto perimetrale, a una quota uguale o inferiore rispetto a quella del terreno circostante, come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione, con esclusione della realizzazione di rilevati artificiali. Diversamente si tratta di locali seminterrati oppure di locali fuori terra, come definiti nell'Allegato A "Quadro delle definizioni uniformi" di cui alla DGR n. 243/2017.

2. Nei piani interrati non sono ammessi vani abitabili come definiti all'art. 42 del presente regolamento. Sono consentiti esclusivamente gli usi che prevedono la temporanea permanenza di persone per svolgere specifiche operazioni e che non necessitano la sorveglianza o la presenza continua di operatori in loco. Ad esempio si tratta di: cantine, autorimesse, magazzini e depositi, impianti e volumi tecnici a servizio dell'edificio. L'altezza massima interna resta fissata in ml. 2,40. In tal caso l'accesso esterno al locale garage è consentito attraverso una rampa di larghezza minima ml 4.00 laddove abbia un senso unico di marcia e non inferiore a ml 6.00 laddove la stessa sia a doppio senso di marcia, mentre l'accesso dall'interno è consentito dal vano scala comune, se trattasi di edificio condominiale, da scala interna all'unità di pertinenza, attraverso disimpegno chiuso, se trattasi di unità residenziale singola. L'apertura dell'accesso esterno al vano interrato è limitata allo stretto necessario e comunque non superiore a 4,50 ml. Non sono consentite finestre o porte finestre.

3. Ai fini della esclusione di una loro-utilizzazione abitativa, sono assimilati a piani interrati le porzioni dei piani seminterrati il cui soffitto sia ad altezza inferiore a 1,50 ml rispetto alla quota originaria del terreno circostante il fabbricato.

4. Ai fini della loro utilizzazione abitativa, nelle porzioni dei seminterrati il cui soffitto si trovi ad un'altezza superiore alla quota originaria del terreno circostante il fabbricato, sono consentiti vani ad abitazione permanente.

5. In ogni caso i locali utilizzati ai piani interrati e seminterrati devono essere dotati di

adeguato sistema di aerazione naturale o forzata e di impianto di sollevamento delle acque di scarico, completo di valvola di non ritorno, nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un naturale deflusso.

6. Condizione inderogabile per essere destinati alla funzione abitativa è che i vani dei piani interrati e seminterrati (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni ecc.) rispettino i requisiti dimensionali previsti dalle norme sovraordinate e dal presente regolamento, siano dotati di finestre apribili, con punto di comando ad altezza d'uomo, aventi altezza (da davanzale ad architrave) non inferiore a 60 cm e superficie almeno pari ad 1/8 della superficie del vano e che siano protetti perimetralmente da intercapedine aerata o confinanti con locali destinati ad altra funzione (box auto, depositi, ecc.).

7. E' possibile realizzare locali interrati anche per edifici con destinazione commerciale nel rispetto delle norme del piano urbanistico. Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle distanze minime dai confini previste dal Codice Civile.

8. Per quanto non previsto si rimanda alla Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 12/06/1991 per la realizzazione degli interrati negli edifici.

Articolo 52 Locali al piano terreno

1. In assenza di un piano inferiore, i locali ubicati al piano terreno devono essere adeguatamente isolati dal suolo mediante la realizzazione di un vespaio in tutta la loro estensione o un di solaio ventilato con altezza libera di almeno 0,40 ml, o di altri sistemi di ventilazione e isolamento di idoneo spessore, comunque dotati di aerazione contrapposta o, nei soli casi di edifici esistenti, di aerazione trasversale (cioè su due lati contigui dell'edificio).

2. Nel caso di edifici prospettanti sulla pubblica via sono ammessi al piano terreno vani abitabili residenziali solo a condizione che l'ingresso avvenga dal vano scale condominiale, dal lato posteriore o laterale dell'edificio oppure che l'ingresso sia dotato di un idoneo spazio di disimpegno.

Articolo 53 Uffici, studi professionali e locali commerciali

1. Fatte salve eventuali normative di settore maggiormente restrittive aventi natura cogente, sono prescritti gli ulteriori seguenti requisiti:

A - Altezza netta minima.

- a) I locali destinati ad ufficio e a studi professionali (con esclusione dei locali accessori) se ubicati a piano terra possono avere un'altezza netta minima di 2,70 m, mentre la zona vendita dei locali commerciali, se ubicati a piano terra, devono avere, di norma, un'altezza netta minima di 3,00 m; l'altezza netta minima è, invece, pari a 2,70 m se i locali sono posti a piano rialzato o ai piani superiori. Per i locali accessori l'altezza minima è fissata in m 2,40.
- b) Per interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nella zone R dello strumento urbanistico generale oppure costruiti antecedentemente al 1 settembre 1967 per le altre zone del territorio, a seguito di motivata istanza di deroga, previo parere della competente ASL in merito alla sussistenza di complessivi idonei requisiti igienico-sanitari degli ambienti, circa la costruzione di soppalchi o di piani aggiunti, le altezze comunque devono essere non inferiori a 2,70 m per i locali destinati ad ufficio, a studi professionali e per la zona vendita dei locali commerciali e a 2,10 m per i locali accessori.
- c) L'altezza netta minima in corrispondenza di scale interne è fissata a 2,10 m.
- d) Ai fini del presente articolo, per coperture non piane, va calcolata l'altezza media di

compenso del volume. Per vani coperti da falde triangolari si calcola pari a quella dell'imposta più il 50% della monta. Per vani coperti da volte si calcola pari a quella dell'imposta più l'80% della monta.

B - Distribuzione e destinazione degli spazi.

a) I servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali destinati ad uffici, studi professionali, zone di vendita e zone di preparazione e somministrazione di cibi e bevande dei locali commerciali; è consentita la comunicazione attraverso un locale antibagno che, nel caso di separazione con zone di preparazione e somministrazione di cibi e bevande, dovrà essere dotato di autonomo impianto di ventilazione forzata.

b) I locali a piano interrato e seminterrato possono essere destinati alle attività di cui al presente articolo a condizione che il titolare dell'attività ottenga l'autorizzazione prevista dal comma 3 dell'art. 65 del D.Lgs. n. 81/2008.

C - Aerazione e illuminazione.

a) I locali destinati ad ufficio e a studi professionali (con esclusione dei locali accessori) e la sola zona vendita dei locali commerciali, ad eccezione dei locali della grande distribuzione, devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni e devono essere provvisti di infissi apribili tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce e dell'aria nell'ambiente. Per le superfici d'illuminazione e d'aerazione naturale richieste, valgono le norme per le abitazioni. Possono essere conteggiati anche i lucernai, rispettivamente apribili e fissi, per un massimo del 50% della superficie richiesta. Sono, in ogni caso ammessi, i bagni ciechi, purché dotati di adeguato impianto di ventilazione artificiale conforme alle norme in precedenza dettate per i locali d'abitazione.

b) Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nella zone R dello strumento urbanistico vigente oppure costruiti antecedentemente al 1 settembre 1967 per le altre zone del territorio, a seguito di motivata istanza di deroga, previo parere della competente ASL in merito alla sussistenza di complessivi idonei requisiti igienico-sanitari degli ambienti, circa la costruzione di soppalchi o di piani aggiunti, potranno essere autorizzati interventi che prevedano adeguate misure sostitutive dell'illuminazione e ventilazione naturale.

Articolo 54 Scale in Edifici destinati ad abitazioni – uffici – studi professionali – commercio di dettaglio

1. Per il dimensionamento delle rampe delle scale, altezza e gradini, pianerottoli e quant'altro inerente la realizzazione delle stesse si rimanda al DM 236/89.

2. Le norme di cui al precedente periodo non si applicano a scale di accesso ai lastrici solari e ai vani tecnici e a scale che non costituiscano parte comune e non siano d'uso pubblico; in quest'ultimo caso l'alzata non potrà essere comunque superiore a 20 cm, la profondità dei pianerottoli di riposo non potrà essere inferiore alla larghezza delle rampe e la profondità dei pianerottoli di piano non potrà essere inferiore a 1,20 m o a 1,50 m se costituiscono piattaforma di distribuzione di ascensori o piattaforme elevatrici.

3. È consentita la deroga alle norme del presente punto per ricostruzione di scale esistenti o per l'inserimento di impianti elevatori in edifici esistenti, qualora, per ragioni di spazio, non fosse possibile l'adeguamento. In ogni caso la larghezza delle rampe delle scale non potrà essere inferiore ad 80 cm. Sono comunque consentite, sia per i nuovi edifici, che per le ristrutturazioni di quelli esistenti, per tutti gli interventi del presente articolo, le soluzioni alternative previste dall'art. 7 del DM LLPP n. 236/1989, secondo i criteri e le procedure ivi stabilite.

4. I corridoi di disimpegno devono avere larghezza minima netta pari a 1,20 m. fanno

eccezioni i corridoi a servizio esclusivo di cantine, vani tecnici, ecc. per i quali la larghezza minima è demandata alla scelta progettuale fatto salvo il rispetto di eventuali normative di settore. È ammessa la presenza di sporgenze localizzate che riducano la larghezza a non meno di 1,00 m.

5. Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nella zone omogenee R dello strumento urbanistico vigente o costruiti antecedentemente al 1 settembre 1967 per le altre zone del territorio, tale larghezza può essere ridotta a 1,00 m.

Articolo 55 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

1. Si definisce dispositivo di aggancio o dispositivo di ancoraggio, l'elemento o la serie di elementi o componenti contenente uno o più punti di ancoraggio, destinato ad essere utilizzato per il collegamento di componenti di un sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto in conformità alla norma UNI EN 363.

2. Le norme del presente articolo si applicano agli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e in quelli in cui, comunque, si proceda all'integrale rifacimento dei manti superficiali delle coperture a "tetto".

3. Le misure progettate ed installate ai sensi del presente regolamento devono poter essere utilizzate ai sensi degli articoli 15, 111 e 115 del Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).

4. Sono esclusi dal campo di applicazione del presente articolo:

- a) i pergolati, i gazebi e simili e le coperture di manufatti aventi carattere temporaneo;
- b) le coperture che non espongono ad un rischio di caduta dall'alto da un'altezza maggiore di 2 metri misurata dal punto più elevato rispetto al piano sottostante;
- c) le coperture prive di impianti tecnologici di qualsivoglia tipologia, in cui il dislivello tra il punto più elevato della copertura ed il piano di campagna naturale o artificiale sottostante non sia superiore a 4 metri;
- d) coperture piane o a falda inclinata dotate di parapetto perimetrale o ringhiera continui di altezza almeno pari a 100 cm rispetto al piano di camminamento in corrispondenza dei possibili punti di caduta.

5. Ai fini del presente articolo eventuali parti della copertura non calpestabili per il rischio di sfondamento della superficie di calpestio sono assimilate a vuoti.

6. Le opere e i manufatti installati ai sensi del presente articolo, nella misura strettamente necessaria a garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza, non sono considerate nelle verifiche di conformità urbanistico-edilizia riferite a parametri quali il volume, la superficie utile, l'altezza massima delle costruzioni, il rapporto di copertura e la distanza minima da confini e fasce di rispetto.

7. Sui tetti, lastrici e spazi ad essi assimilabili che rientrano nel campo d'applicazione del presente articolo, andranno installati dispositivi di ancoraggio destinati ad essere installati in modo permanente, conformi alla norma UNI 11578:2015. Se soggetti a corrosione, i dispositivi metallici devono essere protetti mediante adeguati trattamenti.

8. In allegato all'istanza per la formazione del titolo abilitativo edilizio sarà prodotto un elaborato, costituito da relazione e grafico in scala adeguata, a firma del coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione o del progettista se la figura del coordinatore non è prevista, che illustri dettagliatamente la soluzione adottata.

9. Qualora la conformazione della copertura o dei sistemi di ancoraggio subiscano significative modifiche in corso di esecuzione, un analogo elaborato, a firma del coordinatore alla sicurezza in fase d'esecuzione o del direttore dei lavori se la figura del coordinatore non è prevista, sarà allegato alla comunicazione di ultimazione dei lavori. Nei

casi di esclusione previsti dal presente articolo, l'elaborato sarà sostituito da una certificazione del progettista.

10. Le dichiarazioni di conformità dei dispositivi d'ancoraggio alla norma UNI11578:2015, rilasciate dal produttore, se non già allegata alla relazione di cui al comma che precede, saranno presentate unitamente alla segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001

Capo II

Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Articolo 56 Occupazione di suolo e sottosuolo pubblico

1. È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e il sottosuolo pubblico senza preventivo atto di assenso del Comune, (Servizio competente per la specifica istanza), che lo può concedere, sentito il parere dell'ufficio Decoro e Qualità Urbana, quando non ne derivi pregiudizio all'accessibilità e al decoro della zona e purché lo consentano le condizioni della proprietà confinante. Occorre l'atto di assenso per:

- a) costruzioni in genere, di qualsiasi natura e per qualsiasi destinazione, che debbano sorgere interamente o parzialmente su suolo o sottosuolo pubblico;
- b) intercapedini coperte sotto il manto stradale;
- c) aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati;
- d) pese pubbliche;
- e) strutture e impianti per il servizio pubblico di trasporto;
- f) reti tecnologiche per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei liquami, reti elettriche e per le telecomunicazioni, del gas e simili.

2. Nel relativo atto di assenso, da rilasciarsi secondo le forme stabilite dalla legge, il Concessionario della riscossione determina il canone annuo o una tantum che il titolare deve versare nonché le modalità e le prescrizioni che devono essere osservate nell'esecuzione dei lavori e durante il periodo di occupazione.

3. L'atto di assenso è subordinato al pagamento del canone stabilito, salvo che si tratti di sporgenze aventi semplice scopo decorativo e che non siano in alcun modo utilizzate.

4. La domanda deve specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare e i lavori che si intendono eseguire. Alla domanda devono essere allegati una planimetria nella quale sia dettagliatamente indicato lo spazio che si richiede di occupare, con tutti gli elementi atti a individuarne l'esatta ubicazione, nonché tutti i disegni, in opportuna scala e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire. Questi ultimi possono essere presentati anche dopo che l'amministrazione abbia espresso parere favorevole di massima.

5. Analogamente e con la medesima procedura può essere richiesta al Comune l'occupazione temporanea del suolo pubblico. In tal caso il Comune, qualora ritenga di concederlo, nel rilasciare l'atto di assenso stabilisce, oltre alle norme e alle prescrizioni da osservare, il canone di uso e la cauzione a garanzia per gli eventuali lavori di ripristino che potessero rendersi necessari, nonché il periodo di durata dell'occupazione stessa.

6. Fatte salve specifiche discipline regolamentari previste per gazebo, pedane, ecc. (dehors), qualora fosse necessario prolungare il termine stabilito nell'atto di assenso, il titolare del medesimo deve presentare, almeno dieci giorni prima della scadenza, una

nuova domanda senza alcuna documentazione, indicando la prevista durata dell'ulteriore occupazione, per ottenere un nuovo atto di assenso.

7. Venute a mancare le ragioni che hanno motivato l'occupazione temporanea o scaduto il termine stabilito nell'atto di assenso senza che ne sia stato chiesto il rinnovo, il titolare dello stesso deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupato, ripristinando l'area allo stato immediatamente precedente all'occupazione.

8. Il Comune ha sempre la facoltà, senza corrispondere alcun compenso al titolare dell'atto di assenso, ma senza pregiudizio delle eventuali esigenze del titolare stesso, di servirsi degli assiti realizzati su suolo pubblico per adibirli alla pubblicità; è però riservato al titolare di apporvi, senza corrispondere alcun compenso al Comune, avvisi e insegne che riguardano la costruzione medesima e le ditte costruttrici, per una superficie massima di 1/5 della superficie esterna dell'assito di cantiere e nei punti concordati con il Comune.

Articolo 57 Costruzioni al di sotto dello spazio pubblico

1. La realizzazione di fondazioni di edifici privati e di intercapedini, corrispondenti a piani interrati o seminterrati di edifici, al di sotto dei marciapiedi, è soggetta a specifica autorizzazione ai sensi dell'art.56. Le intercapedini non sono ammesse in assenza di marciapiede o di corsia pedonale stabilmente delimitata.

2. La sporgenza complessiva di intercapedini e fondazioni dalla parete dell'edificio deve essere inferiore a quella del marciapiede o della corsia pedonale almeno di 0,30 ml. In ogni caso le intercapedini non possono avere larghezza lorda superiore a 1,00 ml.

3. La realizzazione di intercapedini o di fondazioni non deve pregiudicare il funzionamento della facile manutenzione di tutti gli eventuali impianti a rete (esistenti o da realizzare) posti al di sotto del marciapiede. Pertanto è facoltà del Comune stabilire eventualmente dimensioni massime specifiche più restrittive in relazione a ciascun caso che si possa presentare. Tutti i manufatti costituenti l'intercapedine e la sua copertura non possono pregiudicare il passaggio pubblico e la sicurezza dei pedoni.

4. Le intercapedini devono essere coperte con grigliato costituito da idoneo materiale metallico, con lavorazione e forme che lo rendono antisdrucchiolo e indeformabile, adeguatamente dimensionato nello spessore, assicurato al telaio in modo che sia inamovibile e montato in perfetta corrispondenza con la superficie dello spazio pedonale pubblico.

5. I soggetti titolari della concessione sono tenuti alla manutenzione di tutti gli elementi costitutivi dell'intercapedine e a eseguire le eventuali opere di ripristino che si dovessero rendere necessarie.

Articolo 58 Manomissione del manto stradale

1. È vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione di vie o spazi pubblici senza autorizzazione del Comune per qualunque ragione e in particolare per:

- a) piantare pali;
- b) immettere o riparare condutture nel sottosuolo;
- c) costruire fogne e cavidotti.

2. Nell'esecuzione dei lavori devono essere osservate le particolari norme impartite all'atto dell'autorizzazione.

3. Il ripristino del pavimento stradale dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione è eseguito dal Comune a spese del titolare stesso; tuttavia il Comune può demandare l'esecuzione dei lavori suddetti al titolare dell'autorizzazione, prescrivendo il

ripristino di metà o dell'intera carreggiata e comunque di una porzione tale da impedire irregolarità e affossamenti della pavimentazione.

Articolo 59 Decoro degli edifici e dell'ambiente urbano

1. Gli edifici e le loro pertinenze, in particolare per quanto riguarda gli elementi di interfaccia con lo spazio pubblico, devono presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato al relativo carattere e alla località dove sorgono e tali da contribuire al decoro edilizio dell'abitato e dei valori panoramici, sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione e di tinteggiatura, sia per quanto si riferisce alla corretta armonia delle linee ornamentali. Devono essere mantenuti in condizione da rispettare il decoro dell'ambiente urbano, senza deturparlo o comunque diminuirne la qualità.

2. Il Comune ha facoltà di richiedere la tempestiva esecuzione in cantiere delle campionature delle tinteggiature, secondo il Piano del Colore approvato, e dei rivestimenti esterni onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato o nel PDC.

3. Tutti gli elementi costitutivi degli edifici e delle loro pertinenze devono essere oggetto di cura da parte dei proprietari al fine di assicurare le necessarie condizioni di decoro, di abitabilità e di idoneità igienica. Pertanto devono essere assoggettate periodicamente a manutenzione e pulizia, mediante opportuni interventi ordinari e straordinari o, se necessario, di restauro.

4. Gli interventi di cui al comma precedente e, segnatamente quelli che riguardano la coloritura delle facciate, le cornici, le fasce di coronamento, gli affissi e infissi, le ringhiere e ogni altro elemento visibile dall'esterno, devono essere eseguiti contemporaneamente e in modo uniforme da tutti i proprietari, seguendo l'ordine architettonico e non le singole unità immobiliari.

5. Il Comune ha facoltà di imporre ai proprietari l'adempimento delle disposizioni di cui ai commi precedenti mediante l'esecuzione di opere di manutenzione o attraverso la rimozione di elementi che venissero giudicati deturpanti e contrastanti con l'ambiente urbano.

6. Il Comune, congiuntamente all'ingiunzione di cui al comma precedente, ha facoltà di indicare le modalità di esecuzione delle opere e il periodo entro il quale devono essere realizzate.

7. In caso di inadempienza da parte del proprietario è facoltà del Comune provvedere a un intervento sostitutivo a spese del proprietario. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative in materia.

Articolo 60 Immobili pericolanti

1. Quando un immobile o parte di esso minaccia un pericolo, il proprietario o gli inquilini hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Comune e, nei casi di urgenza, eseguire un immediato puntellamento e prendere tutti gli altri provvedimenti necessari, avvalendosi delle procedure di cui art.15 del presente regolamento.

2. Il Comune, ricevuta notizia che un immobile o parte di esso presenta un pericolo, o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, qualora la denuncia sia presentata da privati, prima di esplicitare la relativa indagine può richiedere che essa sia corredata da una relazione redatta da un tecnico abilitato.

3. Se dalle relative constatazioni si accerta il fatto, può ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombero e alla

demolizione dell'edificio o della parte di esso che minaccia rovina, assegnando un congruo termine.

4. Valgono in ogni caso le disposizioni di cui agli artt. 1172 e 2053 del Codice Civile e l'art. 677 del Codice Penale.

Articolo 61 Portici di uso pubblico

1. I portici di uso pubblico non possono avere larghezza netta inferiore a 3,00 ml e altezza utile inferiore a 4,00 ml, fatto salvo quanto diversamente indicato nelle norme tecniche di attuazione dei piani particolareggiati vigenti. Per i portici sostenuti da strutture ad arco si considera l'altezza del piano d'imposta dell'arco stesso.

2. È preferibile che la parete esterna dei portici non coincida con il margine del marciapiede. Se è possibile, la larghezza del marciapiedi oltre la parete esterna del portico deve essere almeno pari a 1,00 ml.

3. La pavimentazione dei portici deve essere posata alla stessa quota del marciapiede o di altro spazio pubblico pedonale esistente o da realizzare contiguo.

4. La pavimentazione dello spazio coperto dai portici può essere realizzata con materiali diversi da quelli impiegati per il rivestimento degli spazi pubblici contigui. Nel caso in cui ci si trovi in presenza di una serie di portici appartenenti a più edifici fra loro confinanti si deve aver cura di scegliere materiali, finitura e colori della pavimentazione in modo da tener conto di quanto già esistente, assicurando, per quanto possibile la continuità dell'immagine dello spazio pubblico. In ogni caso tutti i materiali impiegati nella finitura devono garantire un sicuro uso pedonale in qualsiasi condizione atmosferica.

Articolo 62 Spazi privati aperti al pubblico

1. Tutti gli spazi privati di uso pubblico devono essere in condizioni tali da rispettare il decoro dell'ambiente urbano, senza deturparlo diminuendone la qualità e la funzionalità.

2. Tutti gli elementi costitutivi di tali spazi devono essere oggetto di cura da parte dei proprietari. Pertanto devono essere assoggettate periodicamente a manutenzione e a pulizia, mediante opportuni interventi ordinari e straordinari.

3. Il Comune ha facoltà di imporre ai proprietari l'adempimento delle disposizioni di cui ai commi precedenti, mediante l'esecuzione di opere di ripristino e manutenzione o attraverso la rimozione di elementi che venissero giudicati deturpanti e contrastanti con l'ambiente urbano o costituiscano fonte di pericolo per i cittadini.

4. Il Comune, congiuntamente all'ingiunzione di cui al comma precedente, ha facoltà di indicare le modalità di esecuzione delle opere e il periodo entro il quale devono essere realizzate.

5. In caso di inadempienza da parte del proprietario è facoltà del Comune provvedere a un intervento sostitutivo a spese del proprietario ai sensi della legislazione vigente.

Articolo 63 Servitù pubbliche

1. L'amministrazione comunale ha facoltà di applicare e mantenere alle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese e previo avviso agli interessati:

- a) tabelle indicanti il nome di vie o spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamento e di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;

f) lapidi e fregi commemorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;

g) quant'altro sia di pubblica utilità.

2. I proprietari degli immobili sulla cui fronte sono state collocate le cose oggetto della servitù di cui sopra non possono né rimuoverle né sottrarle alla pubblica vista; qualora dovessero essere distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente.

3. Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse possono essere spostate a norma del richiedente e dietro indicazioni dell'ufficio tecnico comunale.

4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo visibile e secondo le precise norme che vengono impartite dall'amministrazione comunale sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte destinata alla targhetta del numero civico.

5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori deve dare avviso della loro esistenza al Comune, il quale prescrive i provvedimenti del caso. Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o a effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori ne fosse necessaria la rimozione.

Articolo 64 Recinzioni nelle aree edificate e muri di prospetto e nelle aree non edificate.

1. E' definita recinzione qualsiasi struttura destinata a circoscrivere e chiudere uno spazio di terreno scoperto (palizzate di legno, siepi vegetali, cancellate e reti metalliche, recinti in muratura, e ogni altro tipo di delimitazione). Esse devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e extraurbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio. Le recinzioni possono considerarsi "pertinenze" quando vanno a delimitare lotti edificati con soprastanti costruzioni, in quanto configurabili come opere poste a servizio ed ornamento dell'immobile principale. In tal caso esse possono essere realizzate tramite presentazione di SCIA. Le caratteristiche costruttive delle recinzioni devono rispettare le prescrizioni riportate nei relativi piani urbanistici di zona mentre per le zone agricole le caratteristiche delle recinzioni sono quelle stabilite dalle NTA del vigente PRG.

2. In particolare per le recinzioni, nel caso non siano normate dalle norme tecniche dei piani urbanistici di zona, viene stabilito quanto segue:

a) zone vincolate: altezza max muratura ml 0.50 più, rete metallica o inferriata in ferro battuto altezza max ml 1,10, per un totale di ml 1,60, se non diversamente indicato nelle norme di piano urbanistico;

b) zone urbanizzate: altezza max muratura ml 0.50 più inferriata o rete fino a ml 1,60 se non diversamente indicato nelle norme di piano urbanistico;

3. Sono altresì previste in zona H opere di recinzione dei lotti di proprietà così regolamentate:

a) per lotti inferiori a mq. 20.000 sono, ammesse recinzioni con sostegni verticali (legno, c.a.v., acciaio zincato, ecc) e rete metallica altezza max 1.80;

b) per i lotti edificati anche inferiori a mq. 20.000 e per lotti superiori a mq. 20.000 anche ineditati, sono ammesse recinzioni in muratura e materiale trasparente con un rapporto pieno / vuoto max 1/1 ed un'altezza max di ml. 1.80 con arretramenti in corrispondenza degli accessi carrabili non inferiori alla larghezza dell'accesso stesso, dette recinzioni in corrispondenza degli accessi pedonali possono prevedere pensiline non superiori ad un'altezza max di ml. 2.50 e aggetti di ml. 1.50 per parte sui quattro lati del cancello stesso.

4. L'altezza è riferita al prospetto esterno della recinzione, salvo particolari casi di dislivello tra esterno ed interno superiore a ml 0,50.

5. La costruzione di nuove recinzioni, sul fronte strada, va comunque eseguita nel rispetto delle distanze fissate dal nuovo codice della strada (D.P.R. 16,12,1991 n. 495 e s.m.i.).
6. Quando la recinzione non ha le caratteristiche della "pertinenza" o delimita spazi non edificati e costituisca opera di carattere stabile e permanente tipo muretti con soprastanti inferriate, incidendo in modo durevole e non precario sull'assetto edilizio del territorio, è necessario il Permesso di Costruire per la loro realizzazione o SCIA Alternativa ai sensi dell'art. 23 del d.P.R. 380/2001.
7. Sulle reti e/o inferriate non possono essere installate reti ombreggianti, teli, incannucciate, lastre metalliche o plastiche o di altro genere.
8. Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, l'utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura, e comunque le nuove recinzioni devono essere adeguate per tipologia e materiali, a quelle circostanti.
9. I muri dei fabbricati costruiti su filo stradale devono essere rivestiti di materiale duro, resistente all'usura e di facile pulizia per un'altezza di 0,30 ml dal filo del marciapiede e di 0,50 ml da quello stradale quando non esiste il marciapiede.
10. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.
11. Tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute decorosamente possibilmente a verde e/o coltivate a giardino o orto.
12. La recinzione può essere formata da cancellate di ferro, balaustre, muretti, siepi, ecc. tali da non deturpare l'ambiente circostante. Quanto sopra viene adottato anche per quei lotti di terreno che, pur ricadendo in zone non edificabili o agricole, sono a ridosso di aree urbanizzate.

Articolo 65 Passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della strada" e dal suo regolamento di attuazione.
2. Per l'attraversamento dei marciapiedi e, in generale, per l'ingresso dei veicoli negli immobili deve essere richiesta al Comune la costruzione di apposito passo carrabile, che può essere concesso con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente di suolo pubblico.
3. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata pubblica o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a ml 4,50. l'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.
4. Il richiedente ha l'obbligo di sistemare lo spazio asservito dal passo carrabile in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso vi deve svolgere. È consentita, a spese e a cura dell'edificante e sotto il controllo dell'amministrazione comunale, l'apertura di passi carrabili nella cordonatura del marciapiede, ove:
 - a) la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 3,50 ml e non sia superiore a 5,50 ml (la larghezza può essere maggiore solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive);
 - b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi

pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 ml, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista e con parere favorevole da parte della polizia locale;

c) la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2,00 ml e, inoltre, la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1,00 ml, fatta eccezione per le costruzioni a schiera e previa dimostrazione nell'istanza dell'impossibilità tecnica del rispetto di tali prescrizioni.

5. In casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso, il passo carrabile è consentito anche in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, salvo il rispetto dei limiti imposti dalla pubblica sicurezza, su parere conforme del comando di polizia locale.

6. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi precedenti sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicano il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità.

Articolo 66 Cancelli pedonali e carrabili

1. I cancelli pedonali e carrabili, inseriti nelle recinzioni, ove non normati dai piani urbanistici, devono presentare altezza non superiore a 2,00 ml e aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni o anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze massime di 3,00 ml per edifici residenziali mentre per gli edifici produttivi e commerciali possono essere ammesse larghezze superiori adeguatamente motivate e giustificate.

2. Eventuali apparecchiature di videocitofono e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette e inserite armonicamente nel contesto della struttura. Per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

Articolo 67 Alberature e siepi a confine verso lo spazio pubblico

1. Si deve avere particolare cura nella disposizione delle alberature e delle siepi per far sì che esse possano contribuire alla definizione della immagine della strada. È preferibile la disposizione di piantate continue verso la strada in modo da costruire un fronte verde, a meno che particolari esigenze di visibilità o al contrario di schermatura richiedano differenti disposizioni.

2. Le nuove alberature devono riferirsi alle specie vegetali tipiche del contesto locale.

3. Tale disposizione è raccomandata nei casi in cui la strada sia di attraversamento o qualora la recinzione sia realizzata con un muro continuo di altezza pari alla dimensione massima consentita, allo scopo di arricchire con la presenza del verde l'affaccio sulla strada.

Articolo 68 Insegne per la pubblicità

1. L'apposizione di insegne, cartelli ed ogni altro mezzo pubblicitario è subordinata alla disciplina contenuta nel Codice della strada, nel Codice dei beni culturali e del paesaggio e nelle norme regolamentari stabilite dall'amministrazione comunale.

Articolo 69 Chioschi e Dehors

1. I chioschi, pedane e dehors di ogni genere da collocarsi sia su suolo pubblico che su suolo privato devono uniformarsi all'apposito "Regolamento per la installazione di strutture temporanee (dehors) e arredo urbano su spazi antistanti locali di pubblici esercizi" vigente, e comunque non possono essere autorizzati quando ostacolano la circolazione e sono contrari al pubblico decoro. Per i chioschi da collocarsi all'interno della zona "R0" come definita dallo strumento urbanistico generale vigente, si deve preventivamente ottenere l'atto di assenso con le modalità indicate dall'art.10 del presente regolamento. L'atto di assenso può essere rilasciato solo nei casi in cui il loro ingombro non altera la percezione degli edifici e spazi storici.

Articolo 70 Numerazione civica

1. In base a tali disposizioni il Comune ha l'obbligo di denominare le nuove strade e attribuire i numeri civici alle nuove costruzioni, secondo la normativa vigente. Il numero civico deve essere attribuito a tutti gli accessi esterni che immettono in abitazioni, negozi, opifici, uffici, garage e a tutte le situazioni abitative anche se anomale. Il responsabile dell'ufficio toponomastica attribuisce il numero civico emanando un apposito provvedimento che dovrà essere comunicato al richiedente.

Capo III

Tutela valorizzazione e recupero del patrimonio storico territoriale e dell'architettura rurale di fondazione. Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

1. La L.R 27/2001, nell'ambito dei programmi di recupero e valorizzazione del territorio ha stabilito che alcune città dell'Agro Pontino potevano fregiarsi del titolo di città di fondazione, tra cui la città di Latina (1932). La L. n. 378 del 24/12/2003 ha approvato disposizioni finalizzate al recupero e valorizzazione dell'architettura rurale realizzata tra il XIII e XIX sec. Con successivo Decreto 6 ottobre 2005 (GU n. 238 del 12-10-2005) sono stati definiti i criteri e metodologie tecnico-scientifiche per la realizzazione degli interventi di restauro dell'architettura rurale ai sensi della L. n. 378/2003. La L.R. 24/98 (Pianificazione paesistica) oltre a quelle realizzate tra il XIII ed il XIX secolo di cui alla suddetta Legge, ha fatto rientrare tra le architetture rurali anche i manufatti legati alla conduzione agricola, espressione del paesaggio agrario postunitario caratterizzato da appoderamenti, bonifiche e frazionamenti fondiari. La nostra giovane città originata nell'ambito degli interventi di bonifica idraulica della fine degli anni venti, dal primigenio nucleo del Quadrato e della trasformazione fondiaria degli anni trenta conserva all'interno del proprio territorio comunale: (nucleo storico di fondazione, Borghi e campagna circostante) beni immobili da tutelare salvaguardare per il loro valore storico culturale o tipologico testimoniale del paesaggio agrario, il patrimonio dell'edilizia rurale, storica, finanche dell'archeologia industriale pre e post 900 come da elenco degli edifici storici sottoposti a tutela con deliberazione di Consiglio Comunale n. 186 del 06/10/1997 e dal successivo catalogo integrativo riportato nelle tavole dei Borghi e delle Frazioni n. 24-25-26-27-28-29 del Regolamento del Piano Colore approvato con deliberazione Consigliare n. 115/2010, previa approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Latina e Frosinone con nota prot.3241 del 05.02.2010. Quindi nel rispetto di questo principio il Restauro del contemporaneo di questi edifici risulta comunque attinente a quello architettonico secondo i criteri della Carta Italiana del Restauro del 1932 e del 1972, nonché

delle tendenze metodologiche secondo il contributo brandiano sulla sua Teoria del Restauro del 1977, nella quale, tra l'altro, prevede una fase di analisi storica volta a ricostruire la storia del monumento, le tecniche costruttive, del degrado e un progetto di restauro. A tale scopo nell'ambito del programma di valorizzazione e riqualificazione del contesto urbano storico, naturale e paesaggistico del nostro territorio, si ritiene riportare alcune disposizioni finalizzate alla sua tutela e salvaguardia, anche per uno sviluppo turistico rurale sostenibile:

2. Sono quindi oggetto di tutela, salvaguardia e conservazione i casali e i complessi rurali, ancorché non vincolati dal PTPR ma vincolati ope legis ai sensi del D.Lgs 42/2004 come edifici aventi più di 70 anni e soggetti a tutela e ai fini di eventuali interventi edilizi, da seguire secondo le metodologie e i criteri di cui al Decreto 6 ottobre 2005, soggetti all'autorizzazione Ministeriale anche se sdemanializzati. Ovvero sono tutelati i manufatti legati alla conduzione agricola, alle relative attività produttive e di servizio del territorio quali gli edifici realizzati dall'ex O.N.C., dai Consorzi, dai privati, dalle Fondazioni e Università: (Case coloniche, annessi agricoli e corte, magazzini, cantoniere, idrovore, acquedotti, scuole, fasce frangivento etc.) ai sensi dell'art. art 31 bis. 1 L.R. Lazio 6 Luglio 1998, n. 24. Restano esclusi i casali ex ONC ecc. (quelli nominati) che abbiano subito rilevanti trasformazioni che ne hanno alterato del tutto la tipologia originaria.

3. Gli edifici storici soggetti a tutela sono stati elencati con D.C.C. n. 186/1997 dal Comune di Latina. L'elenco si intende integrato dagli edifici storici dell'architettura rurale riportati nelle tavole dalla n. 24 a n. 29 del Piano del Colore approvato con D.C.C. n. 115/2010 del 16/12/2010.

4. Non sono consentiti interventi di trasformazione quali: ampliamenti, modifiche dei prospetti, della sagoma, sedime e caratteristiche planivolumetriche, tipologiche, architettoniche e formali del fabbricato, sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, nonché incrementi di volumetria;

5. Oltre alle disposizioni di cui al Regolamento del Piano Colore approvato con deliberazione Consigliare n. 115/2010 non sono ammesse sopra e a ridosso del fabbricato o nell'area cortilizia l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione mobile.

6. Sono ammessi interventi di liberazione di superfetazioni mediante la rimozione di manufatti estranei al tipo edilizio originario, la cui volumetria o superficie potrà essere ricostruita a distanza minima di metri 50 dal fabbricato esistente in osservanza alle Leggi, normative e disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica in essere o in itinere (eventuali e specifici piani di recupero per l'edilizia rurale di fondazione), come anche per quanto attiene l'ottemperanza alla normativa vigente relative alla fascia di rispetto stradale, allineamenti, distanze e distacchi dai confini.

7. E' consentito il ripristino o ricostruzione totale o parziale dei ruderi dell'architettura rurale purché rispettino: Tipo edilizio, prospetti, sagoma, sedime, volume, altezza, caratteristiche planivolumetriche, tipologiche, architettoniche e formali dei materiali del progetto originario. I Tipi Edilizi dell'architettura rurale di fondazione realizzati dall'ONC e dai Consorzi di Bonifica si possono consultare presso gli Uffici del Comune di Latina, Archivio di Stato di Latina e nelle varie pubblicazioni custodite nella biblioteca comunale.

8. Nell'ambito della diversificazione, riqualificazione ed integrazione del turismo rurale, purché rispettino criteri di salvaguardia e tutela sopra enucleati, è altresì consentito il riuso dei suddetti immobili per attività di: Agriturismo, Albergo Diffuso, Bed e Breakfast, affittacamere, ostelli e case di vacanza, nei modi e nelle forme previste dalle Leggi vigenti e nel principio delle linee guida del progetto transnazionale S.P.A.C.E. pilota "Parco Satricum" del programma europeo INTERREG III B MEDOCC approvato con deliberazione di G.M. n. 600 del 23/10/2007.

Articolo 71 Disposizioni generali per gli interventi a tutela degli spazi verdi

1. In tutto il territorio comunale i progetti edilizi dovranno essere redatti rispettando quanto previsto dalle norme di P.R.G. e dalle norme degli strumenti attuativi approvati
2. In ottemperanza alla delibera di Giunta regionale Lazio n. 116 del 27/02/2018 - *Approvazione dei «Criteri di indirizzo per i Comuni in attuazione dell'articolo 26, comma 3, della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, concernente "Promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani"*:
 - a) gli ambiti di pertinenza degli edifici (siano essi pubblici, privati, residenziali, produttivi) non interessati dalle costruzioni (marciapiedi, aree interne ed esterne, recinzioni, pareti, ecc.) devono essere oggetto di piantumazioni di specie autoctone, possibilmente sempreverdi e nel contempo anche particolarmente efficienti per contrastare l'inquinamento atmosferico e la presenza di polveri sottili;
 - b) le piantumazioni di specie erbacee, arbustive e arboree e del verde pubblico e privato devono avvenire nei periodi stagionali più favorevoli per la posa delle piante, dotando le piantagioni di un adeguato impianto di irrigazione;
 - c) l'arredo verde delle pareti fronte strada degli edifici che confinano direttamente con il marciapiede o con la strada dovrà consentire il transito dei pedoni e dei disabili.

Articolo 72 Sistemazione, manutenzione e ripristino degli spazi scoperti

1. Lo spazio scoperto privato svolge la funzione di decoro e assolve nel contempo alle esigenze di ricreazione degli abitanti e alla funzionalità degli spazi urbani e dell'ecosistema. Le opere di sistemazione, manutenzione e ripristino degli spazi scoperti devono prestare attenzione all'equipaggiamento vegetale. In ogni caso lo spazio destinato a giardino ricoperto con materiale permeabile (erba, terra battuta) deve essere prevalente sull'intera dimensione dello spazio libero a disposizione e la superficie drenanti devono essere almeno pari al 50% della superficie scoperta. La pavimentazione in autobloccanti posati su letto di sabbia non deve essere inferiore al 25% dello spazio scoperto pavimentato.
2. È possibile avvalersi di limitati movimenti di terra, autorizzati dalla pubblica amministrazione, senza con ciò stravolgere la morfologia dei luoghi. In ogni caso il terreno deve essere opportunamente trattato affinché sia garantito un adeguato drenaggio.
3. La vegetazione deve essere scelta e disposta, nel rispetto delle previste norme tecniche di attuazione dei piani urbanistici ove esistenti o proposto dagli appositi uffici comunali preposti e tenendo conto delle necessità di decoro e dell'abitabilità del lotto stesso e dei lotti adiacenti. La messa a dimora di nuovi esemplari è ammessa nel rispetto della tipologia e della composizione vegetale esistenti; è possibile introdurre specie diverse da quelle esistenti, sempre riferendosi però alle specie vegetali tipiche del contesto locale.
4. L'abbattimento di alberature e di alberi isolati ad alto fusto può essere consentito, previa autorizzazione dell'amministrazione comunale.

Articolo 73 Superfici scoperte di pertinenza non edificate

1. Negli spazi verdi pertinenti e non pertinenti a unità edilizie sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) la realizzazione di orti urbani in affitto e dei relativi locali di servizio con le limitazioni specificate nell'art.74;
 - b) la realizzazione di strutture ludiche e sportive all'aperto d'uso pubblico e dei relativi locali di servizio con le limitazioni specificate nell'art.75;
 - c) gli interventi di difesa del suolo e di mitigazione dei rischi da realizzarsi prioritariamente con tecniche e metodologie di ingegneria naturalistica.

Articolo 74 Orti urbani

1. Negli spazi scoperti (giardini, orti e cortili pertinenti e non pertinenti a unità edilizie) è ammessa la realizzazione di orti urbani in affitto e dei relativi locali di servizio aventi superficie massima di mq 6,00 e altezza massima di ml 2,20, con le limitazioni specificate nei commi successivi.

2. La superficie complessiva dell'intervento non può essere inferiore a 1.000 mq. Gli edifici e i manufatti destinati ad accogliere i locali di servizio connessi quali depositi, ecc., devono essere prioritariamente realizzati attraverso il recupero delle volumetrie esistenti.

3. La realizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune e i proprietari delle aree che deve tra l'altro prevedere:

- a) l'esecuzione delle opere e la cessione delle aree necessarie alla realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali per l'accesso alle aree;
- b) le modalità e le forme di locazione degli orti;
- c) le caratteristiche tecniche e prestazionali delle opere e degli interventi da realizzare;
- d) i tempi e le fasi delle trasformazioni previste.

Articolo 75 Strutture ludiche scoperte e strutture per la pratica sportiva

1. All'interno delle aree di diretta pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di strutture ludiche e impianti scoperti per la pratica sportiva ad esclusivo servizio delle unità immobiliari. Non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi. I volumi tecnici eventualmente necessari devono essere realizzati in interrato, nella misura massima di 15 mq complessivi. Gli apparecchi di illuminazione notturna non devono essere realizzati su pali fuori terra ma devono essere montati sulle pareti degli edifici oppure essere incassati nei muri o nelle pavimentazioni.

2. In caso di complesso composto di unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi, deve essere presentato assenso da parte di tutti in merito alla localizzazione, con atto d'obbligo unilaterale nel quale sia previsto l'uso condominiale delle strutture sportive, salvo espressa rinuncia degli interessati. È ammessa la realizzazione di una sola struttura per ogni attività sportiva a servizio di ogni complesso immobiliare. Qualora il complesso immobiliare appartiene a un unico proprietario, l'atto d'obbligo unilaterale serve a costituire il vincolo di condominialità sulla costruenda struttura. Gli impegni assunti con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo devono essere riportati negli eventuali atti di vendita.

Articolo 76 Viabilità di accesso

1. Per viabilità di accesso si intende il tratto di viabilità che conduce dall'unità edilizia alla più vicina strada pubblica o di uso pubblico.

2. La viabilità di accesso deve essere realizzata in materiali semipermeabili privilegiando l'uso di materiali tipici locali quali inerti stabilizzati, selciati, ciottolati, lastricati in pietra naturale, che, se presenti, devono essere ripristinati o integrati; devono inoltre essere mantenuti o ripristinati i sistemi di scolo delle acque superficiali, devono essere conservate ed eventualmente integrate le alberature esistenti.

3. Il ripristino o la realizzazione di muri di contenimento delle terre è ammesso, secondo le tipologie, le tecniche costruttive e i rapporti dimensionali tipici della tradizione locale.

4. Il permesso di costruire non potrà essere rilasciato se l'accesso non è garantito in maniera permanente. Non è consentito il rilascio di qualsiasi titolo senza accesso al lotto oggetto di richiesta.

Articolo 77 Annessi agricoli

1. Fermo restando quanto più restrittivamente stabilito dal capo II, titolo IV della LR n. 38/1999 e dalla disciplina urbanistica vigente gli edifici a destinazione agricola devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) distribuzione e sistemazione interna di tutti i locali che ne evidenzino la destinazione d'uso agricola; sono escluse finiture, rivestimenti e pavimenti di tipo pregiato quali ad esempio marmo e legno;
- b) copertura a tetto a due falde con tegole di laterizio color cotto;
- c) finestre sopra-luce a nastro con davanzale ad altezza non minore a m. 2,00; è escluso l'utilizzo di serramenti di tipo residenziale quali ad esempio persiane e avvolgibili;
- d) altezza interna (all'imposta del tetto) non superiore a m. 3,20;
- e) Locali spogliatoi e servizi igienici con accesso autonomo dall'esterno dell'edificio;
- f) assenza di dotazioni tecniche, impiantistiche e arredi che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

2. Sono ammesse deroghe a quanto disposto nel comma precedente esclusivamente per interventi previsti attraverso Piani di Utilizzazione Aziendale ai sensi dell'art. 57 e 57-bis della LR 38/1999.

Articolo 78 Recinzioni nel territorio rurale

1. Le recinzioni nel territorio rurale, corrispondente alla zona H come definita dallo strumento urbanistico generale vigente, sono ammesse solo nei seguenti casi e a condizione che il relativo progetto comprenda una relazione sulle motivazioni che determinano la scelta di recingere il terreno:

- a) recinzioni funzionali allo svolgimento dell'attività di allevamento, esercitata dalle aziende agricole;
- b) recinzioni di accessori pertinenziali agli edifici esistenti o in costruzione, a condizione che siano limitate a un unico perimetro senza alcun frazionamento interno al resede stesso;
- c) recinzioni di servizi tecnologici pubblici o di interesse pubblico.

2. Le recinzioni di cui al comma precedente devono essere realizzate nelle modalità di quanto previsto all'art.64;

3. Le distanze delle recinzioni dalle strade pubbliche o di uso pubblico devono essere conformi a quanto disposto dal Codice della strada nel merito delle fasce di rispetto stradali.

Articolo 79 Volumi tecnici interrati

1. Per gli impianti tecnologici all'interno degli spazi pertinenziali degli edifici, è ammessa la realizzazione di nuovi volumi tecnici interrati, strettamente dimensionati rispetto al loro scopo. I volumi interrati non devono presentare un'altezza utile superiore a 2,20 ml.

CAPO IV

Infrastrutture e reti tecnologiche

Articolo 80 Illuminazione pubblica

1. Nelle zone residenziali, commerciali, artigianali e industriali gli impianti di illuminazione pubblica, anche eseguiti nell'ambito di altre opere di urbanizzazione, devono attenersi alle

disposizioni nazionali e regionali in tema di prevenzione dell'inquinamento luminoso e in particolare al Regolamento regionale n. 8 del 18 aprile 2005.

2. Salvo particolari esigenze di arredo urbano da concordare con l'amministrazione comunale, devono altresì attenersi alle seguenti linee guida:

a) devono essere realizzati su suolo pubblico, ovvero su suolo da cedere al Comune a fronte di idonea convenzione, ovvero su suolo privato d'uso pubblico ed essere distinti da altri impianti destinati:

b) all'illuminazione di pertinenze di edifici (anche se soggetti al pubblico passaggio) o di immobili di uso pubblico;

c) all'alimentazione elettrica di infrastrutture diverse dalla pubblica illuminazione (impianti di sollevamento delle acque, irrigazione, sorveglianza, scale mobili, eccetera);

3. Devono prevedere:

a) pozzetti di ispezione con chiusini in ghisa anche se posati in aree verdi, in corrispondenza delle diramazioni delle linee e dei punti luce;

b) la separazione e la distribuzione alternata dei carichi elettrici su più linee singolarmente sezionabili e protette;

c) pali di sostegno zincati dritti con fascia bitumata termo restringente al piede, allineati col filo dei fabbricati e comunque protetti da urti accidentali nelle zone soggette a traffico veicolare e di parcheggio;

d) altezza e disposizione come da apposito progetto illuminotecnico che tiene conto anche del successivo sviluppo di eventuale vegetazione di arredo urbano;

e) apparecchi illuminanti ed esecuzione dei collegamenti elettrici in classe 2 di isolamento;

f) apparecchi illuminanti tipo cut-off conformi alle normative regionali contro l'inquinamento luminoso;

g) apparecchi illuminanti e lampade di tipologia analoga a quelle esistenti nelle zone limitrofe (fatto salvo il caso di interventi che, a seguito di appositi studi, consentano l'utilizzazione di nuove tecnologie finalizzate al risparmio energetico quali proiettori a LED, eccetera);

h) sistemi di regolazione e attenuazione del flusso luminoso centralizzati al quadro o sul singolo punto luce.

4. Il progetto per la realizzazione degli impianti di pubblica illuminazione, all'interno delle opere di urbanizzazione, preliminarmente al rilascio/deposito del titolo abilitativo, deve acquisire il parere dell'Ufficio tecnico Comunale o se esistente, del gestore del servizio di illuminazione pubblica, sulla base dei seguenti elementi:

a) relazione descrittiva dell'intervento, modalità di posa dei corrugati e di realizzazione di pozzetti e basamenti ed opere edili, tipologia dei corpi illuminanti e sostegni;

b) planimetria in scala adeguata che identifica le aree pubbliche oggetto dell'intervento, la posizione dei punti luce, il percorso dei corrugati, la posizione di pozzetti di ispezione, dei quadri di manovra, dei punti di fornitura dell'energia elettrica o di collegamento ad impianti di pubblica illuminazione esistenti.

5. Qualora gli interventi edilizi di nuova realizzazione o di ristrutturazione dell'esistente (rifacimenti di coperture, facciate o recinzioni e simili) dovessero necessitare della modifica degli impianti di illuminazione pubblica esistenti, tali interventi devono essere preventivamente concordati coll'Ufficio tecnico Comunale o se esistente, col gestore del servizio di illuminazione pubblica, gestore dei servizi, il quale definisce gli interventi di tipo edile o elettrico che si rendono necessari per la predisposizione delle infrastrutture e le modalità con le quali possono essere eseguiti direttamente dal titolare della pratica edilizia ed eventualmente addebitando i costi di lavorazioni di esclusiva pertinenza del gestore.

6. Qualora i punti luce restano chiusi dentro un'area di cantiere, il titolare della pratica edilizia, deve comunque garantire, con apposito impianto, l'illuminazione delle aree pubbliche per tutto il periodo di disattivazione dei corpi illuminanti dell'impianto di pubblica

illuminazione esistente.

7. Prima dell'inizio dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo o il progettista/DL, per suo conto, deve trasmettere all'Ufficio tecnico Comunale o se esistente, al gestore del servizio di illuminazione pubblica:

- a) il progetto esecutivo elettrotecnico;
 - b) il progetto illuminotecnico;
 - c) la certificazione statica dei plinti di sostegno;
 - d) la planimetria esecutiva con elencazione dei materiali caratterizzanti l'impianto se diversi o precedentemente non specificati (marca, modello dei corpi illuminanti e dei componenti di accensione e regolazione del flusso luminoso);
 - e) il nominativo del referente del cantiere per la parte relativa alla realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione;
 - f) il nominativo dell'impresa a cui sono affidati i lavori elettrici.
- g) Al termine dei lavori il titolare dell'atto abilitativo o il progettista/DL, per suo conto, trasmette al Comune o al gestore il servizio illuminazione pubblica:
- h) dichiarazione di conformità o di rispondenza alla regola d'arte da parte dell'impresa installatrice degli impianti elettrici con i relativi allegati (copia del certificato della CCIAA, relazione da cui sia possibile individuare quantità e tipologia dei materiali impiegati, quadri e componenti, linee elettriche, sostegni, corpi illuminanti, componenti di accensione e illuminazione, lampade, impianto di terra ove necessario);
 - i) progetto esecutivo aggiornato (se variato in corso d'opera);
 - j) progetto esecutivo elettronico (se variato in corso d'opera);
 - k) il progetto illuminotecnico (se variato in corso d'opera);
 - l) documentazione relativa alla pratica USL/ISPESL, dove necessaria;
 - m) estremi contrattuali della fornitura elettrica attiva;
 - n) la planimetria georeferenziata dell'eseguito in formato elettronico vettoriale.

Articolo 81 Impianti per l'erogazione dell'acqua potabile

1. Qualunque costruzione che contenga locali adibiti a residenza, all'attività lavorativa o di servizio, deve essere provvista di acqua potabile. L'erogazione dell'acqua potabile in quantità sufficiente per ogni persona deve effettuarsi attraverso l'acquedotto comunale.

2. Ai sensi dell'art.7, la formazione dei titoli edilizi è subordinata alla preventiva autorizzazione all'allaccio alla rete idrica comunale rilasciata dall'ente gestore del servizio idrico integrato nelle forme stabilite dall'ente stesso.

3. Ove non sia tecnicamente possibile provvedere all'allaccio all'acquedotto comunale, è consentito utilizzare l'acqua del sottosuolo attraverso pozzi chiusi e profondi regolarmente autorizzati; in tale caso, la potabilità dell'acqua erogata deve essere certificata da laboratori autorizzati e con scadenziario periodico e/o da uno specifico atto della A.U.S.L. competente ai fini dell'agibilità dei locali nei casi richiesti.

Articolo 83 Smaltimento delle acque nere

1. Per ogni definizione, disciplina o disposizione in merito agli scarichi in pubblica fognatura, siano essi domestici o industriali (modifiche e aggiornamenti compresi), si fa riferimento al regolamento emanato dall'ente gestore del servizio idrico integrato e ai relativi allegati che definiscono gli oneri di allacciamento e le modalità di esecuzione dei lavori, anche in deroga a presente regolamento qualora sussistano motivate esigenze tecniche.

2. Per gli scarichi delle acque non in pubblica fognatura si deve, invece, fare riferimento alle disposizioni nazionali e regionali in materia di tutela delle acque e dell'ambiente dall'inquinamento.

3. Ai sensi dell'art.7 la formazione dei titoli edilizi è subordinata alla preventiva autorizzazione all'allaccio alla rete fognaria rilasciata dall'ente gestore del servizio idrico integrato nelle forme stabilite dall'ente stesso.

4. Gli scarichi delle acque nere devono essere immessi di regola nella rete di fognatura nera previo inserimento di un pozzetto di ispezione situato nella proprietà privata e posto al confine con lo spazio pubblico.

5. Le canalizzazioni all'esterno del fabbricato devono essere corredate di pozzetti di ispezione collocati ogni 20 ml e comunque in corrispondenza di ogni deviazione planimetrica o altimetrica.

6. Ove il collegamento con la rete di fognatura nera non sia possibile, è consentita l'adozione di sistemi alternativi che verranno indicati di volta in volta dal competente ufficio comunale.

Articolo 83 Impianti per la raccolta delle acque meteoriche

1. Facendo salvo il recupero delle acque piovane ai sensi della L.R. n. 6/2008, gli edifici vanno dotati di impianti permanenti che possono assicurare in maniera sufficiente la raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami e dei rifiuti solidi. Gli impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge e regolamento.

2. E' vietato scaricare direttamente sul suolo pubblico le acque provenienti dai tetti, cortili e dalle aree private in genere. Per la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista apposita rete totalmente indipendente nella quale è assolutamente vietato immettere acque nere.

3. Le acque meteoriche devono essere incanalate e convogliate, a cura e spese dei proprietari degli edifici pertinenti, al limite dell'area privata, e immesse nella rete di fognatura bianca se esistente; in assenza di quest'ultima le acque andranno avviate ad un adatto ricevente che, se costituito da un dispersore, dovrà essere progettato secondo le prescrizioni di una relazione geologica o di altra apposita relazione firmata da un geologo.

4. Le canalizzazioni all'esterno del fabbricato devono essere corredate di pozzetti di ispezione collocati ogni 30 ml e comunque in corrispondenza di ogni deviazione planimetrica o altimetrica.

5. Se previsto dall'ente gestore del servizio idrico integrato, le acque meteoriche, prima di essere immesse nella rete di fognatura bianca, devono essere raccolte in apposite vasche di laminazione finalizzate a ridurre i picchi di portata e dimensionate secondo le prescrizioni tecniche fornite dall'ente.

6. Per il trattamento delle acque meteoriche provenienti da immobili destinati ad attività diverse dalla residenza si deve fare riferimento alle specifiche disposizioni nazionali e regionali in materia.

7. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo, il richiedente è tenuto a presentare l'autorizzazione preventiva allo scarico delle acque reflue da parte dell'ente preposto.

Articolo 84 Gestione sostenibile della risorsa idrica

1. Ai fini di una corretta gestione della risorsa idrica e in attuazione della LR n. 6/2008 i nuovi interventi edilizi devono prevedere opere finalizzate alla riduzione del consumo di acqua potabile e al recupero e riutilizzo delle acque piovane come di seguito specificato.

2. Tutti gli interventi che includono la realizzazione o il rifacimento degli impianti idrico-sanitari devono prevedere l'istallazione:

a) di cassette di scarico dei servizi igienici con dispositivo manuale di regolazione del flusso dell'acqua erogata;

- b) di rubinetteria dotata di miscelatore aria acqua, dispositivi rompigetto e riduttori di flusso;
3. per gli edifici pubblici, di dispositivi temporizzati a tutti i singoli elementi erogatori.
4. Tutti gli interventi di cui all'art. 4, comma 2, della LR n. 6/2008, devono prevedere il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione; per la raccolta delle acque piovane devono essere realizzate cisterne opportunamente calcolate in base all'apporto di acqua piovana interessante la superficie esposta alla pioggia e al fabbisogno di acqua per lo scarico del water per ridurre al minimo l'erogazione con acqua potabile.
5. Il richiedente il titolo abilitativo è tenuto a presentare una relazione tecnica con indicazione dei servizi da alimentare con acqua piovana, quali irrigazione, lavaggio autoveicoli o per lo scarico del WC, e della tipologia delle tubazioni che saranno utilizzate. Le reti "acqua potabile" e "acqua piovana non potabile" saranno differenziate attraverso colori, materiali o altre modalità in modo da evitare qualsiasi confusione.

Articolo 85 Realizzazione di cisterne

1. E' possibile la realizzazione di cisterne distinte secondo i seguenti usi:
 - ad uso agricolo;
 - per altri usi.
2. Possono essere realizzate cisterne ad uso agricolo purché completamente interrato o posizionate al di sotto dei fabbricati rurali. Il dimensionamento tiene conto di 10 mc per ogni 1.000 mq di terreno da coltivare, previa relazione del tecnico sulla coltivazione in atto o sulle attività a impiantare e sulle effettive necessità d'uso. Per eventuali richieste aggiuntive a tale limite l'istanza dovrà essere accompagnata da specifica relazione agronomica redatta da tecnico abilitato avente specifica professionalità. L'altezza utile interna delle cisterne non potrà essere superiore a mi. 1,80.
3. Nei centri abitati possono essere realizzate cisterne interrate per riserve od accumuli di acque ai fini dell'ottemperanza a quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 27.05.2008 n. 6 relativamente al risparmio idrico negli edifici. Detti manufatti dovranno essere completamente interrati o ubicati all' interno del perimetro della sagoma del lotto di cui costituiscono dotazione. Il dimensionamento è commisurato alle dimostrate esigenze del soddisfacimento del risparmio idrico.

Articolo 86 Canne fumarie, locali caldaie, forni e barbecue, camini industriali

1. Conformemente all'art. 5, comma 9, del DPR n. 412/1993, gli impianti termici a combustione siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione; i fumaioli dovranno elevarsi al di sopra delle coperture delle case e ove queste sono più basse delle contigue dovranno prolungarsi fino ad un'altezza sufficiente per evitare danno e incomodo ai vicini. Lo sbocco deve avvenire almeno ad 1,00 ml sopra il tetto dell'edificio e delle altre costruzioni poste entro un raggio di 10,00 ml ovvero alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente.
2. Le disposizioni del precedente comma possono non essere applicate nei soli casi previsti dalla norma e a condizione che venga asseverata l'impossibilità tecnica di realizzare un'idonea canna fumaria o sistema di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente.
3. Il locale caldaia o centrale termica deve essere costruito secondo rigorosi criteri di legge,

nel rispetto delle norme di sicurezza antincendio. La distinzione è dettata dal tipo di alimentazione, combustibile liquido o gassoso. I requisiti di base sono in ogni caso i seguenti: l'ubicazione; la ventilazione naturale; l'accesso al locale; la resistenza al fuoco della struttura. La legge distingue tra impianti di potenza inferiore o uguale a 35 kW e impianti di potenza superiore a 35 kW. Per le prime le norme non prevedono un locale caldaia, gli impianti possono dunque essere installati in casa, preferibilmente all'esterno, la norma UNI CIG 7129/08, sottolinea il divieto di scarico a parete e l'obbligo dello scarico a tetto. Per le caldaie di potenza superiore a 35kW è invece necessario un locale caldaia, dalle caratteristiche e dimensioni che devono rientrare nei requisiti previsti dalla legge. Si specifica che in caso di potenza superiore a 116 kW, i locali necessitano di Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di competenza. Per quanto riguarda le norme sul locale caldaia a combustibile gassoso, gli impianti possono essere installati all'esterno, in locali interni, in locali facenti parte della planimetria del fabbricato o in fabbricati destinati ad altro uso. In ogni caso, la legge fissa come obbligatorie aperture di aerazione permanenti. Per quanto riguarda invece le caldaie a combustibile liquido, le aperture di aerazione sono le stesse del combustibile gassoso, ma per la costruzione dei locali vengono date norme specifiche sulle misure. La normativa specifica in tema di posizionamento di caldaie, vieta in maniera tassativa che vengano installate all'interno di locale dove è possibile il rischio d'incendio come i box. Se posizionata all'esterno, il luogo deve essere protetto, con una porta chiusa che ne vieti l'accesso, non esposto a intemperie o raggi solari.

4. Possono essere realizzati forni e barbecue a carattere fisso, quali pertinenze di unità immobiliari legittime, per una superficie complessiva coperta massima pari a mq, 4,00, quale area derivante dalla perimetrazione delle massime sporgenze dei diversi componenti il manufatto. Altezza massima ml.2,60 al colmo e distanze dai confini come da codice civile.

Articolo 87 Impianti tecnologici

1. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti, serbatoi di accumulo e simili sulle falde delle coperture inclinate e sulle facciate degli edifici, ovvero sulle facciate prospicienti la via pubblica, o comunque da essa visibili.

2. Simili installazioni possono essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi.

3. La collocazione di detti impianti sulle coperture è in genere ammissibile:

a) quando sono posizionati su coperture piane e sono occultati da appositi manufatti in muratura o in metallo, realizzati nelle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la sua funzionalità; i manufatti devono essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile devono comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e da garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;

b) quando sono collocati sulla copertura di corpi edilizi minori, a una quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale, e prospicienti su spazi interni all'edificio;

c) sono collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendono le linee del manto di copertura;

d) quando sono collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura e arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso,

a condizione che siano schermati da appositi manufatti in muratura o in metallo, tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

4. La collocazione di detti impianti sulle facciate è in genere ammissibile quando sono posizionati in modo da impedirne la visione dai coni ottici limitrofi come, a solo titolo esemplificativo, dietro i parapetti opachi delle terrazze.

5. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti può derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione previa espresso parere da parte del Comune.

6. Le installazioni di pompe di calore e di altri impianti tecnologici che rispettano le prescrizioni di cui al presente regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e la conformità dell'opera alle prescrizioni del presente regolamento deve essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito, presso i competenti uffici comunali via pec o obbligatoriamente tramite piattaforma ~~tramite piattaforma~~ telematica dello sportello qualora attivata, della dichiarazione di conformità prevista dalla vigente normativa in materia

7. L'espulsione di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando sono rispettate tutte le seguenti condizioni:

a) vi è una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a 4 m tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;

b) vi è una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a 6 m tra la bocca di espulsione e il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;

c) vi è una distanza, misurata in verticale, non inferiore a 2 m tra la sommità dalla bocca di espulsione e il davanzale delle finestra direttamente soprastante;

d) la velocità dell'aria espulsa, a una distanza di 2 m dalla bocca di espulsione, non è superiore a 0,20 m/sec.

8. Tutti i progetti inerenti nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, incluse le straordinarie manutenzioni di facciate, dovranno obbligatoriamente indicare la posizione di detti manufatti e le soluzioni adottate ai fini del rispetto delle suindicate condizioni.

9. Per gli edifici ricadenti in zona R0 di e per quelli classificati di interesse storico secondo il piano regolatore generale vigente, l'installazione di impianti tecnologici di cui al presente articolo sono subordinati al rilascio di specifica autorizzazione come disciplinato dall'art.10.

Articolo 88 Pannelli solari termici e fotovoltaici, generatori eolici

1. Per la realizzazione di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti di edifici esistenti, nell'ambito del progetto si deve prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo principi minimi di integrazione.

2. Gli impianti energetici da fonti rinnovabili sono classificabili in:

a) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzato su edificio e avente le seguenti caratteristiche:

a.1) impianti aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi;

a.2) la superficie dell'impianto non è superiore a quella del tetto su cui viene realizzato;

b) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzato su edificio e avente le seguenti caratteristiche:

b.1) moduli collocati sugli edifici;

b.2) la superficie complessiva dei moduli fotovoltaici dell'impianto non sia superiore a quella del tetto dell'edificio sul quale i moduli sono collocati.

- c) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzati su edifici o sulle loro pertinenze, con modalità differenti da quelle a) e b);
- d) Impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo;
- e) Impianti alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo con microgenerazione realizzati in edifici esistenti, sempre che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- f) Impianti alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo su edifici o sulle loro pertinenze, con modalità differenti da quelle e);
- g) Impianti alimentati da biomasse alimentati da gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas;
- h) Impianti eolici installati sui tetti degli edifici esistenti con singoli generatori eolici di altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro;
- i) Impianti per mini-eolico con aereo generatori di altezza complessiva non superiore a 30 metri o con un diametro del rotore non superiore a 18 metri;
- j) Impianti idroelettrici e geo termoelettrici realizzati in edifici esistenti, sempre, che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- k) Alimentati a fonte idraulica.

3. La realizzazione delle tipologie di impianto sopra descritte è disciplinata dalle norme nazionali e dai regolamenti regionali specifici per materia.

4. Per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione di installare contestualmente impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire una produzione energetica minima secondo quanto previsto dal D.Lgs 28/2011 e s.m.i.:

5. Ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di cui al precedente comma è consentita, con modalità da stabilirsi di concerto con i competenti uffici comunali, la compartecipazione alla realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili collocati fuori dal lotto di pertinenza, ovvero l'acquisizione di diritti sui medesimi, purché si tratti di impianti comunque localizzati all'interno del territorio comunale. L'obbligo di cui al comma 1 può dunque essere derogato solo quando si dimostri, con specifica relazione tecnica, l'impossibilità tecnica di soddisfare in tutto o in parte le prescrizioni, anche in forza di quanto previsto dal presente comma.

6. In caso di realizzazione di nuovi impianti termici su edifici esistenti o di sostituzione totale degli impianti termici esistenti, è fatto obbligo di utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria; l'impianto deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% su base annua del fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria. Tale limite è ridotto al 50% per gli edifici ricadenti in zona R0 e per quelli classificati di interesse storico secondo il piano regolatore vigente. Tale obbligo può essere derogato, in tutto o in parte, solo quando si dimostri, con specifica relazione tecnica, che le superfici esterne del fabbricato idonee alla collocazione di pannelli non possiedono un albedo sufficiente a raggiungere gli obiettivi obbligatori di cui al presente comma, ovvero quando l'intervento sia incompatibile con le disposizioni dei successivi commi 7 e 8.

7. Per il collegamento dell'impianto solare alle singole utenze devono essere predisposti cavodi di opportuna sezione oppure vani che possono contenere la linea di mandata/ritorno dell'acqua calda sanitaria e i relativi collegamenti elettrici.

8. Negli edifici ricadenti in zona R0 e per quelli classificati di interesse storico secondo il piano regolatore generale vigente, i pannelli solari termici e/o fotovoltaici installati sulle

coperture inclinate debbono essere posizionati in parallelo con la falda di copertura; tali pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o essere comunque scuri e non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari; non è consentita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo che devono essere posizionati in sottostanti locali coperti. All'interno degli stessi ambiti, nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, possono essere imposte, nell'ambito degli adempimenti procedurali previsti dal DLgs n. 42/2004, ulteriori limitazioni o prescrizioni. Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici, ovvero dagli eventuali punti panoramici individuati ai sensi della Parte Terza del DLgs n. 42/2004.

9. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente articolo deve essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali tramite pec o sportello telematico, della dichiarazione di conformità previste dalle vigenti leggi in materia di sicurezza degli impianti.

10. In sede di certificazione di abitabilità/agibilità degli edifici, deve essere espressamente attestata la sussistenza degli impianti di cui ai commi precedenti la loro idoneità ad assicurare il fabbisogno energetico prescritto.

Articolo 89 Antenne e parabole per la ricezione dei segnali radiotelevisivi

1. Il presente articolo disciplina le tipologie, le modalità di installazione e il posizionamento delle antenne e delle parabole per la ricezione dei segnali radiotelevisivi terrestri e satellitari, al fine di garantire il decoro architettonico e urbanistico degli insediamenti urbani e la compatibilità con i valori paesaggistici del territorio.

2. A ogni edificio unifamiliare o plurifamiliare deve corrispondere un unico impianto centralizzato di ricezione televisiva. Nel caso di edifici plurifamiliari di grandi dimensioni, suddivisi in più vani scale, per impianto centralizzato deve intendersi quello riferito a ogni singolo vano scala. L'installazione di ulteriori e diversi tipi di apparati di ricezione, oltre quello centralizzato, è consentita solo in caso di documentate esigenze tecniche. In ogni caso, l'installazione di antenne paraboliche motorizzate è da considerarsi intervento di manutenzione straordinaria.

3. Il posizionamento delle antenne e parabole deve essere limitato alle coperture degli edifici, con possibilità di diversa collocazione solo ove la stessa risulti di minore impatto e/o non sia visibile dalla pubblica via (ad es.: collocazione su facciate tergalì, spazi e cortili interni, pareti non visibili da spazi pubblici).

4. La collocazione sulle coperture a falda, qualora non proposta sui corpi emergenti quali abbaini o similari, preesistenti o di progetto, deve interessare preferibilmente la falda tergalè o le falde non prospicienti la pubblica via. Qualora tale soluzione, per documentate esigenze tecniche, non sia praticabile, l'antenna e la parabola possono essere posizionate sulla parte di copertura corrispondente al prospetto principale dell'edificio, a condizione che l'impianto di ricezione non sia visibile dalla pubblica via. In tal caso la certificazione dell'impianto resa dall'installatore deve dare conto delle esigenze tecniche che hanno impedito l'installazione dell'impianto di ricezione nelle collocazioni preferenziali suindicate.

5. Nella scelta delle antenne e delle parabole da installarsi devono essere privilegiati i modelli di dimensioni più contenute tra quelli reperibili in commercio.

6. La colorazione delle parabole deve essere analoga a quella del manto di copertura o del punto di posizionamento, tale da garantirne una mimetizzazione almeno parziale. L'installazione di parabole con colorazione non omogenea a quella del manto di copertura è consentita solo in caso di documentate esigenze tecniche.

7. La distribuzione via cavo alle singole unità immobiliari deve avvenire, nel rispetto delle apposite norme di sicurezza, possibilmente in canalizzazioni interne all'edificio, senza interessamento dei prospetti.

8. Per gli edifici di nuova edificazione, di ristrutturazione o di sostituzione edilizia, nonché in caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di frazionamento estesi all'intero immobile, si deve fare ricorso ad antenne e parabole collettive, con conseguente rimozione delle eventuali antenne o parabole individuali preesistenti.

9. Ogniquale volta vengono eseguiti interventi di manutenzione o altre opere edilizie estesi all'intera copertura di edifici esistenti, gli impianti di ricezione preesistenti devono essere conformati alle presenti disposizioni.

10. L'installazione di antenne e di parabole per la ricezione di segnali radiotelevisivi terrestri e satellitari deve avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia di impianti e non necessita di titolo abilitativo di natura edilizia, fatto salvo quanto specificato al comma 2 per le antenne paraboliche motorizzate e nei casi in cui si rendano necessarie specifiche opere edilizie ai fini dell'installazione. L'installazione non richiede nessun tipo di nulla-osta o atto di assenso comunque denominato, né alcuna comunicazione preliminare, a eccezione degli adempimenti necessari per gli interventi da realizzarsi nelle aree soggette a tutela paesaggistica. La conformità dell'installazione alle prescrizioni di cui alle presenti disposizioni regolamentari deve essere esplicitamente attestata dall'installatore nella dichiarazione di conformità prescritta dalle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti.

Articolo 90 Installazione di impianti in genere all'interno degli edifici

1. L'installazione di impianti all'interno degli edifici è regolata dal DM n. 37/2008. Nel caso sia previsto l'obbligo di progettazione, il progetto, redatto da tecnico dotato dei requisiti tecnico-professionali, deve essere depositato:

a) per interventi soggetti a SCIA contestualmente alla stessa;

b) per interventi soggetti a permesso di costruire prima del rilascio del permesso di costruire.

Articolo 91 Ascensori e montacarichi

1. Le norme per la costruzione, installazione, manutenzione ed esercizio degli ascensori e dei montacarichi sono regolati dal D.P.R. 162/1999 aggiornato dal D.P.R.n. 23/2017

Articolo 92 Distribuzione dell'energia elettrica

1. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti elettrici sono regolati dalla legislazione vigente in merito.

2. Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

Articolo 93 Distribuzione del gas, serbatoi gpl interrati e fuori terra

1. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla legislazione vigente in merito.

2. Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

3. Tutti gli impianti di riscaldamento, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

4. Per l'installazione di serbatoi GPL di capacità complessiva inferiore a 13 mc non occorre alcuna pratica comunale, trattandosi di "attività edilizia libera" ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01 e s.m.i. e del DLgs 22-02-2006 n. 128, purché il sito dell'impianto:

- a) non ricada in zona di tutela idrogeologica (R.D. 03.12.1923 n. 3267 e var 15 PRGC in adeguamento PAI) e/o in zona di tutela del paesaggio (DLgs.2.01.2004 n. 42 e s.m.i);
- b) sia conforme alle norme di prevenzione incendi e sicurezza.

5. La suddetta disposizione si applica esclusivamente per gli impianti e depositi GPL come indicati all'art. 17 del citato D.Lgs 128/06 e per le opere accessorie necessarie all'installazione/posa dell'impianto quali basamenti, recinzioni leggere e non invasive, delimitazioni con cordoli e siepi vive.

6. Restano escluse tutte quelle opere edilizie non direttamente interessanti il deposito in progetto e che costituiscono manufatti esterni a carattere non accessorio allo stesso e non complementari al corretto funzionamento e sicurezza dell'impianto (delimitazioni consistenti, strutture di copertura, muri di confinamento ecc.), le quali dovranno essere oggetto di titolo abilitativo.

7. Per l'installazione di serbatoi inferiori o superiori a 13 mc. che ricadano in zone di tutela idrogeologica, (PAI) e/o in zona di tutela del paesaggio, (D.Lgs 22.01.2004 n. 42 e s.m.i) dovrà essere acquisito preventivamente, il titolo corrispondente al vincolo/vincoli nelle forme e nei modi previsti dal vigente ordinamento.

8. Per l'installazione di serbatoi GPL di capacità superiore a 13 mc.: si dovrà presentare regolare pratica SCIA, comprendente:

- a) puntuale indicazione del sito di intervento e dell'impianto su elaborato planimetrico, debitamente quotato;
- b) dati tecnici caratteristici del deposito;
- c) dichiarazione di conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati ed alle norme di prevenzione incendi e sicurezza (D.M. 16.02.1982 VV.FF.);

Articolo 94 Ricarica dei veicoli elettrici

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, nonché per gli interventi di ristrutturazione importanti degli stessi, dovrà essere prevista, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

2. Le infrastrutture elettriche predisposte dovranno permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel presente Regolamento.

3. Relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, le infrastrutture elettriche saranno predisposte per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.

4. Le infrastrutture elettriche dovranno uniformarsi alle prescrizioni tecniche di cui al D.Lgs. 16 dicembre 2016, n. 257.

Articolo 95 Telecomunicazioni

1. L'installazione e la modifica delle caratteristiche di emissione degli impianti radioelettrici

e, in particolare, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radiotrasmittenti, di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate, vengono autorizzate dall'Autorità Comunale, ovvero soggette alla disciplina della Comunicazione o Segnalazione Certificata di inizio Attività nei casi previsti, previo rilascio di parere tecnico preventivo favorevole da parte dell'ARPA Lazio – competente ad effettuare i controlli di cui all'articolo 14 della legge 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge Quadro) – in ordine alla compatibilità del progetto con limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della citata Legge Quadro e dal DPCM 8 luglio 2003, nonché con gli obiettivi di qualità fissati dalla Regione Lazio.

2. L'installazione e la modifica degli impianti di telecomunicazione è disciplinata dal Regolamento Regionale 21/02/2001, n. 1 s.m.i. e dalle seguenti norme *“Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici” 22 febbraio 2001, n. 36, del Decreto Legislativo 1° agosto 2003, n. 259 (Codice delle Comunicazioni Elettroniche) e ss.mm.ii., del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 (“Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 KHz e 300 GHz”), della Legge n. 221 del 17/12/2012 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, recante ulteriori misure urgenti per la crescita del Paese, (Art. 14)”, Legge 11 novembre 2014, n. 164 – Art-6 “Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive” e degli articoli 114, comma 2°, e 117, comma 6°, della Costituzione e delle disposizioni attuative dettate con la Legge 5 giugno 2003 n. 131, nonché ai sensi dell'art. 8, comma 6, allo scopo di dare attuazione ai principi contenuti nelle leggi citate.*

Articolo 96 Manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Per i fabbricati di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento, si rimanda a quanto previsto nel Piano del Colore vigente. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie. Quando tali condizioni vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti munendosi del necessario titolo abilitativo edilizio.

2. Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente ovvero determinino pericolo per la pubblica e privata incolumità, il Sindaco ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

3. L'Autorità comunale può fare eseguire, anche su richiesta di parte interessata, ispezioni dal personale del Comune o da altro personale qualificato, per accertare le condizioni di abitabilità e di decoro degli edifici.

4. Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono

comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

5. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici, le fasce e tutti gli elementi architettonici debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

6. Chi intenda eseguire sulle facciate degli edifici esposti alla pubblica vista elementi pittorici di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve munirsi di specifica autorizzazione sulla base del Piano del Colore vigente.

7. Negli interventi sugli edifici esistenti, in Zona omogenea R0, devono essere conservati gli elementi lapidei di facciata che non dovranno essere in alcun modo deteriorati e tinteggiati.

Articolo 97 Allineamenti e attacco a terra

1. Gli allineamenti degli edifici sono, di norma, individuati nei Piani Urbanistici Attuativi del PRG. Nel caso di intervento diretto, gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. L'Autorità Comunale competente potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti, qualora lo consiglino ragioni ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

2. Attacco a terra:

a) Nei casi in cui il terreno sia prevalentemente pianeggiante, è necessario favorire la continuità dello spazio interno ed esterno dell'edificio. A tale scopo è necessario: limitare il più possibile gli elementi di mediazione, soprattutto quelli che comportano il raccordo tra quote differenti; privilegiare gli elementi di mediazione che articolano il passaggio tra l'interno dell'edificio e lo spazio scoperto di pertinenza incidendo sul volume dell'edificio stesso (portici, logge, verande, serre e pergolati).

b) Nei casi in cui il terreno sia in pendenza, anche lieve, è necessario non annullare con piattaforme e piastre artificiali la conformazione del suolo. Il rapporto tra interno ed esterno dell'edificio e la collocazione degli ingressi deve essere definito utilizzando i dislivelli e le discontinuità esistenti e tenendo conto delle differenti condizioni di contatto delle diverse parti dell'edificio con le pendenze del terreno.

c) In ogni caso i movimenti di terra interni al lotto devono essere limitati a quelli strettamente necessari per stabilire il piano di edificazione. Il profilo del terreno a sistemazione avvenuta non deve prevedere una modificazione delle quote altimetriche rispetto al piano di campagna preesistente, superiori ai m. 3,00 ml nel caso di opere di sbancamento e ai 2,00 ml in caso opere di riporto. Tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso. Sono ammesse quote di sbancamento maggiori sino a un massimo di ml 4,50, solo nel caso di profili naturali con pendenza superiore al 30%.

d) La realizzazione di rilevati di terreno artificiale che raccordano il piano di campagna con il primo livello abitabile dell'edificio è consentita solo con pendenze inferiori o uguali all'8%. In tal caso l'edificio non può avere un piano rialzato.

3. Negli edifici con piano rialzato sono vietati elementi aggettanti su area pubblica a livello del piano rialzato, quali balconi o altri elementi che non emergono direttamente dal suolo con strutture portanti verticali o velette di tamponamento.

4. Nel caso di edifici che ospitano al pianoterra funzioni diverse dalla residenza, è necessario che tali funzioni siano evidenziate attraverso specifici affacci improntati alle differenti esigenze di visibilità, accessibilità o di riservatezza di dette funzioni. Per le attività commerciali è consigliabile la predisposizione di un portico.

Articolo 98 Aggetti e sporgenze degli edifici

1. Le prescrizioni di cui al presente articolo valgono sia per edifici affacciati su vie o piazze pubbliche, sia per edifici affacciati su spazi privati. Tutte le altezze di cui ai seguenti commi vanno misurate in corrispondenza del punto più basso delle sporgenze dalla quota del terreno sottostante.

2. L'autorizzazione alla realizzazione di sporgenze sullo spazio pubblico non costituisce un obbligo per l'amministrazione comunale, bensì una concessione facoltativa.

3. Le sporgenze sullo spazio pubblico degli elementi costitutivi degli edifici quali: davanzali, balconi, ballatoi, bow-window, decorazioni, mostre, aggetti e volumi di qualsiasi natura, a meno di quanto indicato ai commi seguenti del presente paragrafo, con intradosso a un'altezza inferiore a 4,50 ml, non possono essere superiori a 0,10 ml. Il rivestimento dello zoccolo dell'edificio non deve sporgere oltre 0,05 ml.

4. Per le sporgenze sullo spazio pubblico con altezza all'intradosso uguale o inferiore a 4,50 ml, valgono le seguenti disposizioni:

a) La dimensione massima della sporgenza è pari a 1/10 della sede stradale, comunque superiore a 2,50 ml per le pensiline e le tettoie e 1,50 ml per le altre sporgenze;

b) La dimensione della sporgenza deve essere in ogni caso di almeno 0,30 ml inferiore a quella del marciapiede sottostante;

c) Le costruzioni in aggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, non possono superare complessivamente, in ciascun piano, i 2/3 della lunghezza del fronte stradale dell'edificio.

5. Non devono aprirsi all'esterno e dar luogo ad alcun risvolto ed ingombro:

a) gli infissi delle finestre aventi il davanzale ad altezza inferiore a 2,50 ml, nel caso in cui la via o piazza è munita di marciapiede;

b) gli infissi delle finestre aventi il davanzale ad altezza inferiore a 4,50 ml sporgenti oltre la larghezza del marciapiede o quando lo spazio pubblico sottostante è privo di marciapiede;

c) le chiusure dei locali a piano terra, dei portoni d'ingresso, dei passi carrai e delle autorimesse.

6. Le persiane non a scorrimento devono essere dotate di idonei dispositivi che consentano di poter essere solidamente assicurate anche quando sono aperte in modo da non costituire alcun pericolo per i passanti.

7. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocate ad altezze inferiori a 3,50 ml se contenute entro 0,30 ml all'interno del filo marciapiede e a 4,50 ml se sporgenti oltre tale limite.

8. Per le tettoie e le pensiline valgono le seguenti prescrizioni:

a) devono essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie o piazze o quanto altro di interesse pubblico;

b) devono essere munite di apposito condotto per lo scarico delle acque piovane, opportunamente incassato;

c) quando le tettoie o pensiline occupano anche solo parzialmente il suolo pubblico, il titolo abilitativo è sempre revocabile;

d) le pensiline a sbalzo da realizzare a protezione di facciate sono ammesse nella dimensione max di ml.1,50 (profondità) con distanze dai confini in conformità al codice civile. Inoltre dovranno essere munite di apposito sistema per la raccolta ed il convogliamento della acque piovane.

9. Per le tende sporgenti dal filo dell'allineamento stradale valgono le seguenti prescrizioni:

a) sono consentite solo nelle piazze o nelle strade larghe almeno 6,00 ml;

b) nelle piazze o strade munite di marciapiede, le tende, loro appendici e loro meccanismi, non possono essere poste ad altezza inferiore a 2,20 ml, né superare il limite di 0,30 ml all'interno del filo marciapiede;

- c) nelle vie o piazze prive di marciapiede le tende sporgenti sono di norma vietate, salvo che nelle aree pedonali dove possono essere assimilate alle tettoie e pensiline;
- d) sono sempre vietate le appendici verticali, anche in tela o guarnizioni di frangia, che scendono sotto i 2,20 ml.

Articolo 99 Superfici e facciate

1. Tutte le facciate devono essere rifinite con intonaco o con altro materiale idoneo, a livello prestazionale, per la finitura esterna delle pareti. Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere e ogni altro manufatto relativo alle facciate deve essere tinteggiato, salvo che non siano impiegati materiali che per loro natura non richiedano tinteggiature o verniciature. Nelle tinteggiature o rivestimenti non possono usarsi colori che offendono la vista, creano oscurità e non sono convenienti all'armonia dell'ambiente. Per le tinteggiature e rifiniture delle facciate è obbligatorio il rispetto delle prescrizioni del Piano del Colore approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.115 del 16/12/2010.
2. Gli impianti e le reti tecniche, ove non in contrasto con la normativa vigente, non devono essere esterni alle pareti, anche se non visibili dallo spazio pubblico, ma devono invece essere incassati in apposita nicchia ricavata nella muratura, chiusa e rifinita in modo tale da costituire un'idonea soluzione architettonica. Inoltre le tubazioni e le condutture, in particolare quelle dei camini, caloriferi, del vapore d'acqua di ventilazione e del ricambio meccanico dell'aria, ventilazione delle fosse biologiche, eccetera devono essere portate a una quota superiore alla copertura per un'altezza idonea al loro funzionamento.

Articolo 100 Balconi, terrazze, logge e porticati

1. I materiali e le tecnologie per la realizzazione di balconi, terrazze, logge e i rispettivi parapetti possono essere differenti da quelli impiegati per la realizzazione dei corpi di fabbrica dell'edificio.
2. L'altezza minima del parapetto per balconi, terrazze e logge è di 1,00 ~~1,10~~ ml. Deve essere garantita almeno in parte la visibilità diretta dell'esterno. Devono essere sempre predisposti appositi canali di scolo, gocciolatoi o doccioni per il deflusso delle acque al fine di preservare le strutture dal deterioramento.
3. I bow windows chiusi con elementi vetrati rispetto alla linea della facciata non possono sporgere oltre 1,80 ml.
4. E' consentita, qualora non contrasti con le norme tecniche di PRG e di PPE vigenti, la realizzazione di porticati al piano terra, o rialzato, purché aperti per almeno due lati ed aperti per il 50% della superficie costituita dai lati, purché di superficie non superiore al 25% di quella dell'unità residenziale afferente, ed essere prospicienti ambienti prettamente residenziali. Devono essere considerati porticati anche le strutture che superano detta percentuale, ma la parte eccedente il 25% e fino al limite massimo del 50%, non può essere considerata superficie accessoria, quindi non può essere esclusa dal calcolo della superficie lorda, con conseguente rilevanza della relativa volumetria nel computo della consistenza edilizia.
5. Relativamente ai porticati afferenti locali commerciali, gli stessi sono consentiti nella misura max. del 25% della superficie lorda dell'unità immobiliare interessata dall'intervento. La superficie del porticato non potrà comunque superare il 50% della superficie dell'area scoperta afferente, con le stesse considerazioni espresse al punto 4, per la parte eccedente il 25%.
6. Tali suddetti interventi relativi alla realizzazione dei porticati dovranno essere realizzati nel rispetto delle distanze minime dai confini previste dalle NTA della strumentazione urbanistica vigente.

Articolo 101 Gazebo, tettoie, pergolati, pergotende, tende da sole e brise soleil

1. Il gazebo è una struttura in legno o metallo costituita da elementi leggeri, fra loro assemblati privo di fondazioni, aperta su tutti i lati. Rimovibile previo smontaggio e non per demolizione, a servizio della residenza, limitatamente ad uno per unità immobiliare e giardino, di superficie massima pari a mq. 15,00 ed altezza massima non superiore a m. 3,00. Le coperture dei gazebo possono essere realizzate solamente con teli non rigidi ombreggianti o materiali leggeri.

a) E' ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;

b) la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;

c) è consentita la chiusura perimetrale esclusivamente con tende invernali a rullo (anti-pioggia e anti-vento) del tipo trasparente;

2. Le tettoie devono essere aperte almeno su tre lati o chiuse sui due lati minori per un'altezza massima di un metro da terra. Devono essere realizzate con strutture leggere in metallo o legno, pilastri, colonne e simili e adiacenti il muro dell'edificio. È vietata la realizzazione della copertura con materiale plastico. Per le tettoie di modeste dimensioni, qualificate come pertinenza nei limiti del 20% del volume dell'edificio principale è richiesta la SCIA. Le tettoie, le zone d'ombra annesse alle costruzioni non dovranno superare il 25% (venticinque per cento) della superficie coperta dalla costruzione e distare ml 1,50 dalle proprietà confinanti.

a) E' ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;

b) altezza massima esterna, misurata al punto di massima altezza della copertura, non superiore all'altezza di interpiano;

c) la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;

3. Nel rispetto delle norme sulle distanze fra i fabbricati e dai fondi confinanti e dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale, afferenti alla zona omogenea di intervento, è consentita la realizzazione di tettoie, a copertura di spazi esterni direttamente accessibili dall'unità immobiliare, anche con coperture costituite da pannelli fotovoltaici. La tettoia non potrà sporgere oltre 50 cm rispetto al filo dell'area pertinenziale che copre.

4. Il pergolato è una struttura leggera, formata da intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra, costituita da elementi leggeri, fra loro assemblati e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione, a servizio della residenza e che funge da riparo e/o sostegno per piante e rampicanti attraverso i quali realizzare ombreggiatura, limitatamente ad uno per unità immobiliare, di superficie massima pari a mq. 20,00 ed altezza massima non superiore a m. 3,00. Fermo restando quanto stabilito dalle vigenti disposizioni normative relative alla Zona R0 di PRG, detti manufatti sono ammissibili quali pertinenze di unità residenziali, con tipologia costruttiva di tipo leggero, in ferro legno o simili, di facile rimozione, senza alcuna delimitazione perimetrale, con altezza non superiore a m. 3,00. I pergolati, oltre che costituire sostegno di piante rampicanti, quale originaria funzione, possono costituire strutture ombreggianti sulle quali poggiare reti, cannucciate, teli di fibra, stuoie, teli non rigidi e materiali similari. I pergolati possono essere realizzati anche su lastrici solari di edifici condominiali e costituire pertinenza esclusiva anche di alloggi sottostanti; in tal caso l'altezza misurata all'intradosso degli elementi orizzontali non può

essere superiore a mi. 2, 60 mentre all'estradosso non potrà superare mi. 2,80.

5. È consentita, la realizzazione di pergotende (struttura leggera a sostegno di tenda scorrevole, priva di copertura fissa, formata da elementi verticali, su una o due file ed elementi soprastanti inclinati, curvi od orizzontali). La pergotenda è priva di plinti di fondazione, è di modeste dimensioni e facilmente rimovibile, necessaria al sostegno e all'estensione del telo sopra un telaio al fine di proteggere una zona dalla luce del sole, è ancorata ad una parete o ad un balcone. La pergotenda è priva di tamponature laterali. Esse dovranno avere copertura retrattile (che si impacchetta cioè su uno o più lati) in teli di colore in tono con quello della facciata o del tutto simile a quello di altre strutture analoghe già esistenti sull'edificio, altezza massima di 3,00 m, altezza minima di 2,40 m, e distare almeno 150 cm dal limite di proprietà delle unità immobiliari confinanti sul piano e non potranno sporgere rispetto al filo dell'area pertinenziale che coprono.

6. Per tutti gli elementi previsti dal presente punto, ubicati nelle zone R0, fatti salvi i pareri previsti dalle vigenti norme di tutela, le strutture dovranno essere realizzate esclusivamente in legno o ferro battuto e gli elementi ombreggianti saranno costituiti esclusivamente da teli di colore chiaro; nelle zone R0 l'uso di pannelli fotovoltaici è consentito solo se integrati all'estradosso delle coperture in legno e se non visibili da spazi pubblici o soggetti a pubblico passaggio e comunque la potenza di picco non potrà essere superiore a 3 kW per unità immobiliare salvo che con le stesse dimensioni possa essere assicurata una potenza maggiore. Le tettoie devono essere aperte almeno su tre lati o chiuse sui due lati minori per un'altezza massima di un metro da terra. Devono essere realizzate con strutture leggere in metallo o legno, pilastri, colonne e simili e poggiate al muro dell'edificio. È vietata la realizzazione della copertura con materiale plastico. Per le tettoie di modeste dimensioni, qualificate come pertinenza nei limiti del 20% del volume dell'edificio principale è richiesta la Segnalazione Certificata Inizio Attività.

7. Le superfici coperte con le presenti strutture devono considerarsi alternative o non cumulabili, e quindi non aggiuntive, a quelle autorizzabili per porticati e terrazzi coperti, nel senso che la superficie coperta massima resta comunque non superiore al 50% della superficie lorda dell'unità immobiliare afferente. Stante la precarietà tipologica, e la natura di pertinenza, i gazebo e i pergolati possono essere realizzati a distanza dai confini in base alle prescrizioni del codice civile.

8. La tenda da sole si intende composta da una struttura metallica ancorata a soffitto o a parete senza intelaiature fissate al suolo o alle pareti laterali; sorregge un telo di copertura per la protezione dal sole e l'ombreggiamento degli ambienti sottostanti, è amovibile ed avvolgibile in sé. In alcune tipologie può essere prevista la presenza di bracci estensibili con relativo meccanismo manuale o elettrico. La tenda da sole ha la semplice funzione accessoria e pertinenziale, limitata nel tempo e nello spazio, generalmente utilizzabile nella sola stagione estiva. Nei casi di realizzazione di tende antipioggia queste devono essere realizzate a rullo e nel caso di sostegni laterali questi possono essere di tipo leggero tali da garantire la stagionalità dell'uso delle chiusure. Non costituiscono volume quando le tende non chiudono totalmente le aperture degli spazi coperti.

9. E' ammessa la realizzazione di brise soleil o schermatura solare. Il frangisole è un elemento che serve a proteggere le facciate degli edifici con il fine di evitare l'irraggiamento che causi surriscaldamento della struttura con conseguente discomfort al suo interno. Possono essere costituiti da elementi verticali o orizzontali in diversi materiali, o anche realizzati in loco con materiale da costruzione come il cemento di piccole dimensioni. Possono essere parte integrante dell'edificio creando tagli e articolazioni oppure sistemi applicati alle superfici. Sono vietati le schermature che possano definire volumi di ogni genere.

10. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli realizzati con demolizione e ricostruzione, nei casi in cui sul terrazzo di copertura sono presenti il vano scale

condominiale e/o i locali tecnici, la superficie complessiva di gazebo, pergolati, aree coperte, stenditoi, vani di scale e locali tecnici non può comunque essere superiore al 50% di quella della copertura medesima. Detta verifica deve essere effettuata dal soggetto interessato in sede di presentazione del progetto.

11. Fermo restando i limiti di superficie coperta già indicati, eventuali tipologie di gazebo o pergolato aventi caratteristiche dimensionali e formali diverse da quelle sopraindicate, possono essere autorizzati mediante rilascio del Permesso di Costruire. La loro ammissibilità è sottoposta alla motivata valutazione degli esperti per il paesaggio ove istituiti (nei casi di aree assoggettate a vincolo) o del competente Ufficio secondo le norme vigenti.

12. La chiusura stabile, anche parziale, di balconi, pensiline, logge/loggiati e tettoie posti sui lati degli edifici prospicienti le pubbliche vie è rigorosamente vietata e ciò anche nel caso in cui essa sia realizzata con infissi trasparenti con la sola eccezione di tende invernali a rullo (anti-pioggia e anti-vento) del tipo trasparente. La chiusura stabile con infissi vetrati è comunque consentita per balconi, pensiline, logge/loggiati, qualora la volumetria assegnata lo consenta, che non prospettino sulle pubbliche strade. In ogni caso dovranno sempre essere verificate le condizioni di aerazione a cui i vani e le verande così ottenute si riferiscono e le norme relative alle distanze e alle altezze degli edifici.

13. È consentita la realizzazione, su balconi scoperti, terrazze, lastrici e simili, di strutture a giorno formate da tralicci e graticciati di ogni forma; al fine di creare una zona d'ombra, fra gli elementi del graticcio è ammessa esclusivamente la presenza di teli, reti ombreggianti, cannicci e simili di colore in tono con quello della facciata o del tutto simile a quello di altre strutture analoghe già esistenti sull'edificio.

14. Tali strutture possono essere fisse o mobili e comunque devono rispondere rigidamente al requisito fondamentale di non possedere perimetrazioni chiuse (fatte salve le murature perimetrali dell'edificio); gli eventuali pilastri o elementi verticali di sostegno dovranno distare almeno 150 cm dal limite di proprietà degli edifici confinanti e il pergolato non potrà sporgere rispetto al filo dell'area pertinenziale che copre.

15. E' consentita l'installazione di tende per il sole nei porticati degli edifici storici di fondazione a condizione che abbiano l'attacco posto nel soffitto del porticato e non nell'intradosso delle strutture aperte (tra pilastro e pilastro, o colonna e colonna). Il colore delle tende si deve uniformare alle tonalità del colore previsto dal Piano del Colore vigente. Tali tende a rullo saranno semplicemente agganciate a muro e non potranno avere strutture laterali di scorrimento, dovranno avere un'altezza da terra minimo di 2,20 tali da garantire il passaggio pedonale che non potrà essere ostacolato da elementi fissi, rigidi o mobili anche temporanei, al fine di garantire la qualità storico-architettonica della facciata. Tale tipo di tende dovrà essere uniforme, nella tipologia dei materiali utilizzati, per l'intera facciata dell'edificio. E' proibito qualunque altro tipo di tende diverse da quelle descritte.

Articolo 102 Cortili e chiostrine

1. Per i cortili di nuova costruzione valgono le seguenti disposizioni generali:

- a) le superfici dei cortili non possono avere dimensione netta minore di un quarto della somma delle superfici delle pareti prospicienti, la cui altezza è misurata dal piano di edificazione fino all'estradosso della gronda o del coronamento;
- b) in ogni caso i lati netti dei cortili non possono avere dimensione inferiore a 10,00 ml;
- c) spazi con superficie o lati inferiori sono considerati chiostrine;
- d) all'interno dei cortili non possono essere realizzate recinzioni; nel caso di cortile comune a più fabbricati, è ammessa esclusivamente la realizzazione di siepi di altezza non superiore a 1,50 ml per la delimitazione delle parti afferenti ai diversi fabbricati.

2. La costruzione di pozzi luce o chiostrine può ammettersi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di bagni, scale, corridoi di disimpegno, garage, esclusi sempre

gli ambienti di abitazione e di lavoro, le cucine, i forni e le officine emananti esalazioni nocive e moleste. Per le chiostrine di nuova costruzione, qualora non disposto diversamente dai PPE e PRG vigenti, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) le dimensioni minime, anche se aperte su un lato, non devono essere inferiori a 9 mq con lato minimo di 2,50 ml;
- b) devono essere aperte in alto per la loro intera superficie; non sono permesse rientranze dei perimetri, né balconi;
- c) devono essere facilmente accessibili, pavimentate e munite di apposita fognatura per lo scolo delle acque e per una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità proveniente dal terreno.

Articolo 103 Copertura a tetto o a terrazza

1. Le coperture degli edifici possono essere a tetto o a terrazza. Nel caso di edificazione coincidente con il limite dello spazio pubblico, gli sporti di gronda non possono essere superiori a 0,90 ml o essere pari a quella dei balconi, solo in loro corrispondenza. Per gli edifici con altezza di gronda inferiore a 4,50 ml, il limite dello sporto di gronda è pari a 0,30 ml.
2. Nel caso di copertura a tetto, l'inclinazione delle falde deve essere compresa tra i 25 e i 35 gradi.
3. Le aperture previste sulle spalle della copertura (lucernari, abbaini) in special modo nel caso di modifica di un edificio esistente, devono tener conto dei criteri compositivi complessivi dell'edificio, riferendosi ai ritmi delle facciate e agli allineamenti utilizzati.

Articolo 104 Terrazzi coperti

1. Con esclusione degli alloggi ubicati al piano terra, per i quali posso applicarsi le norme relative ai porticati di cui all'art.102, è ammessa la realizzazione di zone coperte di lastrici solari solamente quali pertinenze di alloggi o ambienti residenziali posti al medesimo livello.
2. La superficie coperta che dà luogo a volume non computabile, non può eccedere la misura del 25% di quella dell'unità residenziale afferente relativamente alla parte posta al medesimo livello ove è proposto l'intervento. Devono essere considerati terrazzi coperti anche le strutture che superano detta percentuale e fino al massimo consentito del 50%, ma la parte eccedente il 25% non può essere considerata superficie accessoria, quindi non può essere esclusa dal calcolo della superficie lorda, con conseguente rilevanza della relativa volumetria nel computo della consistenza edilizia. Nel computo di detta superficie deve essere considerata quella di altre superfici coperte esistenti, quali porticati, gazebo e pergolati. Salvo quanto diversamente disposto dalla pianificazione urbanistica comunale, dette zone coperte devono essere completamente aperte, da terra a soffitto, per almeno due lati, devono arretrare rispetto al filo della facciata dell'edificio almeno di ml 1,50 e devono essere contigue all'alloggio di cui costituiscono pertinenza.

Articolo 105 Stenditoi

1. Possono essere realizzati solamente su terrazzo condominiale a proprietà indivisa con altezza massima, all'intradosso del solaio di copertura, non superiore a ml. 2,40 e massima superficie coperta, in proiezione (comprensiva del vano scala e locali tecnici), pari al 50% della superficie a terrazzo.
2. Lo stenditoio non può essere chiuso lateralmente ad eccezione del lato adiacente all'eventuale corpo chiuso del torrino scala e dei locali tecnici, essi sono considerati spazi aperti coperti.

Articolo 106 Posizione delle costruzioni nel lotto

1. Nel posizionamento degli edifici e dei manufatti nel lotto è necessario attenersi alle disposizioni relative alle distanze dai confini. Quando possibile va evitata una collocazione dell'edificio principale tale per cui la parte prevalente dello spazio scoperto sia esposta a Nord.
2. Nell'edificazione lungo strade di attraversamento è preferibile collocare gli edifici verso il fondo del lotto, per ridurre l'esposizione degli abitanti all'inquinamento acustico. Vanno in ogni caso rispettate le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. Nei lotti serviti da strade di distribuzione interne è possibile ridurre la distanza tra la strada e l'edificio.
3. Sono costruzioni in comune esclusivamente manufatti edilizi che condividono almeno un lato strutturale per almeno un terzo della sua lunghezza. In ogni caso è necessario per eventuali ampliamenti in aderenza successivi il rispetto delle norme vigenti.

Articolo 107 Norme di dettaglio riguardanti le costruzioni di pertinenza

1. Se non diversamente disciplinato dagli strumenti urbanistici vigenti, non sono da considerare come nuove costruzioni, ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto e.6) del D.P.R. 380/2001 e, pertanto, i relativi volumi e superfici non sono computabili ai fini del calcolo delle quantità edificabili, le seguenti costruzioni pertinenziali a condizione che:
 - a) devono essere pertinenza di un edificio preesistente edificato legittimamente ed essere ubicati nel medesimo lotto, pertanto non possono essere ceduti separatamente dall'edificio principale, al quale sono connessi da vincolo di pertinenzialità;
 - b) la volumetria complessiva non può superare il 20% del volume dell'edificio principale o dell'unità immobiliare che abbia proprietà esclusiva dell'area su cui realizzare la pertinenza. Questa prescrizione si applica al volume complessivo di tutte le costruzioni pertinenziali presenti sul lotto;
 - c) costituiscono un servizio al fabbricato principale e non un ampliamento per cui non possono avere accesso diretto da esso;
 - d) non devono avere accesso esclusivo dalla pubblica via;
 - e) non devono avere allaccio autonomo alla fognatura, alle utenze idrica ed elettrica e non possono essere allacciati alla rete gas o essere dotati di impianto di riscaldamento di qualsiasi natura;
 - f) devono essere realizzati in modo da non pregiudicare il decoro del bene principale rispettandone le caratteristiche estetiche.
 - g) devono rispettare le norme sulle distanze.
2. Per gli edifici residenziali, sono da considerarsi costruzioni pertinenziali i box per ricovero attrezzi da giardino posti in maniera isolata negli spazi pertinenziali scoperti delle abitazioni, i "gazebo", le tettoie, anche per ricovero di autovetture, bici e moto. Tettoie e gazebo potranno essere addossati agli edifici, ma non dovranno avere accesso diretto dall'edificio stesso.
3. Per gli edifici ad uso diverso da quello residenziale, sono da considerarsi costruzioni pertinenziali le tettoie poste a protezione delle aree a parcheggio pertinenziale, le tettoie per ricovero carrelli nelle attività commerciali, le costruzioni per il controllo degli accessi al lotto. Eventuali altre destinazioni sono soggette alla valutazione dell'autorità competente che, fermo restando il limite volumetrico, in considerazione della tipologia, più compiutamente potrà valutare la compatibilità dell'intervento.
4. Tettoie poste a protezione delle aree a parcheggio pertinenziale:
 - a) la struttura potrà coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le

corsie di transito;

b) altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a metri 2,50;

c) sono consentite realizzazioni di tensostrutture;

d) la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.

5. Tettoie per ricovero carrelli nelle attività commerciali:

a) superficie massima coperta per tettoia pari a mq. 10. È ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;

b) altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a metri 2,60 circa;

c) la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.

d) Locali di controllo per l'accesso ai lotti

e) superficie massima coperta pari a mq 12,00. È ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;

f) altezza netta massima non superiore a metri 2,70;

g) in deroga alle norme generali il locale può essere realizzato con strutture e chiusure perimetrali permanenti;

h) la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici. Il locale può essere dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento.

Articolo 108 Piscine

1. Per piscina deve intendersi una struttura di tipo edilizio che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata, quali scavi, opere murarie e impiantistiche a corredo per la corretta funzionalità della stessa. È consentita la realizzazione di piscine ad uso privato quali pertinenze di costruzioni legittimamente assentite e/o legittimate, solo nelle zone omogenee di carattere residenziale e turistico ricettivo. Non è ammessa la costruzione di piscine nelle zone agricole, salvo il caso di aree pertinenti ad attività ricettive e/o agrituristiche consentite.

2. I locali tecnologici inerenti il corretto funzionamento dell'impianto, possono essere ricavati all'interno degli edifici principali, oppure in apposito vano completamente interrato di dimensioni non superiori al minimo necessario.

3. Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle distanze minime dai confini previste dal Codice Civile.

4. Tale manufatto pertinenziale deve:

a) appartenere ad un edificio preesistente edificato legittimamente assentito e/o legittimato;

b) presentare necessariamente la caratteristica della ridotta dimensione anche in assoluto a prescindere dal rapporto con l'edificio principale;

c) non essere in contrasto con i limiti degli strumenti urbanistici.

5. La realizzazione di piscine scoperte, nelle zone in cui esse sono consentite, con le finalità di cui al presente articolo è disciplinata dalle seguenti ulteriori prescrizioni:

a) la superficie della piscina deve essere non superiore a 100 mq per destinazione residenziale e 140 mq per le altre destinazioni.

b) Comunque la superficie impegnata dalla piscina non potrà essere superiore al 50% delle superfici libere del terreno o spazio circostante del lotto dell'immobile nelle aree

urbanizzate;

c) deve essere assicurato un approvvigionamento autonomo dell'acqua con esclusione tassativa di quella proveniente dall'acquedotto pubblico, nel caso di emungimento da pozzo, questo deve essere munito di apposito misuratore;

d) deve essere analiticamente descritto il sistema di depurazione dell'acqua e i criteri adottati o da adottare per garantire il regolare svuotamento dell'impianto.

6. In zona H rurale di PRG è consentita la realizzazione di vasche di accumulo acqua con scavi rivestiti da materiale geotessile e impermeabilizzante, senza strutture in cemento armato o armature in acciaio o materiale simile, con sistema di filtrazione biologico. La superficie non potrà superare i 40 mq, salvo non sia giustificato da motivi legati alla conduzione del fondo da riportare nel progetto.

7. Tali interventi sono subordinati alla corresponsione del contributo di costruzione di cui al DPR 380/2001.

Articolo 109 Ricoveri per attrezzi di giardinaggio

1. La realizzazione di ricoveri per attrezzi di giardinaggio è ammessa solo nelle zone urbane e nelle zone di espansione in area agricola, a eccezione della zona R0 di PRG e per quelli classificati di interesse storico secondo il piano regolatore generale vigente. Di norma devono essere realizzati in aderenza all'edificio principale o alle altre costruzioni di pertinenza.

2. La superficie lorda di pavimento massima è inferiore a 9,00 mq, sia nel caso di realizzazione indipendente sia nel caso di accorpamento ad altre costruzioni di pertinenza. L'altezza utile massima è pari a 2,20 ml, sporgenza massima della copertura 20 cm. I ricoveri sono realizzati in materiali leggeri e sono semplicemente appoggiati al suolo. Se possibile, l'installazione deve avvenire nel retro degli immobili.

Articolo 110 Tettoie ad uso legnaia

1. E' consentita la realizzazione di piccole tettoie da adibire a legnaie per uso domestico, quali pertinenze di lotti di terreno, purché:

a) realizzate con strutture assemblate in legno e/o ferro, con copertura a tetto a una o più falde.

b) Altezza interna massima al colmo, misurata dal piano di campagna, pari a ml. 2,20 e all'imposta più bassa della falda di ml. 1 ,80.

c) Superficie massima coperta, data dalla proiezione a terra della copertura, pari a mq. 6,00.

d) Distanze dai confini come da codice civile.

Articolo 111 Aree di parcheggio scoperte e tettoie per autoveicoli

1. All'interno delle aree di pertinenza degli edifici è ammessa l'individuazione di spazi scoperti a parcheggio che devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) di norma, la realizzazione dei parcheggi non deve dar luogo alla movimentazione di terra;

b) i parcheggi devono essere sistemati con adeguata copertura arborea nella misura di almeno un albero ogni due posti auto e realizzati con pavimentazione drenante e filtrante con la raccolta di acqua meteorica, per la quale è comunque vietato lo scarico o l'immissione diretta nelle acque sotterranee.

c) In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessaria alla protezione dei medesimi quali tettoie e grigliati. Dette opere sono ammesse in ogni zona del

territorio comunale e non sono computate ai fini della SL e degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni:

- d) non possono essere adibiti ad altre funzioni;
- e) debbono essere solo del tipo leggero (legno, ferro o similare) e progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio. La copertura potrà essere di tipo piano con altezza netta max. pari a ml. 2,40, oppure a falde inclinate, con soprastante manto di tegole o pannellature con finitura di rame, con pendenza max. del 30%, imposta a ml. 2,40 e altezza massima comunque non superiore a m. 3,20;
- f) non devono essere delimitate da murature, infissi, schermature o altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi, per l'intero perimetro;
- g) la profondità della struttura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di ml. 5,00;
- h) la superficie complessiva della copertura, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio, nel caso di parcheggi ricavati nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti.

2. Le su citate strutture sono ammesse solo quali pertinenze di unità immobiliari ad uso residenziale e/o commerciali, qualora carenti della dotazione di parcheggi, nelle seguenti misure:

a) residenziale: 1 mq/10mc (misura minima prevista dalla L. 122/1989); è comunque consentita la dotazione pertinenziale di massimo due posti auto di mq 12,50 ciascuno per una superficie massima di mq 25, al netto degli spazi di manovra e comunque non inferiore a 1mq/10 mc.

3. Dal computo di tali superfici vanno detratte eventuali superfici già destinate a parcheggio di pertinenza interrati o coperti.

4. In ogni caso tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle distanze minime dai confini previste dal Codice Civile.

Articolo 112 Caratteristiche dei parcheggi privati

1. Sono parcheggi privati gli spazi destinati alla sosta degli automezzi e i relativi spazi di manovra localizzati all'interno delle aree private di pertinenza degli edifici, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati).

2. Quando non diversamente disposto dalla disciplina urbanistica vigente, i parcheggi privati sono dimensionati secondo gli standard stabiliti dalla normativa nazionale e regionale vigente. Ai fini del soddisfacimento delle dotazioni minime prescritte, almeno il 50% dello spazio di parcheggio complessivamente previsto deve essere destinato allo stazionamento dei veicoli; eventuali spazi di manovra eccedenti il 30% della superficie complessiva non possono essere computati al fine del rispetto dello standard minimo prescritto dalla legge 122/89.

3. Per il nuovo insediamento di esercizi di vicinato e di medie e grandi strutture di vendita, o per l'ampliamento di quelli esistenti, si rimanda alla normativa regionale n.33 del 1999.

Articolo 113 Autorimesse e aree di sosta nel tessuto residenziale

1. Le autorimesse pertinenziali hanno una dimensione massima di 25 mq per ogni posto macchina, comprensivo di spazi di sosta e spazi di manovra.

2. Le autorimesse fuori terra, quando non incorporate nell'edificio principale, è preferibile che siano costruite in aderenza all'edificio principale. Nel caso di strade di attraversamento, le autorimesse non devono affacciarsi direttamente su di esse. La costruzione delle autorimesse a confine lungo strada è invece consigliata nei casi di strade di distribuzione

interna.

3. I materiali e le modalità costruttive delle autorimesse devono essere sempre conformi a quanto disposto dalle vigenti norme antincendio.

4. Qualora siano previsti in aggiunta a quelli posti in autorimessa, tali area di sosta sono trattate con materiali drenanti (blocchetti di calcestruzzo alternati a prato, ghiaia, ciottoli, eccetera) purché resi impermeabili al di sotto della superficie praticabile con la raccolta di acqua meteorica, per la quale è comunque vietato lo scarico o l'immissione diretta nelle acque sotterranee.

5. L'area di sosta e gli spazi destinati in modo specifico alla circolazione degli autoveicoli non possono essere computati nel calcolo delle superfici impermeabili.

Articolo 114 Rampe per l'accesso veicolare

1. Le rampe per l'accesso veicolare ai box interrati e seminterrati devono essere realizzate con piani inclinati con pendenza non superiore al 20%. Devono presentare una canaletta centrale o laterale per il deflusso delle acque e devono essere dotate di corrimano su almeno uno dei lati posto a un'altezza di 0,90 ml da terra.

2. Preferibilmente, la distanza compresa tra il filo interno della recinzione e il punto d'inizio della rampa è pari ad almeno 4,50 ml.

Articolo 115 Garage

1. Negli edifici residenziali sprovvisti di parcheggi, in conformità a quanto previsto dalla L. 122/1989 (dotazione minima 1 mq/10mc) è ammessa la realizzazione nel lotto di pertinenza, o nel sottosuolo dell'edificio medesimo, di garage totalmente interrato su almeno tre lati, avente le seguenti caratteristiche:

a) superficie massima non eccede il 20% della proiezione della superficie lorda corrispondente, alla proiezione delle mura perimetrali, con esclusione di aggetti;

b) altezza massima interna netta pari a ml. 2,40;

c) intercapedine perimetrale di larghezza netta non superiore a ml. 1,00.

2. Fermo restando quanto più dettagliatamente previsto in sede di pianificazione esecutiva, possono essere realizzati locali totalmente interrati al di sotto della proiezione del piano fuori terra sovrastante, come previsti all'art.51, in tal caso, però, il locale garage non può essere realizzato nell'area di pertinenza.

3. Per tutto quanto non specificato si rimanda alla Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 12/06/1991 sulla realizzazione degli interrati negli edifici che si intende qui integralmente recepita.

Articolo 116 Muri di sostegno

1. I muri di sostegno e le terre armate e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 3,00 m., salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito e giustificate da idonea relazione geotecnica, ovvero per interventi di pubblica utilità; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta. Sui terrazzamenti si richiede la messa a dimora di essenze vegetali locali allo scopo di ridurre l'impatto visivo dell'opera di contenimento.

2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3,00 m., è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.

3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri

che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.

4. Per i muri di sostegno isolati, il Responsabile del Procedimento può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.

5. Il Responsabile del Procedimento può condizionare il rilascio del titolo abilitativo necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

Articolo 117 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche.

1. La costruzione di nuovi edifici, ovvero la ristrutturazione di edifici esistenti, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, deve assicurare le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici, contenute nella normativa specifica di cui al DM LLPP 14 giugno 1989, n. 236.

2. Per accessibilità si intende la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

3. Per visitabilità si intende la possibilità anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Per spazi di relazione s'intendono gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio privato e quelli corrispondenti del luogo di lavoro, servizio e incontro. In altre parole, la persona può accedere in maniera limitata alla struttura, ma comunque le consente ogni tipo di relazione fondamentale.

4. Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, intervenendo senza costi eccessivi, per rendere completamente e agevolmente fruibile lo stabile o una parte di esso anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

5. E' pertanto fatto obbligo per tutte le nuove costruzioni e per le costruzioni da demolire, assicurare l'accessibilità dell'edificio in tutte le parti comuni, dall'ingresso, compreso l'area a parcheggio, fino a tutti gli immobili realizzati nell'intero edificio. Non sono ammissibili l'servoscala esistenti

6. È raccomandata l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con Legge n. 18 del 3 marzo 2009.

7. La progettazione deve comunque prevedere:

a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, che sono consentite in via alternativa ad ascensori negli interventi di adeguamento o per superare differenze di quota contenute;

b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;

c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;

d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

8. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente articolo.

I progetti che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n.42/2004, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela.

9. E' obbligatorio per gli edifici esistenti, in caso di ristrutturazione, a far data dall'entrata in vigore del presente regolamento, l'adeguamento alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

Articolo 118 Serre solari bioclimatiche

1. Si definisce serra bioclimatica o serra solare un vano integrato o confinante con l'abitazione avente pareti vetrate su almeno tre lati confinanti con l'abitazione e strettamente funzionali al risparmio energetico esse sono in grado di captare l'energia solare e di veicolarla all'interno dell'edificio contribuendo al riscaldamento dello stesso riducendone i consumi energetici. Le serre solari possono essere previste sia nei nuovi edifici sia negli edifici esistenti. E' esclusa la loro realizzazione nelle zone "A" campite con retino rosso nelle tavole grafiche del PTPR e definite "insediamenti urbani storici". Il titolo abilitativo idoneo per la presentazione della serra solare negli edifici esistenti è la SCIA, è fatto obbligo di allegare oltre alle planimetrie, la relazione di calcolo degli apporti energetici, la verifica delle norme igienico sanitarie e l'autorizzazione del condominio qualora vengano realizzate in unità abitative site in edifici condominiali. La realizzazione della serra bioclimatica/solare comporta l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

2. Le serre solari da realizzare in edifici composti da più unità immobiliari devono integrarsi armonicamente con l'edificio stesso anche se la loro realizzazione può essere fatta in tempi diversi. Per tale finalità all'atto della presentazione della SCIA, deve essere presentato un progetto unitario che riguardi l'intero edificio o l'intero prospetto. Esse devono integrarsi armonicamente con l'edificio stesso. Per tale finalità le serre solari devono: a) rispettare le caratteristiche architettoniche, tipologiche, estetiche e formali dell'intero edificio o comunque per l'intero fronte; b) salvaguardare le eventuali parti di pregio storico, artistico e architettonico presenti, quali allineamenti, partiture di facciate, elementi costruttivi e decorativi, e comunque nel rispetto delle normative vigenti in materia.

3. Per le nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti le serre bioclimatiche/solari sono considerate al pari di volumi tecnici, non computabili nella determinazione dei volumi, delle superfici, delle distanze e dei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa statale. La serra solare non è computata nel calcolo dei volumi e delle S.U.L. ammissibili purché le dimensioni non siano superiori al 30 per cento. ai sensi della L.R. 06/2008 e successivo regolamento, della superficie utile dell'unità abitativa afferente., devono essere dotate di atto di vincolo circa tale destinazione e non potranno mai cambiare destinazione d'uso.

4. La serra solare può essere costruita in aderenza, esternamente all'involucro edilizio, non deve essere incassata né semi incassata tra pareti murarie o solai, può essere ubicata sui balconi senza parapetto murario ed essere vetrata a tutta altezza e al soffitto, con l'obbligo dell'impiego di vetri antisfondamento di sicurezza nelle pareti verticali. Può essere costruita in adiacenza, con almeno tre lati realizzati a vetro o materiali adatti allo scopo. La superficie vetrata deve prevalere, con un rapporto tra superficie vetrata e superficie totale di almeno il 70%.

5. La serra solare deve essere apribile per una superficie pari ad almeno un terzo dell'involucro solare e dotata di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, in modo da ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo. Deve essere dotata di sistemi di ombreggiamento estivi e finestre apribili per consentire la ventilazione naturale nei periodi estivo/invernale.

6. Attraverso calcoli energetici da allegare al progetto, deve essere dimostrato e certificato dal tecnico calcolatore, il guadagno energetico e la loro funzione di riduzione del fabbisogno

di energia primaria per la climatizzazione invernale di una quantità pari ad almeno il 10%, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare. Per guadagno energetico, calcolato secondo la normativa UNI su tutta la stagione di riscaldamento, si intende la differenza tra energia dispersa in assenza del sistema bioclimatico e quella dispersa in presenza del sistema stesso.

7. I locali retrostanti la serra solare devono mantenere il prescritto rapporto di illuminazione e aerazione naturale diretta, l'accesso alla serra deve avvenire dall'esterno dell'abitazione.

8. Le serre solari integrate devono essere posizionate esclusivamente nella facciata esposta nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest.

9. La formazione della serra non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali idonei a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, etc.).

Articolo 119 Fondazioni e intercapedini

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. Le costruzioni su terreni insalubri e putridi non sono ammesse fino all'avvenuto collaudo della bonifica dell'area con idonea certificazione di destinazione d'uso.

2. Quando il suolo sul quale si devono realizzare le fondazioni di un edificio, sia umido ed esposto all'invasione delle acque per i movimenti della falda sotterranea, devono essere predisposti sufficienti drenaggi e, in ogni caso, impiegati per le fondazioni materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili e con opportune intercapedini.

3. Le fondazioni sono separate dalle murature soprastanti mediante strati impermeabili continui di materiale isolante posti al di sotto del primo piano di calpestio per impedire l'ascesa dell'umidità.

4. Le intercapedini devono essere preferibilmente ispezionabili; possono essere realizzate con una larghezza interna massima di 1,00 ml e deve essere dotata di cunetta per lo scolo delle acque, posta a un livello di almeno 0,10 ml più basso del pavimento interno dell'edificio e pendenza unilaterale verso l'esterno nonché di aerazione contrapposta. In tal caso l'intercapedine è classificabile come "volume tecnico".

Articolo 120 Murature

1. I muri esterni degli edifici devono avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore tale da proteggere le persone dalle variazioni esterne della temperatura e dell'umidità e tali da garantire un isolamento termico-acustico nel rispetto delle normative vigenti.

2. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti superiori ai 0,30 ml fino ad un massimo di ulteriori 30 cm, per tutte le strutture che racchiudano il volume riscaldato, al fine di ottenere una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal DLgs n. 192/2005 e s.m.i., certificato con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento e dei rapporti di copertura e nella volumetria massima consentita.

Articolo 121 Solai

1. Il solaio di calpestio del piano terreno, qualora non sovrasta un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di

almeno 0,40 ml, o altri sistemi (es. Igloo) di idoneo spessore comunque dotati di areazione contrapposta o, nei soli casi di edifici esistenti, trasversale (cioè su due lati diversi dell'edificio).

2. Nel caso di edifici di nuova costruzione o nella riqualificazione energetica di edifici esistenti, il maggior spessore dei solai, confinanti con l'esterno o con ambienti non riscaldati, che racchiudono il volume riscaldato, superiore a 0,30 ml fino ad un massimo di ulteriori 30 cm, non è considerato nel computo per la determinazione dei volumi e delle altezze dell'edificio.

3. Il maggior spessore dei solai intermedi, confinanti con ambienti riscaldati, eccedente ai 30 cm, fino ad un massimo di ulteriori 15 cm, non è considerato nei computi della volumetria e delle altezze.

Articolo 122 Coperture, tetti ventilati e tetti giardini pensili

1. Il manto di copertura deve essere realizzata in laterizio o eventualmente materiale metallico (rame, lamiera zincata) o altro materiale compatibile a livello prestazionale.

2. In caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna deve essere impermeabilizzata e avere una pendenza minima del 2% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.

3. Tanto nelle coperture a tetto che a terrazzo devono aversi canali di gronda o canali di scarico opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,5 %. Il numero di pluviali dotati di bocchettoni deve essere sufficiente ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane; i bocchettoni sono muniti di griglia metallica a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.

4. È ammessa, sia sugli edifici nuovi che su quelli esistenti, la realizzazione di "tetti ventilati"; il relativo spessore non incide sui parametri edilizi e urbanistici.

5. Per le coperture degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali, di isolamento termico invernale e di riduzione delle superfici urbane riflettenti al fine di ridurre il surriscaldamento urbano. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione ai tetti.

Articolo 123 Pavimenti

1. Tutti i locali, comprese le soffitte, i sotterranei e le cantine devono essere pavimentati nel rispetto delle norme igienico sanitarie. I pavimenti devono avere la superficie liscia, priva di fessure, se piastrellati e devono essere posati con giunti suggellati in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero ai parassiti.

Articolo 124 Intonaci

1. Tutte le pareti dei locali interni, non rivestiti di materiali idonei e consentiti, devono essere intonacate.

2. Qualora vi si rilevano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri perfettamente asciutti, impiegando, se del caso, materiali idrofughi idonei.

Articolo 125 Isolamento acustico

1. Fermo restando l'obbligo della presentazione della "documentazione di impatto acustico" per le opere di cui all'art. 8, comma 2, della legge n. 447/1995 e della "valutazione previsionale del clima acustico" per le opere e nei casi di cui all'art. 8, c. 3 della stessa legge, il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al DPCM del 5 dicembre 1997 è

asseverato dal progettista dell'opera in fase progettuale e dal professionista abilitato che attesta l'abitabilità/agibilità in fase di chiusura dei lavori.

2. Il rispetto dei requisiti acustici passivi, sia in fase progettuale che di chiusura lavori, può comunque essere asseverato da professionisti diversi da quelli di cui al comma 1.

Articolo 126 Spazi e locali per la raccolta dei rifiuti

1. Negli interventi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, e di ristrutturazione edilizia, devono essere previsti idonei spazi privati, locali o manufatti, dedicati alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente. Sono esonerati dal presente obbligo gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici ricadenti in zona R0 come definita dallo strumento urbanistico generale vigente.

2. Gli spazi, i locali ed i manufatti per la raccolta differenziata dei rifiuti devono essere posizionati all'interno del lotto d'intervento o nelle immediate vicinanze dell'edificio da servire; devono essere facilmente accessibili da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta e garantire una facile accessibilità da parte del personale addetto alla raccolta.

3. La dimensione di tali spazi deve garantire la collocazione e la movimentazione dei contenitori e deve essere non inferiore a 4,00 mq ogni 1.000 mq di superficie lorda di edificio o frazione.

4. I cassonetti per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di edifici vincolati dalla Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Articolo 127 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. A norma dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i. il Dirigente del Settore o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Articolo 128 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori –sospensioni dei lavori

1. L'Autorità Comunale ha la facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, visite straordinarie intese ad accertare che l'esecuzione dei lavori corrisponda al titolo abilitativo edilizio.

2. Si applica la normativa regionale di cui all'art.9 e seguenti della Legge Regionale n.15/2008 e s.m.i.

Articolo 129 Osservanza del regolamento edilizio e sanzioni

1. Alle violazioni al presente regolamento, che non siano già sanzionate da normative di legge nazionali e/o regionali, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 50,00 a un massimo di € 500,00.

2. Le stesse sanzioni di cui al comma 1, si applicano alla violazione di ordinanze comunali adottate in attuazione del presente regolamento o di disposizioni di legge in materia edilizia (in quest'ultimo caso sempre che la legge non preveda espressamente una diversa

sanzione).

3. Le specifiche sanzioni da applicare alle distinte tipologie di violazione sono determinate con apposita deliberazione consiliare di natura regolamentare integrativa del presente regolamento.

4. Con deliberazione della Giunta comunale, all'interno del limite edittale minimo e massimo della sanzione prevista, può essere stabilito un diverso importo del pagamento in misura ridotta, in deroga alle disposizioni del primo comma dell'art. 16 della L. 689/1981. In mancanza della deliberazioni di cui ai commi precedenti si applica in ogni caso il presente articolo e la legge n. 689/1981.

5. Oltre all'irrogazione delle sanzioni pecuniarie di cui sopra, il Comune intima ai sensi di legge, con provvedimento motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'accertamento della mancata ottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito nel provvedimento, comporta l'applicazione delle norme in materia di repressione in materia di abusi edilizi.

TITOLO V NORME TRANSITORIE

Articolo 132 Entrata in vigore del regolamento e norme transitorie

1. Il presente regolamento entra in vigore al momento dell'eseguibilità della deliberazione di approvazione. Al momento dell'entrata in vigore rimane abrogato il precedente regolamento edilizio

2. Gli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente regolamento siano stati regolarmente assentiti con permesso di costruire o che siano oggetto di una SCIA divenuta efficace e sia stato comunicato ed effettuato l'inizio lavori, anche se dovessero risultare in contrasto con alcune norme del presente regolamento, sono realizzate sulla base del titolo abilitativo già conseguito.

3. Agli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente regolamento non siano stati assentiti con permesso di costruire o che siano oggetto di una SCIA non ancora divenuta efficace, e per i quali non sia ancora stato espresso il parere favorevole dell'istruttoria, si applicano le norme del presente regolamento; pertanto gli interessati dovranno modificare i relativi progetti, ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.